

ORD. N° 210/25
(Doscientos Diez / Veinticinco)

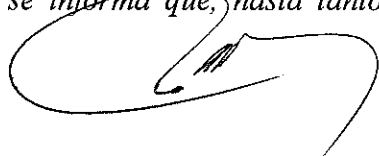
“QUE MODIFICA Y CORRIGE LOS ARTÍCULOS 265° Y 275° DE LA ORDENANZA N° 163/18 DEL “PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, CAPÍTULO XIII “VILLA MORRA Y RECOLETA”.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.804/25, del Consejo del Plan Regulador, en relación a la Nota ME/N° 1.626/25, presentada por la Arq. Antonella Faraone, sobre modificación de zona de uso sobre las calles Charles de Gaulle y Campos Cervera, remitida a consideración de dicho Consejo, a través de la Resolución JM/N° 6.376/25; el Informe Técnico de la Dirección General de Desarrollo Urbano remitido a través de la Nota N° 603/2025 S.G.; y la Nota ME/N° 1.655/25, de la Arquitecta Antonella Faraone, ampliando y aclarando su solicitud presentada en el Expediente N° 6.161/25, aludido en la Nota ME/N° 1.626/25; y,

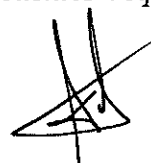
CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa: **“VISTO: La Nota ME/N° 1.626/25, presentada por la Arq. Antonella Faraone sobre modificación de zona de uso sobre las calles Charles de Gaulle y Campos Cervera, remitida a consideración de este Consejo a través de la Resolución JM/N° 6.376/25. La Nota N° 603/2025 S.G., por la cual se remite el informe elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección de Planeamiento Urbano expresado a través del Informe Técnico N° 97/2025 con relación al cumplimiento del artículo 464 de la Ordenanza N° 163/18. La Nota ME/N° 1.655/25, presentada también por la Arquitecta Antonella Faraone, ampliando y aclarando su solicitud presentada en el Expediente 6.161/25, aludido en la Nota ME/N° 1.626/25. CONSIDERANDO: Que, la Resolución JM/N° 6.376/25 (Seis Mil Trescientos Setenta y Seis/Veinticinco) dice: “VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.626/25, de la Arquitecta Antonella Faraone, por la que manifiesta su respuesta con relación a la solicitud obrante en la recomendación vertida en el Mensaje N° 810/24 S.G., que remite el informe técnico recaído en la presentación realizada a través del Expediente N° 10.813/2024, caratulado a nombre de: “Perla Antonella Faraone González s/ modificación de tipo de uso de suelo a FM1B”, del cual deviene la Resolución JM/N° 6.161/25, que recomienda el ajuste a lo solicitado por la Dirección General de Gabinete y el Informe Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano; y, CONSIDERANDO: Que, por medio de la Resolución JM/N° 6.161/25, en su parte resolutive, se dispuso cuanto sigue: “Art. 1°: TOMAR NOTA del informe rendido por la Intendencia Municipal, a través del Informe Técnico N° 73/2024, de la Unidad de Ordenamiento Urbano, Departamento de Planificación Urbana y Territorial, dependiente de la Dirección de Planeamiento Urbano y de la Providencia de la Dirección de Gabinete Municipal, vertida a través de la Nota DGG N° 12/2025 y derivar estas constancias al Archivo, para su correspondiente guarda; Art. 2°: COMUNICAR, a través de la Secretaría General de la Junta Municipal, a la recurrente, del contenido del Informe Técnico N° 73/2024, de la Unidad de Ordenamiento Urbano y de la Nota DGG N° 12/2025”.**

Que, por Nota DGG – Dirección General de Gabinete N° 12/2025, de fecha 9 de abril de 2025, se remite la providencia que indica cuanto sigue: “Al respecto tengo a bien remitirle los antecedentes pertinentes, advirtiéndole que el mismo carece de los informes técnicos indispensables para la prosecución del trámite, tales como los correspondientes estudios de impacto vial, impacto ambiental, y demás documentaciones complementarias exigidas por las normativas vigentes. En tal sentido, se informa que, hasta tanto no se incorporen los antecedentes requeridos, resultará



Asunción





imposible continuar con el análisis y evaluación del caso, quedando el trámite en suspenso. Sin otro particular aprovecho la oportunidad para saludarle muy atentamente. Firma: Abg. Nelson Alcides Mora Peralta – Director General, Dirección General de Gabinete”.

Que, el Informe Técnico N° 73/2024, de la Dirección de Planeamiento Urbano, en su sección conclusiva, expresa cuanto sigue: “En virtud de lo expuesto, esta Unidad recomienda remitir al Archivo la nota presentada en forma unipersonal por la recurrente, por carecer en forma absoluta de cualquier justificación urbanística, dejando expresa constancia que la justificación pobremente esbozada de “..para la adecuación a los usos y requerimientos actuales”, no puede constituir per sé en argumento para modificar los principios generales que rigen nuestro Plan Regulador”.

Que, la Nota ME/N° 1.626/25, manifiesta lo siguiente: “Asunción 16 de julio de 2025. Señor Presidente; JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN. CONCEJAL LUIS ADOLFO BELLO. Presente: De mi mayor consideración: Tengo el honor de dirigirme a usted con el mayor respeto, a fin de expresarle mi más atenta consideración y, al mismo tiempo, poner en su conocimiento que he recibido la Nota N° 4.729/25, correspondiente a la Sesión Ordinaria celebrada el 2 de julio del corriente año, la cual guarda relación con el dictamen emitido por la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en referencia al Mensaje N° 810/2024 S.G.

En este sentido, someto a su apreciada atención la presente comunicación, con el convencimiento de que la misma resultará de interés para el municipio y en beneficio de la ciudadanía asuncena, al constituir una propuesta que busca acompañar el desarrollo ordenado y sostenible de la ciudad.

En seguimiento a lo ya expuesto y en relación con la solicitud presentada en fecha 2 de setiembre de 2024, me permito hacer la entrega de una serie de estudios técnicos (urbanísticos, ambientales, efluentes y viales) que analizan el impacto del crecimiento urbano registrado en el Barrio Recoleta y especialmente en la zona del Eje Villa Morra. Dicho crecimiento ha sido el resultado de un proceso natural de transformación urbana, generado por la utilización activa del espacio por parte de la ciudadanía y respaldado por inversiones sostenidas a lo largo de los últimos diez años.

Este proceso ha consolidado un nuevo polo de desarrollo urbano, impulsado por la instalación de oficinas, bancos, hospitales, instituciones educativas, supermercados, restaurantes, cafés, concesionarias y otros servicios que reflejan una renovación del tejido urbano. Esta transformación ha sido acompañada por un fenómeno de gentrificación liderado principalmente por jóvenes profesionales, así como por un uso creciente de espacios de ocio y hotelería, lo cual confirma el dinamismo del sector.

Los estudios que presento al Ente Municipal para su evaluación técnica y urbanística evidencian tanto las condiciones actuales como las potencialidades de la zona. En este contexto, reitero respetuosamente mi propuesta de modificación del uso del suelo sobre la calle Charles de Gaulle, en el tramo comprendido entre Toribio Pacheco y el Dr. Juan Eulogio Estigarribia. Como arquitecta, y tras haber trabajado en conjunto con diversos profesionales comprometidos con el crecimiento económico y sostenible de nuestro país, estoy convencida de que desarrollos urbanos de calidad arquitectónica y de escala similar a los ya existentes resultarían plenamente compatibles con las dinámicas actuales del entorno y con la infraestructura disponible.





Este tipo de iniciativas, adecuadamente integradas al tejido urbano, promueven el modelo de ciudad caminable y sostenible, en línea con el concepto de la ciudad de los 15 minutos, facilitando el acceso equitativo a la vivienda, el lugar de trabajo, a servicios, comercio, educación y esparcimiento, todo dentro de un radio caminable y así aportando a la descongestión urbana y a un transporte urbano más sostenible y saludable, fortaleciendo así la conexión entre los distintos usos y generando barrios llenos de vida urbana.

Asimismo, considero fundamental adoptar una visión estratégica e integral del desarrollo dentro de este tramo del Eje Villa Morra, tramo comprendido entre Toribio Pacheco y el Dr. Juan Eulogio Estigarribia, con el fin de asegurar una planificación coherente, funcional y sostenible que responda a las reales necesidades de la población.

Esta ciudad, que me ha acogido con afecto durante tantos años y por la cual siento un profundo compromiso, merece continuar su proceso de crecimiento con responsabilidad, equilibrio y visión. Desde mi rol profesional como arquitecta y conocedora del urbanismo, deseo contribuir activamente con propuestas que pongan el bienestar colectivo en el centro de la planificación.

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y quedo a disposición para ampliar cualquier aspecto que se estime necesario.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle con la mayor consideración y estima". Se acompañan dos anillados y una carpeta con los estudios de referencia.

Que, la Ordenanza N° 22/93, modificatoria de la Ordenanza N° 154/91 que crea el Consejo del Plan Regulador, dispone en su Art. 1°: "Constituyese el Consejo del Plan Regulador, a cuyo cargo quedan los estudios para la aplicación del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, así como la realización de los estudios tendientes a proponer reformas al mismo, o aquellos que contribuyan al patrimonio arquitectónico y a las tradiciones culturales de la Ciudad".

Que, asimismo, y en virtud de lo dispuesto para estos casos, en la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", en su Art. 464°, se dispone: "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".

Que, teniendo en cuenta la solicitud presentada y lo establecido en la normativa más arriba transcrita, el tratamiento de la nota corresponde al Consejo del Plan Regulador que, una vez que emita su dictamen, girará a la Corporación para su respectiva toma de razón y consideración pertinente. Asimismo, a los efectos de conocer el dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, derivar en copia para este efecto.

Por tanto; LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO, RESUELVE: Art. 1°: REMITIR la Nota ME/N° 1.626/25, al Consejo del Plan Regulador, para su correspondiente tratamiento y, emitido su dictamen, a consideración del Pleno y de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento





Territorial. **Art. 2°: DERIVAR** una copia a la Intendencia Municipal, Dirección General de Desarrollo Urbano, a los efectos de la emisión del dictamen de rigor establecido en la Ordenanza N° 163/18, en su Art. 464°, in fine. **Art. 3°:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veinte días del mes de agosto del año dos mil veinticinco. Fdo.: Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V., Secretario General; Mag. LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ, Presidente”.

Que, la Nota ME/N° 1.626/2025, con fecha de emisión 16 de julio de 2025, dice: “Señor Presidente; JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, CONC. LUIS ADOLFO BELLO. Presente. De mi mayor consideración: Tengo el honor de dirigirme a usted con el mayor respeto, a fin de expresarle mi más atenta consideración y, al mismo tiempo, poner en su conocimiento que he recibido la Nota N° 4.729/25, correspondiente a la Sesión Ordinaria celebrada el 2 de julio del corriente año, la cual guarda relación con el dictamen emitido por la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en referencia al Mensaje N° 810/2024 S.G.

En este sentido, someto a su apreciada atención la presente comunicación, con el convencimiento de que la misma resultará de interés para el municipio y en beneficio de la ciudadanía asuncena, al constituir una propuesta que busca acompañar el desarrollo ordenado y sostenible de la ciudad.

En seguimiento a lo ya expuesto y en relación con la solicitud presentada en fecha 2 de setiembre de 2024, me permito hacer la entrega de una serie de estudios técnicos (urbanísticos, ambientales, efluentes y viales) que analizan el impacto del crecimiento urbano registrado en el Barrio Recoleta y especialmente en la zona del Eje Villa Morra. Dicho crecimiento ha sido el resultado de un proceso natural de transformación urbana, generado por la utilización activa del espacio por parte de la ciudadanía y respaldado por inversiones sostenidas a lo largo de los últimos diez años.

Este proceso ha consolidado un nuevo polo de desarrollo urbano, impulsado por la instalación de oficinas, bancos, hospitales, instituciones educativas, supermercados, restaurantes, cafés, concesionarias y otros servicios que reflejan una renovación del tejido urbano. Esta transformación ha sido acompañada por un fenómeno de gentrificación liderado principalmente por jóvenes profesionales, así como por un uso creciente de espacios de ocio y hotelería, lo cual confirma el dinamismo del sector.

Los estudios que presento al Ente Municipal para su evaluación técnica y urbanística evidencian tanto las condiciones actuales como las potencialidades de la zona. En este contexto, reitero respetuosamente mi propuesta de modificación del uso del suelo sobre la calle Charles de Gaulle, en el tramo comprendido entre Toribio Pacheco y el Dr. Juan Eulogio Estigarribia. Como arquitecta, y tras haber trabajado en conjunto con diversos profesionales comprometidos con el crecimiento económico y sostenible de nuestro país, estoy convencida de que desarrollos urbanos de calidad arquitectónica y de escala similar a los ya existentes resultarían plenamente compatibles con las dinámicas actuales del entorno y con la infraestructura disponible.

Este tipo de iniciativas, adecuadamente integradas al tejido urbano, promueven el modelo de ciudad caminable y sostenible, en línea con el concepto de la ciudad de los 15 minutos, facilitando el acceso equitativo a la vivienda, el lugar de trabajo, a servicios, comercio, educación y esparcimiento, todo dentro de un radio caminable y así aportando a la descongestión urbana y a un transporte urbano más sostenible y





saludable, fortaleciendo así la conexión entre los distintos usos y generando barrios llenos de vida urbana.

Asimismo, considero fundamental adoptar una visión estratégica e integral del desarrollo dentro de este tramo del Eje Villa Morra, tramo comprendido entre Toribio Pacheco y el Dr. Juan Eulogio Estigarribia, con el fin de asegurar una planificación coherente, funcional y sostenible que responda a las reales necesidades de la población.

Esta ciudad, que me ha acogido con afecto durante tantos años y por la cual siento un profundo compromiso, merece continuar su proceso de crecimiento con responsabilidad, equilibrio y visión. Desde mi rol profesional como arquitecta y conocedora del urbanismo, deseo contribuir activamente con propuestas que pongan el bienestar colectivo en el centro de la planificación.

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y quedo a disposición para ampliar cualquier aspecto que se estime necesario. Fdo. Arquitecta Antonella Faraone. Pat. Prof. N° 010-0047016 +595(992) 474748”.

Que, se procede a extraer de dos carpetas anilladas Estudio Urbanístico, de viabilidad, impacto ambiental y efluentes del tramo Charles de Gaulle del Barrio Recoleta. Proyecto Edificio de Usos Mixtos CDG RECOLETA, y Proyecto de Edificio de Usos Mixtos HUB Desarrollos Urbanísticos como sigue:

RESUMEN EJECUTIVO – PROYECTO CDG RECOLETA.

UBICACIÓN Y CONTEXTO URBANO

El proyecto **CDG RECOLETA** se ubica en la intersección de las calles Charles de Gaulle y Campos Cervera, en el barrio La Recoleta de Asunción, una zona en rápida transformación urbana. Este barrio, anteriormente residencial, ha evolucionado hacia un nodo mixto que combina vida residencial, institucional, comercial y de esparcimiento. La creciente demanda de espacios con servicios y conectividad ha impulsado importantes inversiones y desarrollos recientes como el Shopping Mariscal y el complejo More Mariscal.

UN MODELO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Y DE USOS MIXTOS EN ASUNCIÓN

El edificio **CDG Recoleta** se plantea como un modelo de desarrollo urbano sostenible y eficiente al integrar múltiples usos (residencial, comercial y de servicios) en un mismo espacio. Su ubicación en el barrio Recoleta responde a una tendencia local y global de revitalización de zonas urbanas mediante edificaciones de usos mixtos, como ya ha ocurrido exitosamente en otras áreas de Asunción (Puerto, Santa Teresa, Las Mercedes).

Este tipo de desarrollo:

- Reduce la necesidad de traslados extensos,
- Mejora la calidad de vida urbana,
- Fomenta la sostenibilidad ambiental,
- Impulsa la densificación responsable,
- Y promueve la interacción entre el espacio público y privado.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA EN RECOLETA:

- Zona con potencial para revitalización y densificación urbana.
- Ejemplos locales exitosos respaldan la viabilidad (Puerto de Asunción, Sta. Teresa, Las Mercedes).





VENTAJAS DE LOS EDIFICIOS DE USOS MIXTOS:

- Combinan vivienda, trabajo, servicios y ocio en un solo lugar.
- Reducen traslados, contaminación y tráfico.
- Promueven una ciudad más caminable y vivible.

IMPACTO POSITIVO EN LA CIUDAD:

- Fomentan la eficiencia energética y reducen la huella de carbono.
- Reactivan barrios con vitalidad urbana y nuevos servicios.
- Atraen inversiones y generan valor económico y social.

SOSTENIBILIDAD Y PLANIFICACIÓN URBANA:

- Responden a la escasez de espacio urbano.
- Favorecen el regreso de residentes desplazados.
- Permiten el crecimiento sin sacrificar identidad barrial.

VALORIZACIÓN INMOBILIARIA Y ESTABILIDAD ECONÓMICA:

- Los edificios de usos mixtos como este:
- Incrementan el valor de las propiedades,
- Aseguran ingresos estables a lo largo de los ciclos económicos,
- Atraen inversiones nacionales e internacionales,
- Justifican incentivos fiscales por parte del Estado.

CDG RECOLETA: UN MOTOR DE INNOVACIÓN URBANA Y COMUNIDAD VIVA

El proyecto **CDG Recoleta** se plantea como un catalizador de transformación urbana. Su **plazoleta urbana** y áreas comunes fomentarán la interacción entre vecinos, residentes y trabajadores, replicando el espíritu comunitario y la vida al aire libre tan característicos de la cultura paraguaya.

VIVIR, TRABAJAR Y DISFRUTAR: TODO EN UN SOLO LUGAR

Gracias a su **ubicación estratégica**, CDG Recoleta permite reducir desplazamientos diarios al concentrar vivienda, trabajo y ocio en un solo punto. Esto mejora la movilidad, reduce la contaminación y eleva la calidad de vida urbana.

SINERGIA EMPRESARIAL Y ECOSISTEMA EMPRENDEDOR

La inclusión de **oficinas y espacios de trabajo** impulsa la economía barrial al:

- Estimular la creación de startups y nuevas empresas,
- Fomentar la colaboración entre emprendedores,
- Aumentar la diversidad de servicios y centros educativos,
- Generar empleo y nuevas oportunidades de inversión.

ARQUITECTURA CON IMPACTO: MÁS ALLÁ DEL DISEÑO

CDG Recoleta no solo transformará el barrio visualmente, sino que:

- Promueve la sostenibilidad,
- Mejora la calidad de vida,
- Atrae talento y diversidad cultural,
- Y posiciona a Recoleta como un nodo urbano de escala internacional.

NORMATIVA INTELIGENTE: DE LA VIVIENDA AL USO MIXTO

Cambiar el enfoque de uso del suelo hacia la mixtura de funciones no solo es urbanísticamente lógico, sino también **financieramente inteligente**, ya que:

- Mejora el rendimiento del suelo urbano consolidado,
- Aumenta la recaudación fiscal por m²,
- Optimiza el uso de servicios públicos existentes,





- Evita la expansión periférica costosa e insostenible.

ASUNCIÓN: CIUDAD INTERMEDIA CON PROYECCIÓN GLOBAL

CDG Recoleta es una pieza clave dentro de una visión mayor: convertir a Asunción en una **ciudad intermedia competitiva**, integrada y conectada. Esto se logra mediante:

- Políticas con enfoque territorial,
- Infraestructura eficiente,
- Inclusión social y cohesión comunitaria,
- Fortalecimiento de un mercado interno sólido.

USO MIXTO: UNA ESTRATEGIA URBANA Y ECONÓMICA

Este modelo representa una evolución en la planificación urbana, ya que:

- Aprovecha la ciudad como espacio de **producción, distribución de renta y control económico**,
- Mejora la eficiencia del uso del suelo,
- Enfrenta dinámicas complejas de mercado de forma sostenible,
- Y combate fenómenos como la segregación urbana o la expansión descontrolada.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

CDG Recoleta es un desarrollo de usos mixtos impulsado por ITACUA BIENES Y RAÍCES S.A. y diseñado por los arquitectos ANTONELLA FARAONE y MARTIN JASPER. La propuesta contempla un total de 18.353 m² construidos sobre un terreno de 1.376 m², distribuidos en un total de 26 pisos (amenities en el piso 26), que incluyen:

- * 75 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios.
- * 3 niveles de oficinas en plantas libres.
- * 179 cocheras.
- * Planta baja con coworking abierto a la comunidad y plazoleta urbana.
- * Niveles de amenities y terrazas ajardinadas.
- * Espacios verdes verticales y diseño de exoesqueleto estructural expuesto.

SUSTENTABILIDAD Y VIABILIDAD TÉCNICA

El proyecto fue sometido a estudios ambientales, de servicios y de tráfico. Cuenta con viabilidad confirmada de conexión a redes de agua potable y cloacas por parte de los asesores hidráulicos, así como un sistema propio de retención de aguas pluviales mediante tanques de retardo y reutilización para riego. Desde el punto de vista estructural, el diseño permite plantas libres, buena ventilación e integración vegetal, mejorando el confort térmico y visual.

IMPACTO URBANO Y SOCIAL

La propuesta representa un modelo urbano contemporáneo alineado con tendencias internacionales de densificación sostenible y mixtura de usos.

ESTO SE TRADUCE EN BENEFICIOS COMO:

- * Reducción de desplazamientos urbanos
- * Fomento de comunidades vivas y seguras
- * Incremento de valor inmobiliario en la zona
- * Activación económica por cercanía entre vivienda, trabajo y ocio
- * Estímulo a la movilidad peatonal y reducción de dependencia del automóvil

Además, el proyecto utiliza criterios del régimen de excepcionalidad de la Ordenanza Municipal N° 142/24, aportando espacio público en Planta Baja sobre la calle Charles de Gaulle, el proyecto se excede en el % de cocheras, como así también utiliza un lenguaje arquitectónico innovador.



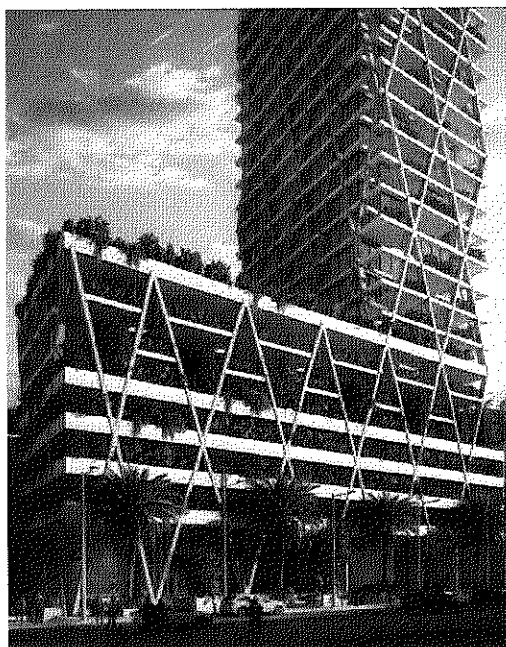


PROPUESTA CONCEPTUAL Y ARQUITECTÓNICA

Concebido como un nuevo hito urbano, el edificio combina diseño contemporáneo, integración paisajística y un enfoque participativo. Su exoesqueleto visible actúa no solo como sistema estructural eficiente, sino como símbolo de identidad. Las terrazas y balcones verdes permiten que la arquitectura conviva armónicamente con la naturaleza urbana.

CONCLUSIÓN

CDG RECOLETA, propone un modelo replicable de renovación urbana en Asunción. Ofrece una solución arquitectónica, ambiental y socialmente responsable que responde a las necesidades de una ciudad en transformación. No solo optimiza el uso del suelo y la infraestructura existente, sino que promueve un estilo de vida urbano más integrado, humano y sostenible logrando así fortalecer la dinámica dentro del barrio Recoleta.



EDIFICIO DE USOS MIXTOS

CDG RECOLETA

Ubicado en la intersección clave de Charles de Gaulle y Campos Cervera, el nuevo desarrollo se presenta como una pieza emblemática de arquitectura contemporánea en Asunción.

Concebido como un hito urbano, este proyecto de usos mixtos no solo aspira a revitalizar la zona inmediata, sino también a marcar con fuerza la entrada a uno de los barrios con mayor proyección de crecimiento y densificación: Recoleta.

En un entorno que ya concentra vida residencial, cultural y comercial de alto nivel, el edificio se proyecta como catalizador de una nueva etapa urbana.

Elaborado por: Arq. ANTONELLA FARAONE - Ar. MARTIN JASPER

DATOS DEL DESARROLLO INMOBILIARIOS

1	PROYECTO:	EDIFICIO DE USOS MIXTOS CDG RECOLETA
2	M2 DEL TERRENO:	1.376,61 m2
3	M2 A CONSTRUIR:	18.353,50 m2
4	TIPO DE USO:	Usos Mixtos (Departamentos + Oficinas)
5	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS:	75 unidades
6	CANTIDAD DE COCHERAS:	179 cocheras
7	TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS:	1D1B, 2D2B y 3D3B
8	M2 DE OFICINA DE PLANTAS LIBRE:	1.620,00

1. EL BARRIO – HISTORIA

Recoleta debe su nombre a los Franciscanos Recoletos, quienes establecieron su convento en la zona donde actualmente se erige la emblemática Iglesia de la Recoleta. A lo largo del tiempo, fue evolucionando de una zona tradicionalmente de clase media y media-alta, con casas unifamiliares, árboles frondosos y fuerte tejido comunitario, hacia un centro urbano de referencia.

2. GEOGRAFÍA

Situado en la ciudad de Asunción, capital del Paraguay, en la Región Oriental, dentro de la bahía del Río Paraguay, ciudad cosmopolita, donde confluyen personas de distintas regiones del país y extranjeros que la habitan, ya arraigados en ella.



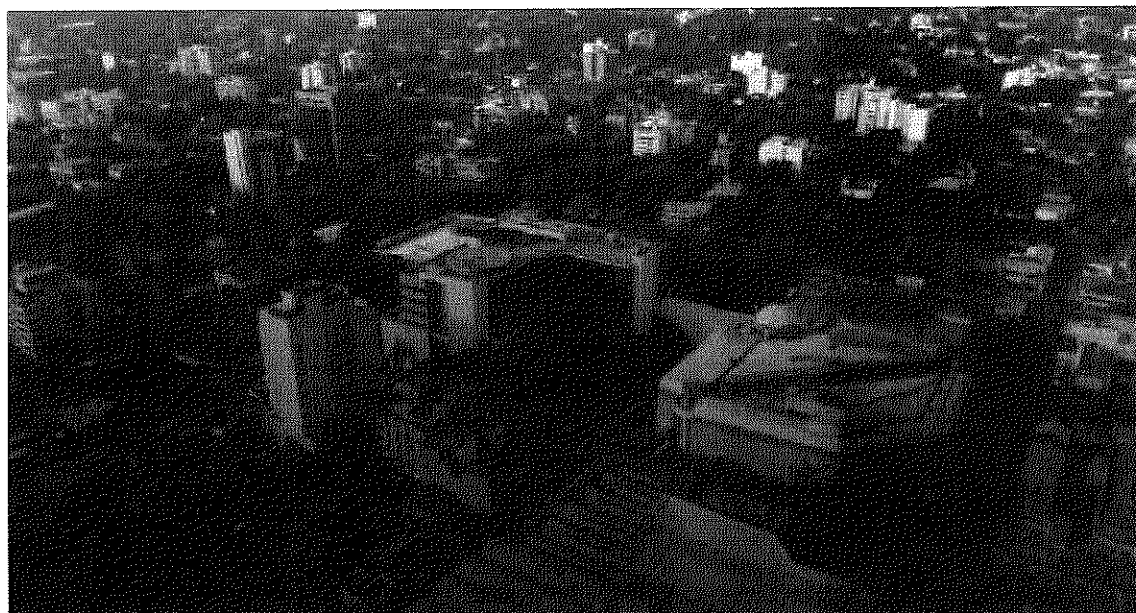


3. SUPERFICIE

La superficie total es de 2,63 km², el terreno no posee pendientes muy pronunciadas, sus declives son suaves hacia la Avda. Mariscal López. Cruz es un sector del barrio el arroyo Mburicaó.

4. VÍAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Entre las principalmente vías de comunicación están la avenida República Argentina, la avenida Mariscal López y la calle Choferes del Chaco, totalmente asfaltadas. Las principales calles son: Chaco Boreal, Las Perlas, De las Palmeras, Charles de Gaulle y Legión Civil Extranjera.



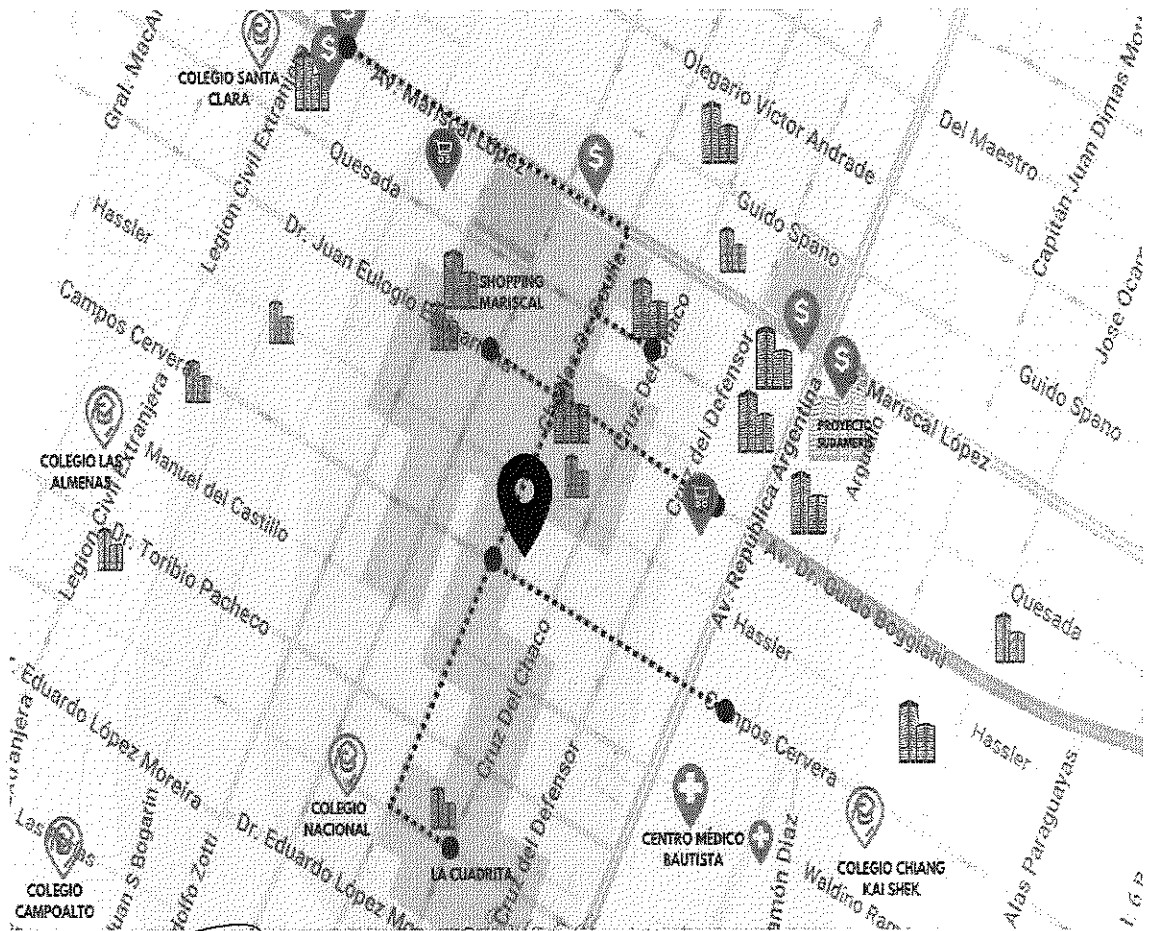
5. EL CRECIMIENTO SOCIO-ECONÓMICO DENTRO DEL BARRIO RECOLETA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

En los últimos años, el barrio Recoleta ha dejado de ser una zona meramente residencial para convertirse en uno de los enclaves urbanos más dinámicos, diversos y deseados de Asunción, como lo indica la imagen más debajo de la isla de calor obtenida por la app Google Maps detectada por el uso de las personas transeúntes y movilidad.



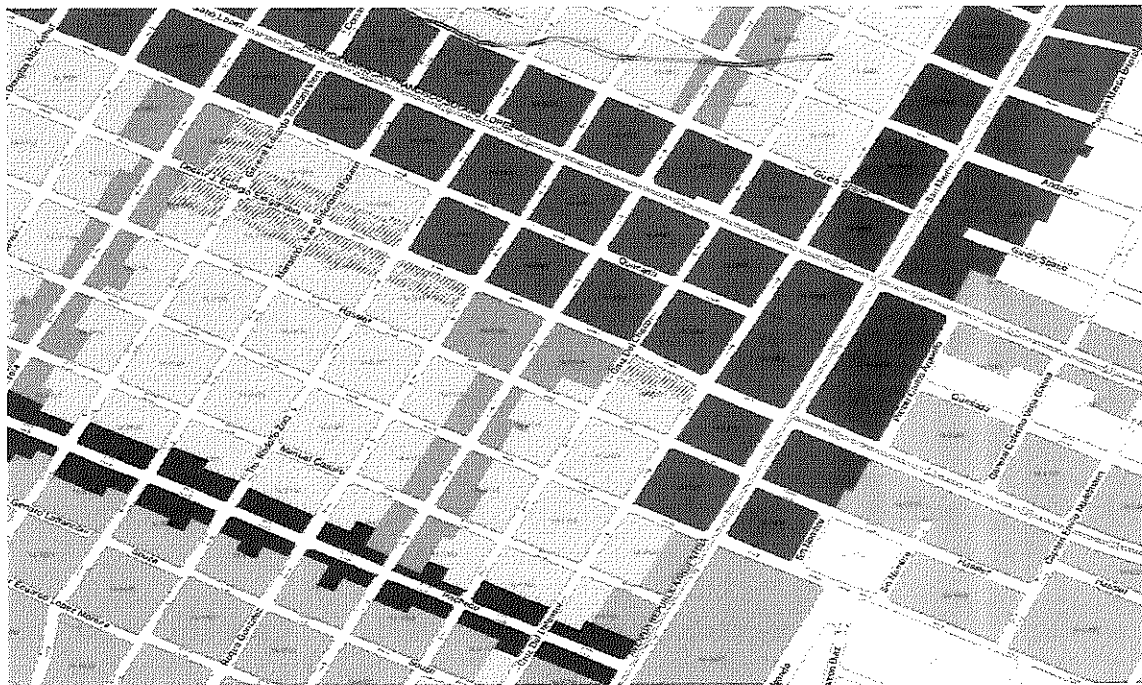


Dentro de la imagen se observa la mancha amarilla llamada **FRANJA COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD**, también **ÁREA DE IMPACTO ECONÓMICO**, esto indica los sitios de intereses comerciales, turístico zonas de gran impacto y convergencia de áreas de similitud igual, la conexión económica, cultural y social.






6. ORDENANZA MUNICIPAL VIGENTE DEL PLAN REGULADOR N° 163/18



EJE VILLA MORRA:

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

Art. 265°: Establecer como ejes Villa Morra, los inmuebles con frente a las siguientes calles:

**Charles de Gaulle: En el tramo comprendido entre las calles Dr. Juan Eulogio Estigarribia y el límite de la FM1-sector A, generado por la calle Pacheco en ambas aceras.*

Art. 268°: Establecer las siguientes disposiciones generales para las áreas AR2A, AR3A y los ejes Villa Morra:

- 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.

Art. 270°: Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para los ejes Villa Morra y Juan Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta la calle Tte. Zotti acera Suroeste desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera en ambas aceras, como sigue:

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

Para Ejes VM:

3,25 para uso habitacional

1,8 para uso mixto y no habitacional.

Mantener la franja actual EJE VM sobre la calle de conexión principal entre Avda. Mariscal Lopez y Pacheco, calle colectora del barrio Recoleta que conecta a toda la ciudad en donde dicha calle evidencia el crecimiento y conexión con unos nodos importantes dentro del barrio de gran impacto económico y ambiental de la zona, ya que en dicha Ordenanza Municipal (más arriba mencionada) interrumpe con el crecimiento de la zona demostrada en la imagen más arriba, esto imposibilita la mixtura del uso de suelo y el impacto de la calidad urbana para las personas que utilizan la zona pero no habitan en ella.





Cabe mencionar el significado de:

MIXTURA DE USO DE SUELO: El término de uso mixto en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos. Eliminar las barreras de zonificación y adoptar usos múltiples compatibles puede generar los siguientes beneficios:

- **BENEFICIOS SOCIALES**, ya que el uso mixto mejora la accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos para un segmento más amplio de la población, e incrementando las opciones de vivienda mediante tipologías diversas. También mejora la percepción de seguridad de una zona mediante el aumento del número de personas en la calle.
- **BENEFICIOS ECONÓMICOS**, aumentando el potencial del comercio y los negocios, ya que genera dinamismo entre diversas actividades lo que atrae a más clientes potenciales durante más horas al día. Esto se podrá reflejar en un incremento de los ingresos por impuestos a las actividades empresariales. La existencia de usos comerciales en las proximidades de zonas residenciales a menudo induce un alza en el valor de las propiedades, lo que contribuye al incremento de los ingresos tributarios locales.
- **BENEFICIOS DE INFRAESTRUCTURA**, ya que el uso mixto atenúa la demanda general de transporte, acortando la distancia promedio de viaje y reduciendo el uso del automóvil. Además de minimizar los requerimientos de infraestructura vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, el uso mixto proporciona un mayor fundamento para el uso del transporte público, caminar y usar la bicicleta.

Si la ciudad quiere utilizar y apropiarse de la ordenanza de usos mixtos que debería de generar una red de interconexión que mejora el barrio y así también no olvida el contexto e Identidad y pertenencia de los ciudadanos; esto debería de ser revisada y llevarla a un contextual actual en donde se evidencia el fuerte crecimiento urbano a nivel nacional e Internacional.

ACTUALIDAD DEL BARRIO

El crecimiento del barrio está claramente marcado por la creciente demanda de viviendas, actividades nocturnas, ocio, oficinas, eventos culturales en zonas céntricas que ofrezcan conectividad, infraestructura, servicios y seguridad. Esto ha motivado una transformación gradual del paisaje urbano, donde las residencias unifamiliares tradicionales están dando paso a desarrollos en altura.

Esta tendencia ha sido impulsada principalmente por jóvenes profesionales, parejas sin hijos y adultos mayores que buscan una vida urbana activa, con todo a pocos minutos de distancia.

El creciente interés por invertir en zonas urbanas consolidadas, con servicios, conectividad y un entorno que equilibra la vida residencial con las actividades comerciales, laborales y sociales.

Uno de los grandes impulsores del cambio dentro del barrio y la gentrificación acelerada está dada por el Shopping Mariscal se ha consolidado como uno de los centros comerciales más importantes del país.

- Con más de 115 locales comerciales,
- 20 opciones gastronómicas en su patio de comidas,
- 4 en la Plaza Mariscal y
- 23 en el Mercado Mariscal, representa un polo de atracción constante para miles de personas que lo visitan a diario.





El shopping ha sido remodelado recientemente para integrarse de forma más armónica al espacio público, facilitando el acceso peatonal y creando una circulación más fluida entre la calle y el centro comercial. Los fines de semana y las noches, tanto el Mercado Mariscal como la Plaza Mariscal se convierten en puntos de encuentro repletos de vida, dinamizando aún más la zona.

Recoleta alberga la sede de varias instituciones bancarias clave del país.

- Banco Atlas,
- Banco GNB,
- Banco Continental y
- Citi Bank tienen aquí sus casas centrales,
- Mientras que Sudameris Bank, Itaú, Interfisa y el BNF operan activamente en la zona con sucursales de alto flujo.
- Además, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) cuenta con su sede en Recoleta, lo que refuerza la vocación institucional y corporativa del barrio.

UN EMBLEMA DE ESTA RENOVACIÓN URBANA ES LA CUADRITA, una calle peatonal que se extiende sobre Alberto de Souza, entre las calles Cruz del Defensor y Cruz del Chaco. Inaugurada en abril de 2024, La Cuadrita se inspiró en modelos internacionales de desasfaltado, donde las ciudades reconvierten calles tradicionales en espacios públicos vibrantes, sostenibles e integradores.



Hoy, La Cuadrita es uno de los lugares más visitados de Recoleta, con una oferta gastronómica de primer nivel que incluye Patria Parrilla, Mozzafiato, Pecadora, Pintón, La Provista y Pez de Mar Dulce, todos ellos restaurantes de autor que se han convertido en íconos. Este paseo, donde se fusionan gastronomía, arte y vegetación, marca un nuevo estándar de convivencia urbana en Paraguay.

Uno de los elementos más transformadores del nuevo rostro de Recoleta ha sido la creación de la ASOCIACIÓN DEL BARRIO MARISCAL, una iniciativa impulsada por empresarios y vecinos comprometidos con el desarrollo armónico y económico del barrio. En menos de tres años, esta asociación ha logrado mejorar sustancialmente la calidad del entorno urbano mediante acciones concretas:

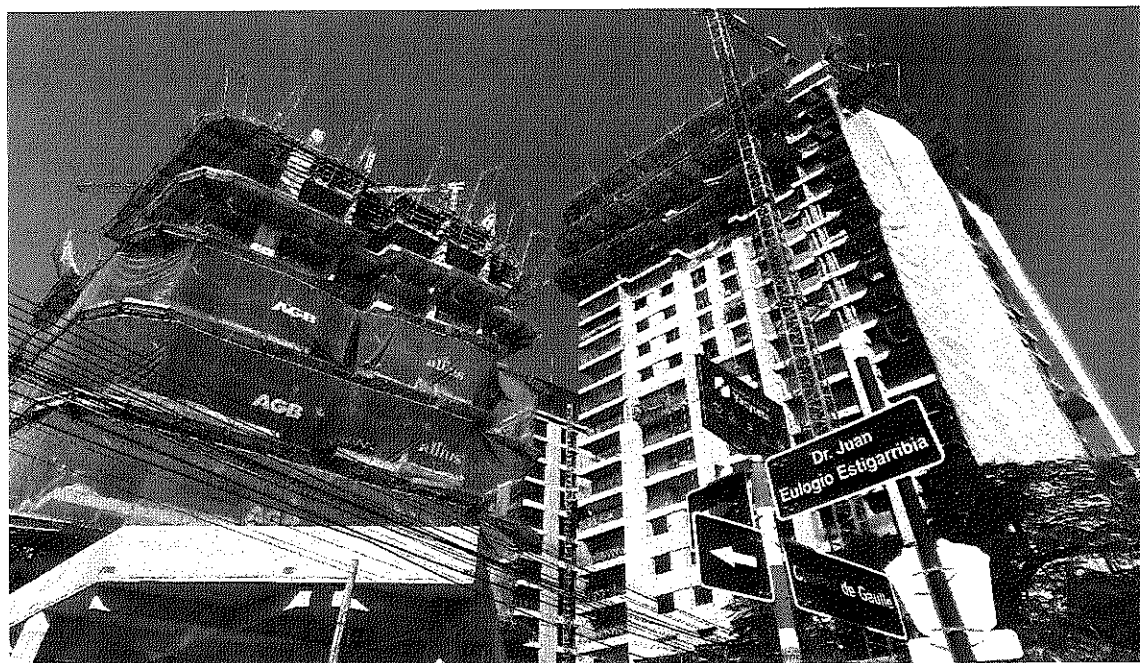
- Eliminación de rejas,
- Mejoramiento de veredas,
- Intervención en jardines públicos,
- Limpieza, pintura de cordones y señalización de calles.



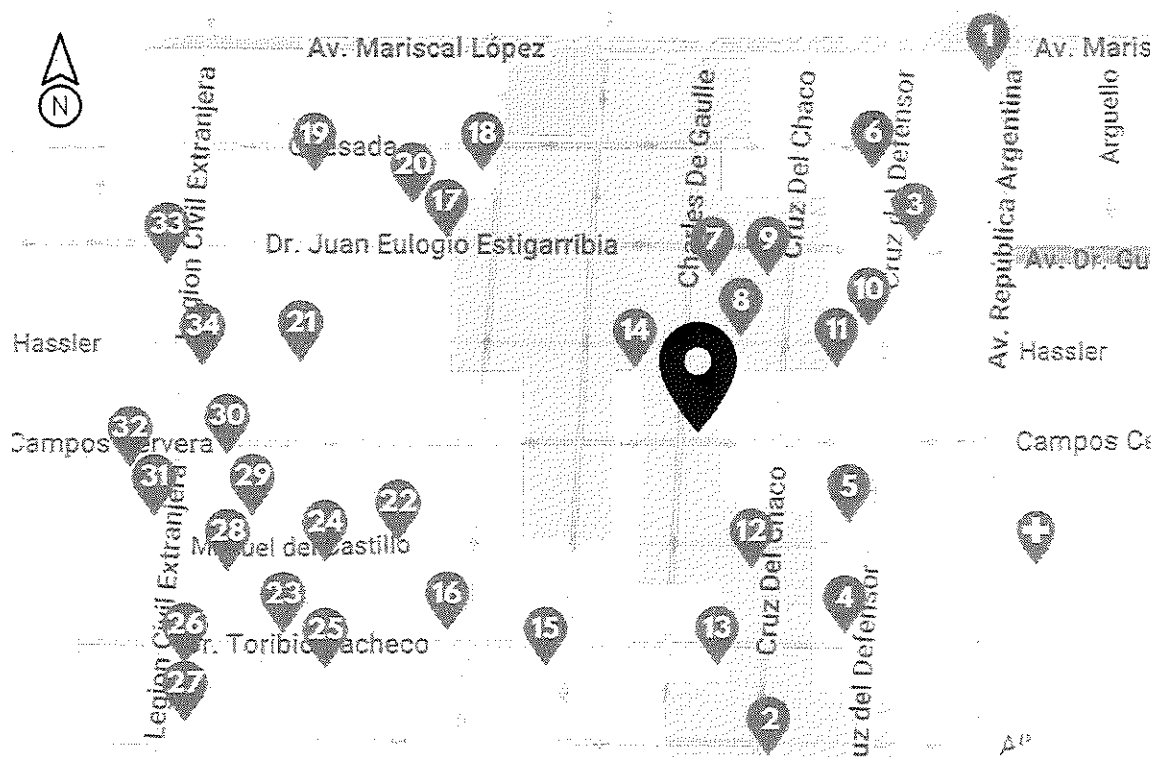
La Asociación no solo busca embellecer el barrio, sino también fortalecer el SENTIDO DE COMUNIDAD, fomentar la seguridad peatonal y posicionar a Recoleta como un modelo replicable de desarrollo urbano inclusivo, el uso de espacio y edificios mixtos y sostenible.

En su equilibrio entre lo tradicional y lo contemporáneo, Recoleta representa la nueva cara de Asunción. Un barrio donde cada cuadra cuenta una historia, cada proyecto refleja visión de futuro, y cada intervención urbana busca hacer la vida más plena. Con un ecosistema en expansión que incluye cultura, negocios, educación, gastronomía, vivienda y comunidad, Recoleta se erige como un caso ejemplar de transformación urbana, y una oportunidad estratégica para quienes desean invertir, habitar o construir ciudad.

7. LAS INVERSIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS DENTRO DEL BARRIO Y SUS ALREDEDORES



**More Mariscal es un complejo de usos mixtos residencial, oficinas y comercial de última generación, estratégicamente ubicado en el distrito de Mariscal López, en el corazón de Asunción. Con una extensión de más de 5 hectáreas y 46.000 m2 de construcción, este proyecto se posiciona como una referencia en términos de lujo, comodidad y diseño arquitectónico.*



MAPEO DE EDIFICIOS DE GRAN ENVERGADURA EN EL CUADRANTE DEL BARRIO RECOLETA (calle Legión Civil Extranjera - RCA. Argentina - Mcal. López y Toribio Pacheco)

ÍTEM	EDIFICIOS	CALLE/ INTERSECCIÓN	USO	CATEGORÍA
1	Torre de las Américas	Avda. Mariscal López y Rca. Argentina	OFICINAS	GRAN ENVERGADURA
2	Edificio Afianza	Cruz del Defensor y Quesada	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
3	Asunción Trading Center	Dr. Juan E. Estigarribia esq. Cruz del Defensor	OFICINAS	GRAN ENVERGADURA
4	Edificio Plaza Pacheco	Dr. Toribio Pacheco esq. Cruz del Defensor	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
5	Edificio Torre Eyzaguirre	Manuel Del Castillo e/ Cruz del Defensor	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
6	Edificio New World Tower	Cruz del Defensor esq. Quesada	OFICINAS	GRAN ENVERGADURA
7	More Mariscal Torre 1	Dr. Juan E. Estigarribia esq. Cruz del Chaco y Charles de Gaulle	USOS MIXTOS - DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
8	More Mariscal Torre 2	Dr. Juan E. Estigarribia esq. Cruz del Chaco y Charles de Gaulle	USOS MIXTOS - DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
9	More Mariscal Torre 3	Dr. Juan E. Estigarribia esq. Cruz del Chaco y Charles de Gaulle	USOS MIXTOS - OFICINAS	GRAN ENVERGADURA
10	Civis Mariscal	Hassler esq. Cruz del Chaco	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
11	Spirit Mariscal	Hassler esq. Cruz del Chaco	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
12	Edificio Cruz del Chaco	Cruz del Chaco e/ Manuel del Castillo	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
13	First Living	Dr. Toribio Pacheco e/ Cruz del Chaco	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
14	Edificio Afianza Hassler #7	Hassler esq. Charles de Gaulle	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
15	Soho Flats	Dr. Toribio Pacheco esq. San Roque González	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA



16	Palmanova Pacheco	Dr. Toribio Pacheco esq. Zotti	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
17	Lumiere Mariscal	Dr. Juan E. Estigarribia esq. Cruz del Chaco y Juan S. Bogarin	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
18	First Mariscal	Rodolfo Zotti esq. Quesada	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
19	Filum Recoleta	Quesada esq. Torreani	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
20	Habitalis Villa Morra	Juan S. Bogarin esq. Quesada	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
21	Edificio Hassler	Esq. Torreani y Hassler	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
22	Petra Urbana	Manuel del Castillo e/ Juan S Bogarin	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
23	Marquis Villa Morra	Dr. Toribio Pacheco esq. Torreani	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
24	Life Mariscal	Dr. Toribio Pacheco esq. Torreani	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
25	Agora Villa Morra	Dr. Toribio Pacheco esq. Torreani	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
26	Edificio Magna Legión	Dr. Toribio Pacheco esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
27	We Villa Morra	Dr. Toribio Pacheco esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
28	Edificio Brooklyn	Manuel del Castillo esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
29	Mondrian Villa Morra	Manuel del Castillo esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
30	Palmanova Villa Morra	Campos Cervera esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
31	Platinum 2	esq. Legión Civil Extranjera y Manuel del Castillo	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
32	Tierra Alta Recoleta	Campos Cervera esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
33	Edificio Art 2020	Dr. Eulogio Estigarribia esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA
34	Edificio Villa Nueva 01	Hassler esq. Legión Civil Extranjera	DEPARTAMENTOS	GRAN ENVERGADURA

ESTUDIO DE EFLUENTES

INFORME DE VIABILIDAD DE SERVICIOS PARA EL DESARROLLO CDG RECOLETA

Elaborado por:
Ing. Raúl Cabrita

CONTENIDO

1. Introducción
2. Servicios de Agua Potable y Cloacas – Garantía de ESSAP
3. Gestión Sostenible del Agua Pluvial – Tanques de Retardo de Crecientes
4. Evaluación Final y Recomendación
5. Conclusión

JULIO 2025

VIABILIDAD DE SERVICIOS PARA EL DESARROLLO CDG RECOLETA

1. INTRODUCCIÓN

Este informe tiene como objetivo evaluar la viabilidad de los servicios básicos para el proyecto inmobiliario CDG Recoleta, el cual contempla una superficie total de 18.353m² de construcción.



El desarrollo está proyectado para ubicarse en una zona urbana consolidada, con acceso directo a redes públicas de servicios, en especial agua potable y cloacas, que son elementos esenciales para la habitabilidad y funcionamiento del complejo.

El análisis técnico y normativo permite concluir que **el proyecto es plenamente viable en cuanto a la provisión de infraestructura de servicios**, tanto en términos de conexión con redes existentes como en la implementación de soluciones sostenibles de gestión hídrica.

2. SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y CLOACAS – GARANTÍA DE ESSAP

La Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay S.A. (ESSAP) tiene la disponibilidad y viabilidad de provisión de agua potable y red cloacal en la zona del proyecto, lo cual garantiza:

- La presión y caudal de agua disponible es suficiente para abastecer la demanda proyectada del edificio, incluyendo consumos habitacionales, comerciales y de servicios comunes.
- La conexión al sistema cloacal cumple con los parámetros exigidos por ESSAP, asegurando el tratamiento y disposición adecuada de los efluentes generados por el complejo.
- No se requieren ampliaciones significativas de red, lo cual agiliza los plazos y reduce los costos de conexión.
- Este respaldo técnico y legal de ESSAP consolida un componente esencial para la factibilidad del proyecto, y minimiza los riesgos asociados a permisos o sobrecargas de infraestructura pública.

3. GESTIÓN SOSTENIBLE DEL AGUA PLUVIAL – TANQUES DE RETARDO DE CRECIENTES

Uno de los aspectos innovadores y sustentables del desarrollo CDG Recoleta es la incorporación de un sistema de gestión de aguas pluviales mediante:

- **TANQUES DE RETARDO DE CRECIENTES**, dimensionados para almacenar el volumen correspondiente a una tormenta con un periodo de retorno de 10 años.
- **EL SISTEMA CAPTARÁ Y ALMACENARÁ EL AGUA DE LLUVIA DESDE CUBIERTAS Y ÁREAS PAVIMENTADAS**, para reutilizarla en el sistema de riego del edificio, con lo cual se reduce el consumo de agua potable y se contribuye al manejo responsable del recurso.
- **ESTE ENFOQUE NO SOLO CUMPLE CON LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES**, sino que también mitiga el impacto del escurrimiento superficial hacia la red pública, colaborando con la infraestructura urbana y disminuyendo riesgos de inundaciones locales.

4. EVALUACIÓN FINAL Y RECOMENDACIÓN CONCLUSIÓN

Considerando la disponibilidad de infraestructura pública garantizada por ESSAP, junto con la implementación de un sistema interno de manejo pluvial eficiente y sustentable, se concluye que el desarrollo CDG Recoleta es técnicamente viable en términos de servicios básicos.

Adicionalmente, el diseño proyectado incorpora soluciones de eficiencia hídrica que alinean el proyecto con las mejores prácticas internacionales de sostenibilidad urbana.

5. CONCLUSIÓN

DESDE UNA PERSPECTIVA DE PLANIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE SERVICIOS, EL DESARROLLO CDG RECOLETA CUENTA CON CONDICIONES ÓPTIMAS PARA AVANZAR EN SUS ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN, CUMPLIENDO



CON LOS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS Y AMBIENTALES, Y APORTANDO VALOR URBANO Y ECOLÓGICO A LA ZONA.

Ley N° 294/93 "Evaluación de Impacto Ambiental"

Decretos Reglamentarios N° 453/13 y 954/13

ESTUDIO PREVIO DE IMPACTO AMBIENTAL CDG RECOLETA

Elaborado por:

Consultora de Gestión Ambiental S.A.

CONTENIDO

1. Introducción

2. Objetivos

General

Específicos

3. Caracterización del Proyecto

Nombre del Proyecto

Tipo de Actividad

Ubicación del Emprendimiento

4. Consideraciones Ambientales y Técnicas

Generación de Residuos

Generación de Efluentes

Sistema Pluvial

Sistema de Prevención de Incendios del Edificio

Nivel Freático

Arbolado Urbano

5. Conclusiones y Recomendaciones

JULIO 2025

1. INTRODUCCIÓN

La creciente urbanización en Asunción ha generado una demanda significativa de espacios habitacionales y comerciales, lo que ha llevado a la transformación de áreas anteriormente destinadas a otros usos. En este sentido, Itacua Bienes y Raíces pretende llevar a cabo la construcción del Edificio "CDG Recoleta", en un inmueble ubicado en el Barrio La Recoleta de la ciudad de Asunción.

El proyecto, que actualmente se encuentra en etapa de planificación y de obtención de permisos, contempla la construcción de un edificio residencial de 26 pisos, con planta baja, oficinas, departamentos y azotea.

Todo proyecto genera impactos ambientales, que pueden ser de mayor o menor relevancia, según la envergadura y otros factores. Así pues, el presente informe se enfoca en el análisis ambiental general del "Proyecto CDG Recoleta", a fin de evaluar los impactos ambientales potenciales y las medidas de necesarias que se deben aplicar para mitigar los mismos.

2. OBJETIVOS

GENERAL: *Elaborar el Informe Ambiental del Proyecto: "EDIFICIO PROYECTO CDG RECOLETA".*

ESPECÍFICOS: *Identificar los factores ambientales que son afectados por las actividades desarrolladas en el proyecto, capaces de generar efectos negativos sobre el medio ambiente físico, biológico y antrópico.*

Emitir recomendaciones ambientales para el proyecto.

Consultora de Gestión Ambiental S.A.



3. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: CDG RECOLETA.

TIPO DE ACTIVIDAD: Conforme al diseño, el edificio contará con 18.353,50 metros cuadrados de superficie cubierta. Por lo tanto, el proyecto se enmarca en el Art. 7° inciso o) Obras de Construcción, Desmonte y Excavaciones, de la Ley N° 294/93 de "Evaluación de impacto Ambiental". Así mismo, el Decreto Reglamentario N° 453/13 y su modificación y ampliación el Decreto Reglamentario N° 954/13, estipula en su Art. 2, inciso r) que, edificios con más de tres mil metros cuadrados de superficie cubierta, deberán contar con un Estudio de Impacto Ambiental.

El edificio proyectado contará con 26 pisos, que estará divididos de la siguiente manera:

- PLANTA BAJA: Nivel 00
- COCHERAS: Nivel 01-02-03
- OFICINAS: Nivel 04-06
- AMENITIES: Nivel 07
- DEPARTAMENTOS: Nivel 08-25
- AZOTEA: Nivel 26

Por su parte, el proyecto contempla la siguiente división de plantas y cantidad de departamentos, como se muestra a continuación:

- **Planta Tipo 1** - 6 departamentos (5 de 1 Dormitorio y 1 de 2 Dormitorios) Total= 36 unidades.
- **Planta Tipo 2** - 4 departamentos (4 de 2 Dormitorios) Total= 24 unidades.
- **Planta Tipo 3** - 3 departamentos (2 de 2 Dormitorios y 1 de 3 Dormitorios) Total= 9 unidades.
- **Planta Tipo 4** - 2 departamentos (2 de 3 Dormitorios) Total= 6 unidades.

AXONOMÉTRICA

VISTA

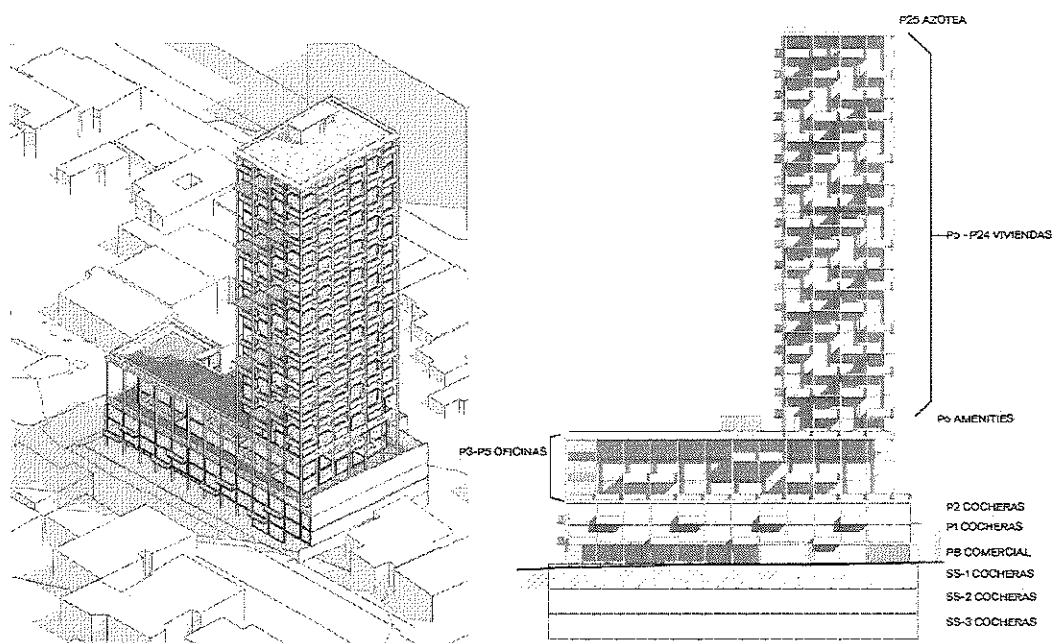


Figura 1. Imagen ilustrativa de la cantidad de niveles y los usos.

Fuente: Hub Desarrollos Inmobiliarios.

UBICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO: El proyecto se sitúa en un inmueble ubicado sobre la Calle Campos Cervera, Esq. Gral. Charles de Gaulle, en el Barrio La



Recoleta, distrito de La Recoleta de la ciudad de Asunción, en la propiedad identificada como Cta. Cte. Ctral. N° 14-119-06/07. En la Figura 2, el polígono (amarillo) representa el área del terreno destinada para el proyecto.



Figura 2. Imagen satelital.

Fuente: elaboración CGA (2025).

El proyecto estará ubicado en las siguientes coordenadas de referencia UTM:

UTM: 21 J, 441471.06 m E, 7201997.04 m S

Actualmente, existe una un estacionamiento y una vivienda en el inmueble en donde se proyecta el edificio.



Fotografía 1. Estacionamiento localizado en el inmueble del proyecto.

Conforme a las disposiciones del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADES (Resolución N° 251/18), se estableció un área de influencia indirecta (AII) de un radio de 1000 m alrededor del polígono del proyecto.



Dentro del AII del proyecto se encuentran establecimientos comerciales, educativos, centros religiosos, centros médicos y establecimientos deportivos, principalmente, tales como el Shopping Mariscal, el Shopping Villamorra, el Supermercado Real, Lido Bar (Manzana T), La Cuadrita, Mokka Coffee Store Villa Morra, el Hotel Boggiani, el Hub Hotel Asunción, el Colegio Bautista de Villa Morra, el Colegio Público Albarín Romero, el Colegio Las Almenas, el Centro Médico Bautista, la Fundación Visión - Clínica Villa Morra, el Polideportivo Colegio Santa Clara, el Complejo Saraví, entre otros.

El cuerpo de agua más cercano al proyecto es el Arroyo Mburicaó, el cual se encuentra fuera del AII del mismo.

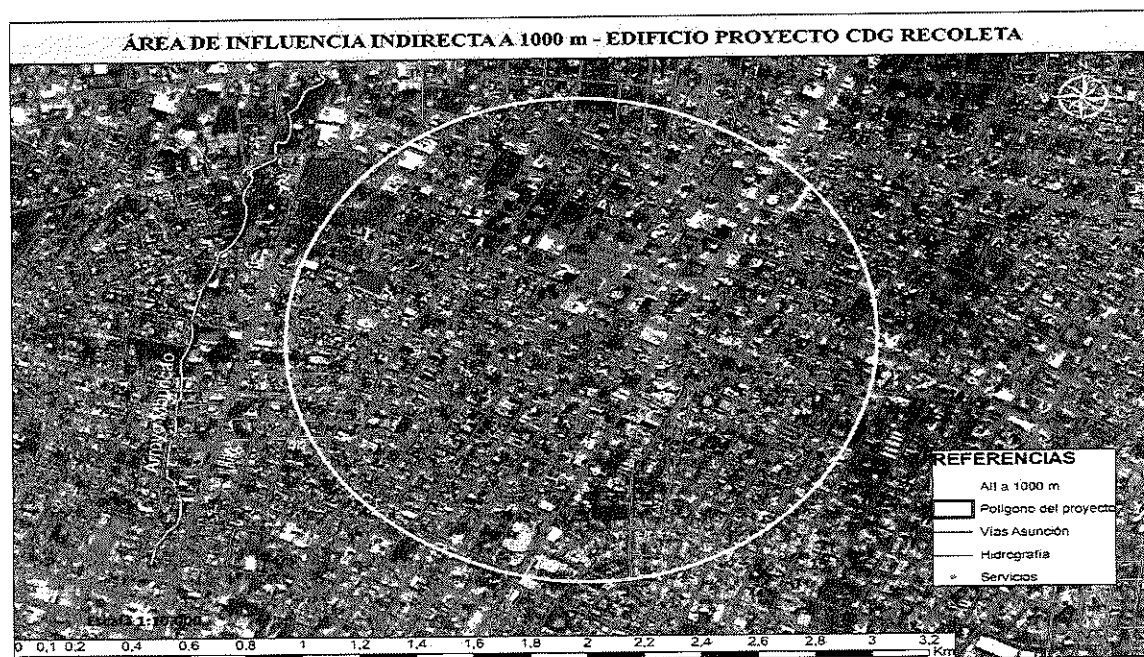


Figura 3. Área de influencia indirecta a 1000 metros.

Fuente: elaboración CGA (2025).

CONSIDERACIONES AMBIENTALES Y TÉCNICAS

GENERACIÓN DE RESIDUOS

Durante la construcción, se generarán dos tipos de residuos: residuos sólidos urbanos (RSU) generados por los obreros y residuos propios de la obra (escombros y otros restos). Los RSU serán almacenados en basureros debidamente clasificados, hasta su retiro para la disposición final adecuada, para lo cual se contratará un servicio de recolección de RSU. Por su parte, los residuos de la obra serán almacenados en contenedores especiales, hasta su retiro para la disposición final adecuada, para lo cual se contratará un servicio de retiro de dichos contenedores. Las empresas que provean estos servicios de recolección deberán estar debidamente habilitadas para dicho fin.

En la operación del edificio, se generarán RSU, provenientes de las diferentes áreas del edificio. El proyecto contempla un espacio de acopio de los residuos. Cada residente deberá depositar sus residuos en el espacio asignado por el complejo, en bolsas plásticas perfectamente cerradas, para su posterior retiro a través del servicio de recolección municipal.

Conforme a lo proyectado, no se generarán residuos peligrosos en ninguna de las etapas del proyecto.



GENERACIÓN DE EFLUENTES

Durante la construcción, se dispondrán baños químicos conforme a la cantidad de trabajadores. Los efluentes generados en los mismos serán retirados de manera periódica por la empresa prestadora del servicio de baños químicos. No se contempla la instalación de duchas.

En la operación, se generarán efluentes de tipo doméstico. Para el sistema cloacal se plantea que todas las aguas residuales sean arrastradas mediante bajantes verticales que desembocarán en colectores horizontales que se ubicarán en planta baja o subsuelo, los cuales conducirán los efluentes a una cámara séptica para su tratamiento primario (decantación y digestión de sólidos). Desde allí, el líquido clarificado se dirigirá a través de una cañería enterrada con cámara de inspección, hacia el sistema de bombeo cloacal para ingresar a la red cloacal pública.

En ninguna de sus etapas el proyecto generará efluentes de especiales, que requieran de un sistema de tratamiento más sofisticado. Por lo tanto, conforme a lo mencionado, los efluentes generados, serán gestionados mediante sistemas de tratamiento convencionales.

SISTEMA PLUVIAL

Se proyecta contar con cubiertas inclinadas y horizontales que serán captadas en azoteas, balcones y terrazas mediante canaletas, rejillas y sumideros, conectados a bajantes pluviales verticales. Estas bajantes conducirán el agua hacia colectores horizontales ubicados en planta baja y subsuelo que la derivarán al sumidero para la salida a la red pluvial pública.

BOCAS DE TORMENTA O SUMIDEROS

Durante el relevamiento de la zona realizado el 29/04/2025 se detectaron aproximadamente 4 bocas de tormenta o sumideros cercanos al inmueble del proyecto. De estas bocas de tormenta, por su ubicación, distancia y disposición, se considera que los más adecuados para el proyecto son dos sumideros localizados sobre la Calle Charles de Gaulle, a aproximadamente 300 metros del proyecto (ver Figura 4).

Estos sumideros pueden ser utilizados para evacuar el agua de la obra, especialmente en días de lluvia, cuando exista acumulación en pozos o en áreas bajas. Para esta evacuación, se proyecta emplear un camión colector de aproximadamente 10.000 litros de capacidad, que transportará el agua de lluvia desde la obra hasta los sumideros. Cabe resaltar que, esta descarga será ocasional y dependerá de las precipitaciones que se den durante las obras.

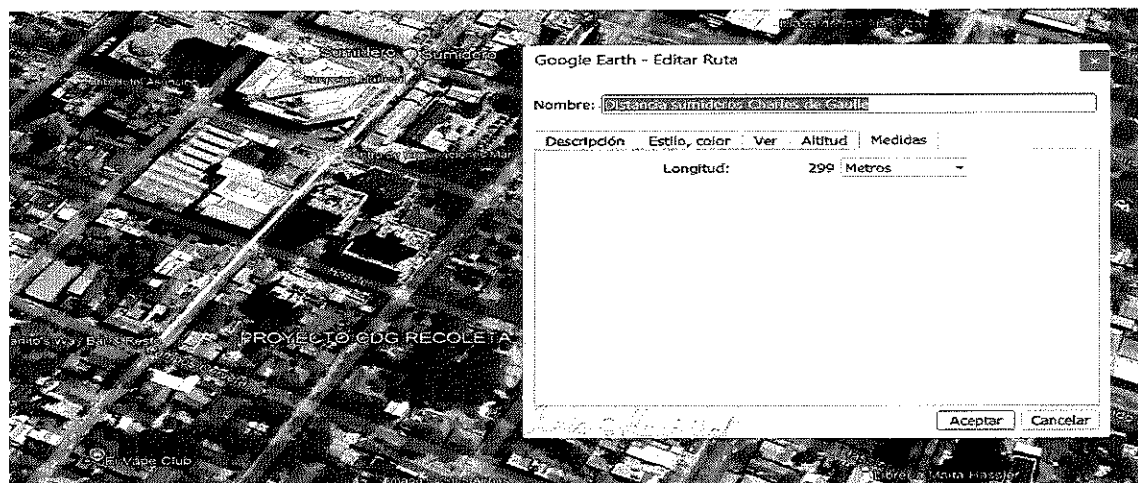
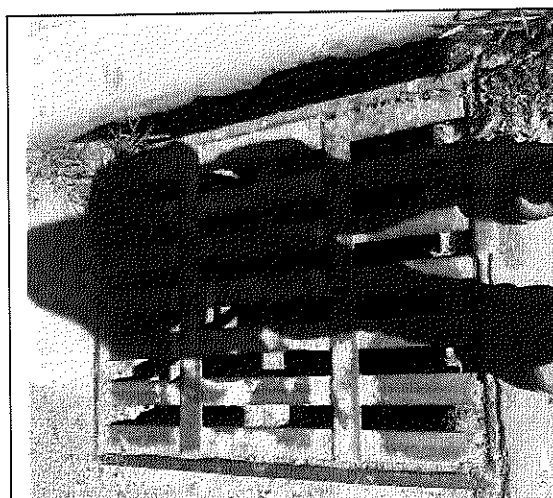


Figura 4. Ubicación y distancia de sumideros.

Fuente: Google Earth Pro (2025).



Fotografía 2. Sumidero 1, ubicado sobre la calle Charles de Gaulle.



Fotografía 3. Sumidero 2, ubicado sobre la calle Charles de Gaulle.

SISTEMA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS DEL EDIFICIO

Para el sistema de combate se prevé tanques de almacenamiento subterráneo para agua de uso mixto, destinados tanto al consumo regular como a la reserva exclusiva de agua de PCI, según los requisitos establecidos por el técnico especialista. La distribución del agua se realizará a través de bombas, las cuales serán controladas por un panel de control (tablero), encargado de monitorear la presión y el caudal de agua en el sistema que constará de una red de tuberías galvanizadas que conducirá el agua hasta los puntos de salida (rociadores, BIE, BIS). Como adicional, se contará con extintores portátiles en las diferentes áreas del edificio, según su uso y baldes de arena en áreas de estacionamiento.

Para el sistema de detección de Incendio se prevé contar con detectores de humo, calor o llamas, pulsadores manuales de alarma, central de detección y alarma y sirenas o avisadores luminosos/acústicos.

NIVEL FREÁTICO

En enero del año 2024 se realizó el estudio geotécnico del inmueble del proyecto. Para esto, fueron sondeados 4 puntos de la propiedad, hasta una profundidad de 15 metros. No se detectó nivel freático en ninguno de los 4 puntos sondeados, por lo tanto, la obra no contempla la depresión de la napa freática.

ARBOLADO URBANO

Existen 6 árboles en el área de afectación del proyecto, identificados de manera preliminar como "Tajy Hu", "Yvapovó" y palmeras exóticas. Se contempla la extracción de estos 6 árboles. Esta extracción se realizará considerando lo dispuesto en la Ley N° 4928/2013 de Protección al Arbolado Urbano, en la Ordenanza N° 340/2013 de Protección de la Cobertura Arbórea de Asunción y en cualquier otra disposición de arbolado urbano dictada por la municipalidad de Asunción.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El proyecto presenta impactos ambientales propios de la construcción y operación de un edificio: generación de residuos, generación de efluentes, extracción arbórea, entre otros.

La generación de residuos y efluentes será mitigada a través de sistemas de manejo y gestión convencionales, de acuerdo a lo mencionado en el presente informe. Respecto a



la extracción arbórea, la misma se ceñirá a las disposiciones municipales a fin de mitigar y compensar su impacto.

Es importante resaltar que, dado que, según el estudio geotécnico no se detectó nivel freático, no se contempla deprimir la napa freática, lo que resulta especialmente relevante, pues esta depresión generalmente representa un importante impacto ambiental en obras de construcción.

Conforme a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y en sus Decretos Reglamentarios, se considera que, el proyecto es factible desde el enfoque socio, ambiental y económico, debido a que los potenciales impactos negativos pueden ser mitigados adecuadamente con la aplicación de las medidas ambientales y a que el emprendimiento tiene un aspecto social y económico de carácter potencialmente positivo, ya que, contribuiría a generar fuentes de empleo, servicios y a dinamizar la economía de la zona.

Se recomienda que, el proyecto se someta al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, a través de la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental preliminar (EIAp), ante el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES), a fin de dar cumplimiento a la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y a sus Decretos Reglamentarios”.

Que, procedemos a extraer del texto del Estudio de Impacto de Tráfico las siguientes consideraciones: **“ANÁLISIS DEL TRÁFICO PARA LA HABILITACIÓN DEL LOCAL.**

CONSIDERACIONES BÁSICAS

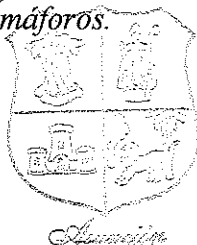
Para los fines del análisis de la acceso y salida de vehículos del local en estudio y su impacto en el flujo de paso, en el sentido de originar o agravar conflictos de cruce, se ha considerado en primer lugar, la ubicación de los accesos al proyecto con respecto a las calles adyacentes que servirán de vías de circulación para la llegada o salida de los residentes. En ese aspecto, tal como observado en la Lámina 6 se muestran los accesos y salidas sobre las dos calles del Proyecto.

A fin de determinar los conflictos de cruce, cuantificando la gravedad de los mismos a través de parámetros técnicos, ha sido aplicada la metodología de estudio del Manual de Capacidad americano, "Highway Capacity Manual" (HCM), Special Report 209, revisión de 1994, capítulos de intersecciones no semaforizadas y semaforizadas. Se han considerado en este capítulo los detalles de proyecto referentes al acceso al local y el movimiento de los vehículos en las intersecciones antes y después del Proyecto.

4.2. VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD Y NIVEL DE SERVICIO DEL ACCESO PROPUESTO

Metodología para verificación de la capacidad

Para evaluar la operatividad del diseño actual del acceso propuesto se ha realizado el análisis de la Capacidad y Nivel de Servicio utilizando el programa Winunsig, basado en la metodología del Highway Capacity Manual (HCM, Manual de Capacidad de Carreteras), Special Report 209, Transportation Research Board, Revisión de 1994, Intersecciones con Semáforos y sin Semáforos.



Asunción



La metodología asume en forma general, que el tráfico de la vía no es afectado por el flujo de acceso al local. Esta consideración es aceptable, principalmente cuando la operación se da en periodos no congestionados. En hora pico con congestionamiento, el flujo principal podría experimentar alguna impedancia ocasionada por el tráfico de acceso y salida del local. Las maniobras de giro a la derecha tienen un nivel bajo de afectación al flujo del mismo sentido de dicha arteria.

Resultados del cálculo de capacidad y Nivel de Servicio.

Conforme a los resultados verificados, en el acceso al local no se observan problemas críticos de tráfico, tanto para los vehículos que circulan por las intersecciones semaforizadas en estudio, así como para los vehículos que entran y salen del local. En el caso de la intersección principal semaforizada, el Nivel de Servicio de la intersección a hora pico de la mañana es C y el nivel de servicio por acceso sobre va de Ca D; y a la hora pico de la tarde el Nivel de Servicio de la intersección es D y el nivel de servicio por acceso sobre va de C a E,

PROPUESTA DE PARA LA INTERSECCIÓN A. CAMPOS CERVERA Y CH. DE GAULLE

A fin de evaluar el grado de conflicto para el cruce de vehículos en la intersección principal en estudio, ha sido verificada la capacidad de la intersección. Para el análisis de la intersección vinculada directamente al funcionamiento del local y, considerando los criterios de volumen vehicular mínimo, de interrupción de tráfico continuo, mejoría en el sistema progresivo, control de áreas congestionadas y combinación de criterios, se recomienda la interconexión de los aparatos semaforicos en red entre las 3 intersecciones semaforizadas de la calle A. Campos Cervera en el tramo entre la Avda. Rca. Argentina y San Roque González, todas coordinadas y funcionando en dos fases por ciclo semaforico, de esta manera aumentará el rendimiento vial y a la vez se evitará el bloqueo de una bocacalle por la fila formada en la intersección posterior, esta situación se da comúnmente a horas pico sobre la calle A. Campos Cervera impidiendo el avance del flujo de la calle Cruz del Defensor.

Así también sobre la calle Ch. De Gaulle se prevé realizar el aumento del radio de giro del cordón de acera de manera a lograr hacer más eficiente la maniobra de giro a la derecha, aumentando así el rendimiento de la intersección; además es recomendable el establecimiento de los sentidos únicos de las calles Dr. E. Hassler y M. del Castillo, transversales a la calle Ch. De Gaulle de manera a reducir en un 50% los conflictos generados en cada intersección de esta arteria. Esta es considerada como la única alternativa factible de ser aplicada a corto plazo como mejora en la fluidez del tramo mencionado y también de la intersección principal de este estudio, debido a la importancia de las mismas en el contexto de las facilidades para la acceso y salida de vehículos de la zona de influencia.

Intersecciones con semáforo

Nivel de Servicio	Reserva de Capacidad	Atraso	Tiempo de atraso
A	≥ 400 v/h	Pequeño o sin atraso	< 10
B	300-399	Atraso moderado	10-19,9
C	200-299	Atraso promedio	20-34,9
D	100-199	Atraso largo	35-54,9
E	99-0	Atraso muy largo	55-79,9
F	*	*	≥ 80

**ANÁLISIS DE CAPACIDAD Y NIVEL DE SERVICIO EN LA INTERSECCION I****Metodología para verificación de la capacidad de maniobras en las intersecciones**

A fin de evaluar la operatividad de los diseños considerados para atender al tráfico futuro, en las intersecciones de estudio se ha realizado el análisis de la capacidad y nivel de servicio utilizando los programas HCM/Cinema y Traf-Netsim, basados en la metodología del Highway Capacity Manual (HCM, Manual de Capacidad de Carreteras), Special Report 209, Transportation Research Board, Revisión de 1994, Capítulo 9 Intersecciones con Semáforos.

Volumen de tráfico futuro

Es necesario conocer la demanda futura para la evaluación de las facilidades puestas bajo análisis. En este punto serán proyectados los valores básicos de los volúmenes de tráfico relevado del año 2025 al año 2030 y a la vez adicionarle el tráfico generado por el funcionamiento del proyecto edilicio.

Determinación de Coeficientes de Proyección.

A los efectos de contar con datos sobre los distintos componentes del tránsito futuro, fundamentales para la evaluación de este proyecto, es preciso determinar los coeficientes de proyección para los distintos tipos de tránsito, a saber: tránsito de pasajeros en vehículos particulares y públicos.

Debido a la insuficiencia de datos históricos de tránsito, que permitirían hacer un análisis de proyecciones por transpolación de datos, se han utilizado las tasas de proyección correspondientes al estudio antecedente "Plan Maestro de las Vías de Acceso a la Ciudad de Asunción", indicado en el Numeral 2. Las tasas de crecimiento consideradas, son los que se indican más abajo. Para la proyección del tránsito de camiones, se utiliza la tasa de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB).

Tipo de vehículo	Tasa de crecimiento anual
Livianos	2,50%
Pesados	3,00%
Promedio ponderado del estudio	2,55%

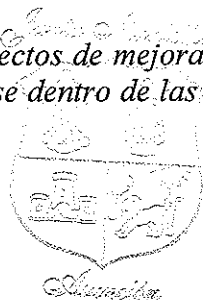
Factor de proyección para el año horizonte	1,16
--	------

Resultados del análisis

En el Anexo 3 pueden ser observadas las planillas correspondientes, a los resultados del análisis de Capacidad y Nivel de Servicio para la intersección vinculada directamente al acceso/salida del Proyecto en estudio.

Se observa a la hora pico que el nivel de servicio por accesos, para la calle T. Pacheco sentido salida del centro es Cy D para el sentido contrario; para la calle Ch. De Gaulle el nivel de servicio es C; por lo que la situación actual de las intersecciones de estudio en hora pico, es de Nivel D, debido a los retrasos que genera la saturación de la intersección semaforizada y la falta de coordinación semafórica.

En la situación futura, con los proyectos de mejoras descriptos, se observa una mejora en el nivel de servicio encuadrándose dentro de las exigencias normales de proyecto, es





decir, Nivel D, en promedio para la intersección y para los accesos como máximo un Nivel D para los dos sentidos de la calle T. Pacheco y, un Nivel C para el acceso secundario, por lo que se considera factible técnicamente la ejecución de las mejoras analizadas.

PROPUESTAS DE CONTROL DE TRÁFICO Y DISEÑO VIAL

PROGRAMA DE TIEMPOS DE LOS APARATOS SEMAFÓRICOS

El dimensionamiento de la operación de los aparatos semafóricos en la intersección principal ha sido efectuado a través del programa HCM/Cinema (MacTrans, Universidad de Florida) que incluye el diseño de fases, entre-verdes y verdes mínimos, determinándose luego los tiempos de ciclo y los correspondientes tiempos de verde por acceso de acuerdo a la variación de la intensidad de tráfico.

En cuanto al diseño geométrico de la intersección principal, calles T. Pacheco y Ch. De Gaulle, es necesario realizar modificaciones en cuanto a los radios de giro a la derecha sobre ambas calles, la adecuada señalización horizontal y vertical (disponiendo las franjas de cruce peatonal en forma de C de manera que el cruce peatonal no interfiera con la maniobra de giro a la izquierda desde la calle Ch. De Gaulle (haciendo coincidir con fase de cruce peatonal con la fase verde de la calle Ch. De Gaulle). Por otro lado, debe considerarse a largo plazo el establecer los sentidos únicos de toda la red de calles del cuadro conformado por las Avdas. Mcal. López, Rca. Argentina, Eusebio Ayala y Choferes del Chaco y la operación coordinada de todas las intersecciones semaforizadas en conjunto con la interconexión al Centro Avanzado de Gestión de Tráfico.

Para la intersección secundaria del estudio, calle A. Campos Cervera y Ch. De Gaulle, se recomienda la señalización horizontal la bocacalle (con las líneas de detención, líneas separadoras de carril, flechas direccionales y franjas peatonales) ya que se trata de una intersección lindante con el Proyecto, y la adecuada señalización vertical (especialmente la señalización de delimitación de permiso y/o prohibición de Estacionamiento, de prioridad de paso, etc) y se recomienda el retiro de las lomadas existentes ya que la intersección esta semaforizada.

El método de cálculo del programa mencionado se halla basado en el Manual de Capacidad, Highway Capacity Manual (HCM) revisión de 1994, Capítulo 9, Intersecciones Semaforizadas. El programa además incluye una simulación gráfica animada de la intersección en estudio, a través del programa Traf-Netsim. De esta manera, ha sido posible obtener una verificación visual, anterior a la implementación, del tráfico de la intersección en estudio, como si la misma ya recibiese el volumen asignado por el presente proyecto.

DISEÑO GEOMÉTRICO DEL TRAMO DE ESTUDIO

En base a los resultados obtenidos en el ítem anterior se presenta en la Lámina N° 7 del Anexo de Planos, el diseño vial propuestos para las intersecciones de estudio, en lo que respecta a las facilidades de circulación y seguridad.

RESUMEN DE PROPUESTAS Y NECESIDADES VIALES

Conforme a los resultados obtenidos y la necesidad del re-dimensionamiento de los aparatos semafóricos y al análisis de la infraestructura vial existente y proyectada se puede concluir respecto a las siguientes necesidades en materia de tráfico para el área de influencia del proyecto, aplicables al Proyecto:





- *Corrección y ampliación de los radios del cordón de veredas para el giro a la derecha en la calle Charles de Gaulle, en la intersección con:*
 - *T. Pacheco*
 - *O A. Campos Cervera*
- *Interconexión de los aparatos semafóricos en las intersecciones de las calles A. Campos Cervera y Ch. De Gaulle, con el de las calles A. Campos Cervera y San Roque Gonzales, funcionando a dos fases coordinadas entre sí. Interconexión de los semáforos del área de influencia con el Centro Avanzado de Gestión de Tráfico.*
- *La señalización vial horizontal y vertical de las bocacalles de:*
 - *Ch. De Gaulle y T. Pacheco*
 - *Ch. De Gaulle y A. Campos Cervera*
 - *Ch. De Gaulle y Dr. E. Hassler*
 - *O A. Campos Cervera y Cruz del Chaco*
- *Incorporar semáforos peatonales y Reajustar los tiempos de las fases semafóricas de manera a no superar los 60" por ciclo.*

Las obras mencionadas en este estudio corresponden exclusivamente a este Proyecto, si no que deben ser realizadas por todos los polos de generación de tráfico en el entorno inmediato del Proyecto.

CONCLUSIÓN

Como resultado del análisis efectuado para la construcción del Edificio de Uso Mixto (Comercial, Oficinas y Residencias) sobre la calle A. Campos Cervera en la intersección con la calle Ch. De Gaulle, bajo las condiciones propuestas, considerando la capacidad de estacionamiento disponible, la ubicación de los accesos y salidas de vehículos y el movimiento adicional de vehículos generado por la puesta en funcionamiento del Proyecto, se puede concluir que NO se tendrá un impacto negativo en la fluidez de circulación.

De todas formas, para la situación descripta, a corto plazo es necesaria la implementación de las mejoras viales propuestas en el Ítem 5.3

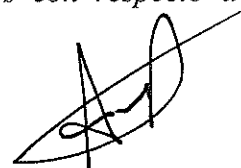
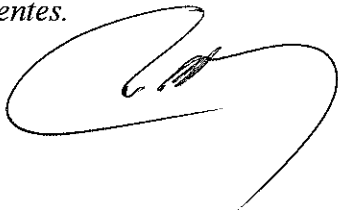
En cuanto a los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, la verificación de los parámetros correspondientes ha arrojado como resultado, que se dispone de una cantidad más que adecuada de lugares para dicho efecto y por encima de la capacidad exigida por Ordenanza, incluyendo el adicional por excepcionalidad.

Por todo lo expuesto, se considera que técnicamente el proyecto reúne las condiciones necesarias para su habilitación desde el punto de vista del tráfico.

1. ANÁLISIS DEL TRÁFICO PARA LA HABILITACIÓN DEL LOCAL

1.1. CONSIDERACIONES BÁSICAS.

Para los fines del análisis de la entrada y salida de vehículos del local en estudio y su impacto en el flujo de paso, en el sentido de originar o agravar conflictos de cruce, se considera en primer lugar, la ubicación de sus accesos con respecto a las calles adyacentes.





A fin de determinar eventuales conflictos de cruce, cuantificando la gravedad de los mismos a través de parámetros técnicos, es aplicada la metodología de estudio del Manual de Capacidad Americano, "Highway Capacity Manual" (HCM).

1.2. FLUJO VEHICULAR DE CÁLCULO

Conforme a lo expuesto se llega a la composición del volumen vehicular a ser analizado en el impacto del tráfico, que incluye todas las posibilidades de desplazamiento consideradas. Dicho volumen vehicular corresponde a la estimación futura tal como expuesto, y presentado en el capítulo referente a la Proyección del Tráfico.

1.3. ALTERNATIVAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL ANALIZADAS

Para el presente análisis se han considerado, además de la situación con infraestructura existente, otras alternativas factibles de ser aplicadas en la intersección de las calles T. Pacheco y Ch. De Gaulle con mejora en la capacidad y geometría vial, así como en los tiempos semafóricos.

1.4. ANÁLISIS DE CAPACIDAD

La evaluación de las condiciones del tráfico para el caso de áreas urbanas se obtiene mediante el análisis de las intersecciones, que constituyen los puntos críticos en cuanto a la circulación vehicular en un determinado tramo de estudio.

Para evaluar la operatividad del diseño actual de la intersección bajo estudio, se ha realizado el cálculo de la capacidad y nivel de servicio utilizando el programa HCS2000, basado en la metodología del HCM (Highway Capacity Manual), Manual de Capacidad Americano.

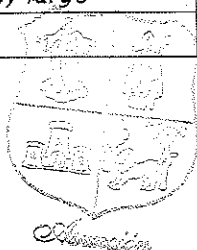
La capacidad en una intersección semaforizada se define para cada acceso, como la tasa de flujo máxima que puede pasar a través de la intersección bajo condiciones prevalecientes del tránsito, de la vía y del semáforo. Se mide en vehículos por hora (vph) con base en flujos que tienen periodos pico de 15 minutos.

El nivel de servicio de una intersección con semáforo se define a través de las demoras, las cuales representan para el usuario una medida del tiempo perdido de viaje, del consumo de combustible, de la incomodidad y de la frustración. Específicamente, el nivel de servicio se expresa en términos de la demora media por vehículo debida a las detenciones para un periodo de análisis de 15 minutos.

Al aplicar la metodología del HCM se han tenido en cuenta los siguientes parámetros, considerando el nivel de servicio de las maniobras conforme al atraso por vehículo por acceso de las intersecciones bajo estudio.

Intersecciones con semáforo

Nivel de Servicio	Reserva de Capacidad	Tipo de Atraso	Tiempo de atraso en segundos
A	≥ 400 v/h	Pequeño o sin atraso	< 10
B	300-399	Atraso moderado	10-19,9
C	200-299	Atraso promedio	20-34,9
D	100-199	Atraso largo	35-54,9
E	99-0	Atraso muy largo	55-79,9
F	"	"	≥ 80





a Cuando el volumen de la demanda excede la capacidad del carril, ocurrirán atrasos extremadamente largos, con una fila de vehículos que causa una congestión severa, afectando inclusive a otros movimientos de la intersección. Esta condición en general garantiza la necesidad de la implementación de mejoras.

En este punto es verificada la capacidad de realizar las maniobras de entrada y salida de vehículos hacia el local, en la intersección de las calles T. Pacheco y Ch. De Gaulle, para los años 2025 (de aprobación del Edificio) y 2030 (año horizonte de análisis). A modo de simplificación.

PROYECCIÓN DEL TRÁFICO

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas con anterioridad, para la proyección del tránsito se ha utilizado la siguiente fórmula:

$$THP \text{ final} = THP \text{ inicial} (1 + r)^n$$

Donde:

THP final = es el tráfico del año al cuál se quiere proyectar;

THP inicial = es el tráfico del año base;

r = tasa de crecimiento del tráfico;

n = es el número de años comprendidos entre el año base y el año al cual se proyecta.

RESULTADOS DEL ANÁLISIS

Conforme a los datos de flujo vehicular relevados se han obtenido los resultados del análisis de capacidad. Se observa a hora pico de la tarde un nivel de servicio NO encuadrado dentro de las exigencias normales de proyecto, es decir, hasta un Nivel de Servicio "D" para la intersección; con un Nivel de Servicio por accesos de "C" para las maniobras desde calle T. Pacheco sentido al centro y "D" para el sentido opuesto (de salida del centro) de dicha calle y en el caso de la calle Charles De Gaulle el Nivel de Servicio actual es "D".

Los resultados obtenidos a través de la aplicación del programa correspondiente a la situación actual, con la intersección semaforizada, en forma resumida, son los siguientes:

Cálculo de Capacidad y Nivel de Servicio

Hora pico de la TARDE de 17:15 a 18:15 hs

Situación actual - Año 2025

Maniobra	ACCESO		
	T. Pacheco Acceso O	T. Pacheco Acceso E	Ch. De Gaulle. Acceso S
Giro a la IZQ.			E
Derecho	E	E	C
Giro a la DER.		D	C

NIVEL DE SERVICIO DE LA INTERSECCIÓN= E.

Los resultados obtenidos a través de la aplicación del programa correspondiente a la situación futura, con la intersección semaforizada, en forma resumida, son los siguientes:

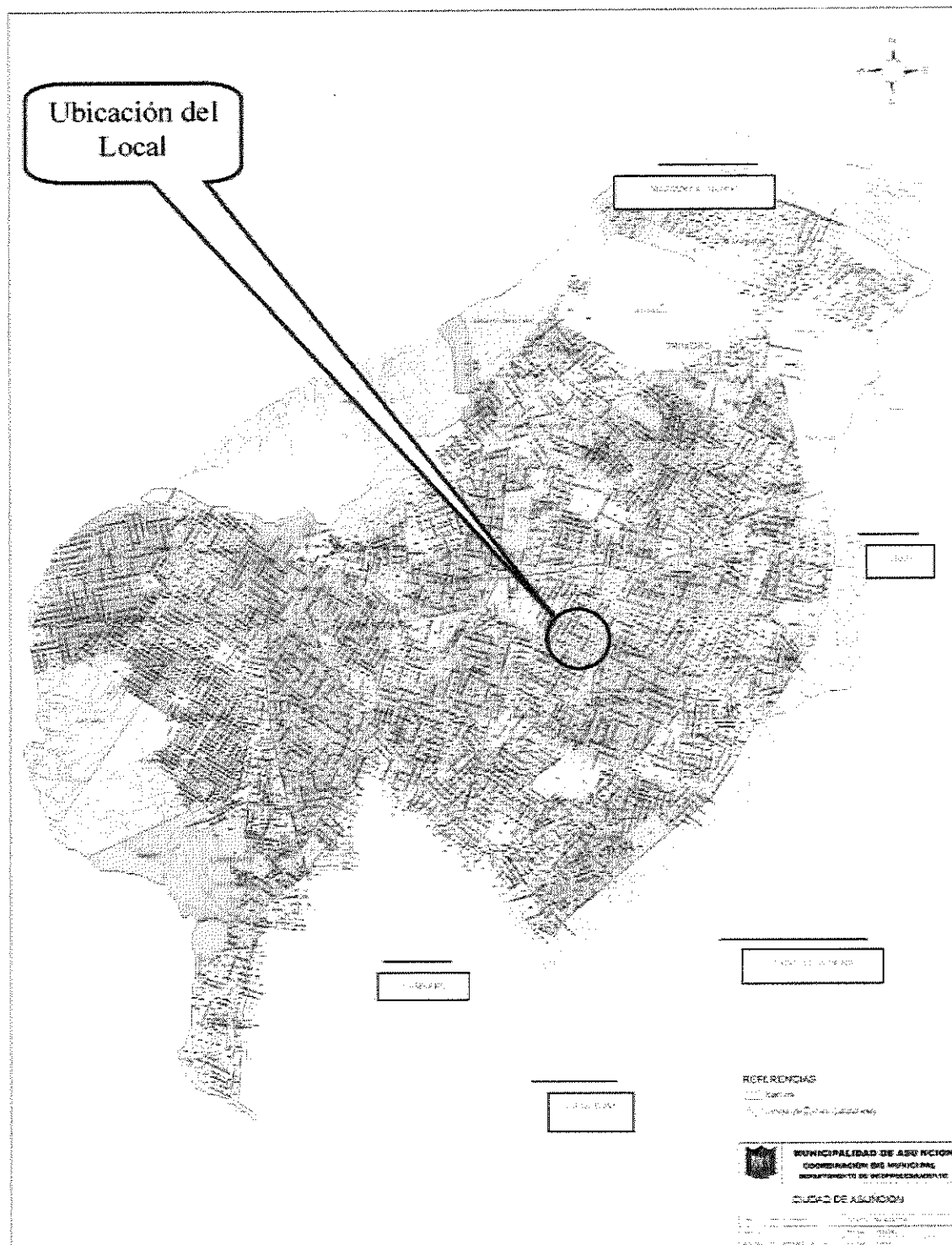




Situación Proyectada - Año 2030

Maniobra	ACCESO		
	T. Pacheco Acceso O	T. Pacheco Acceso E	Ch. De Gaulle. Acceso S
Giro a la IZQ.			D
Derecho	C	D	C
Giro a la DER.		C	C

NIVEL DE SERVICIO DE LA INTERSECCIÓN= D.

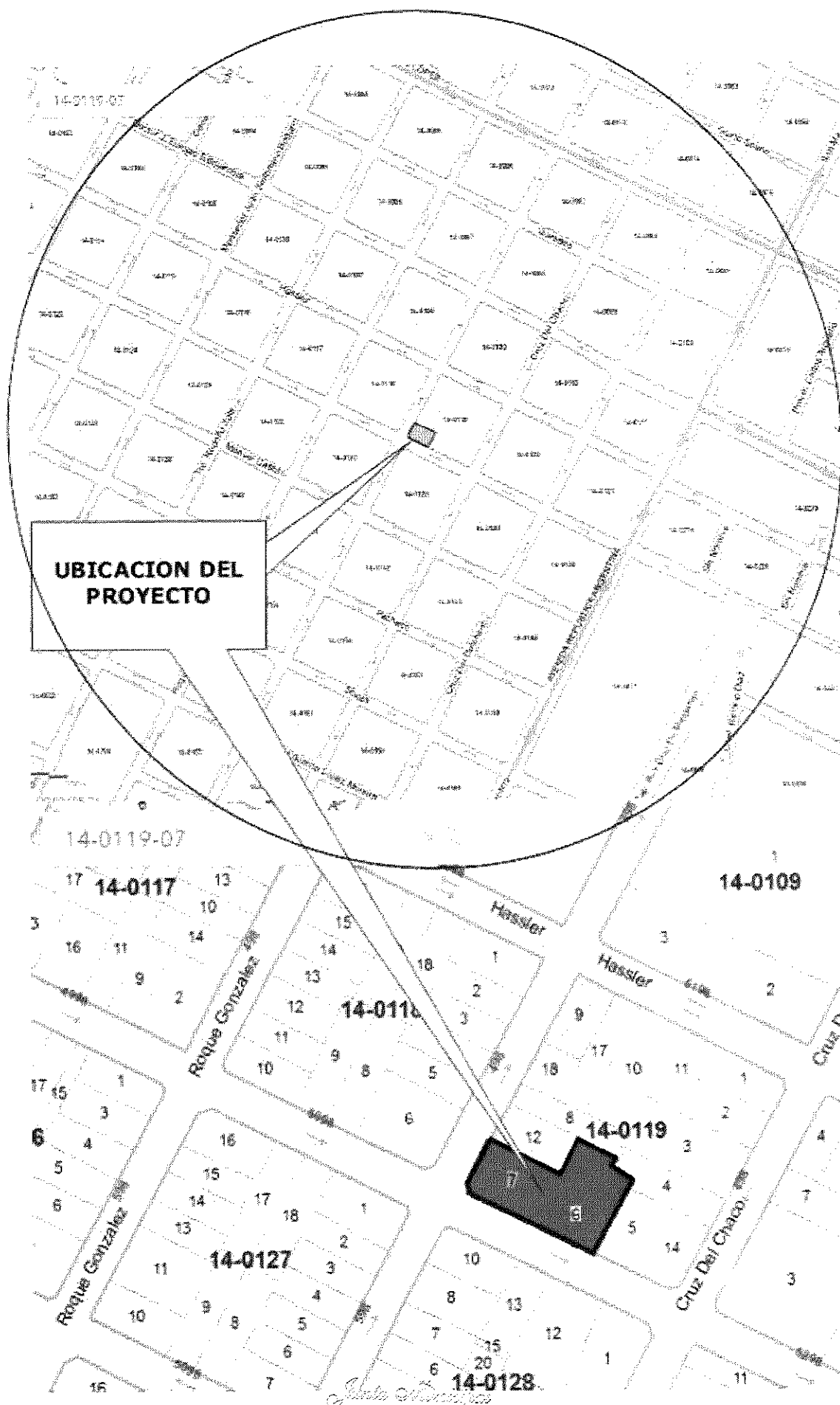


LAMINA 1: UBICACIÓN DEL PROYECTO.

[Firma]

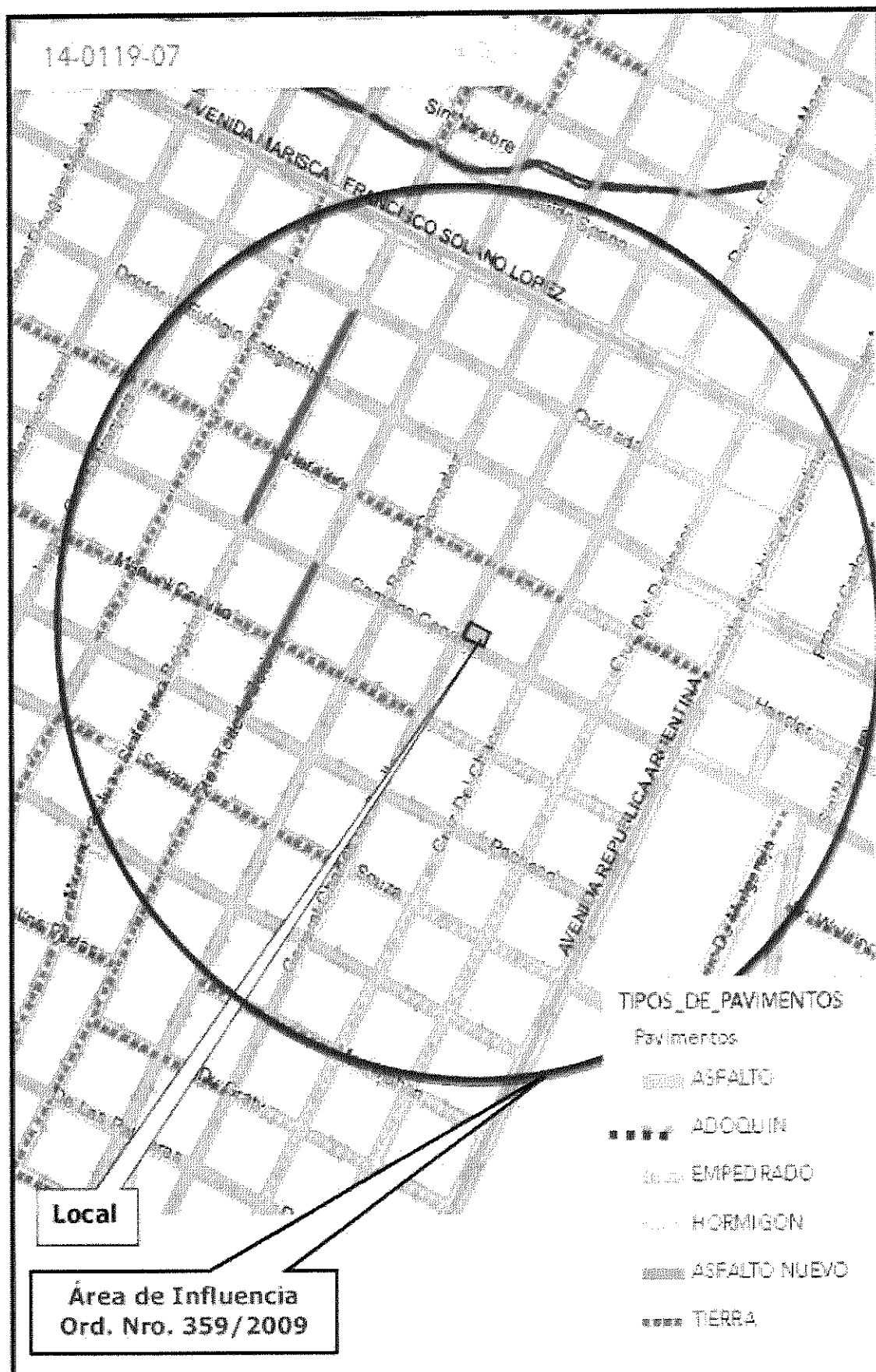


[Firma]

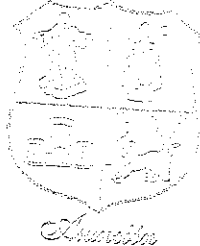


LAMINA 2: PLANOS AREA INFLUENCIA y MANZANA 14-0119

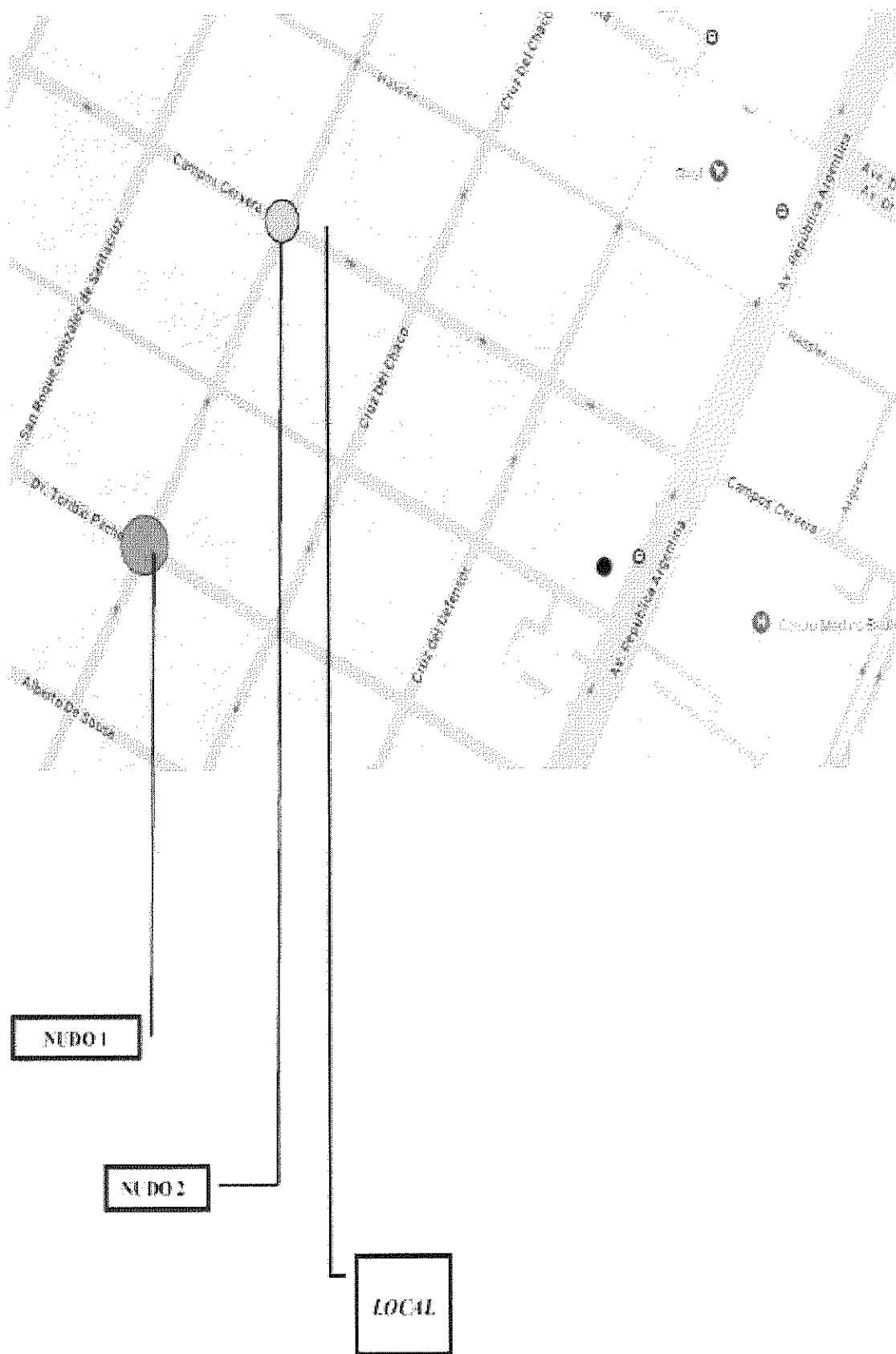




LAMINA 4: Tipos de Pavimentos en el área de Influencia.

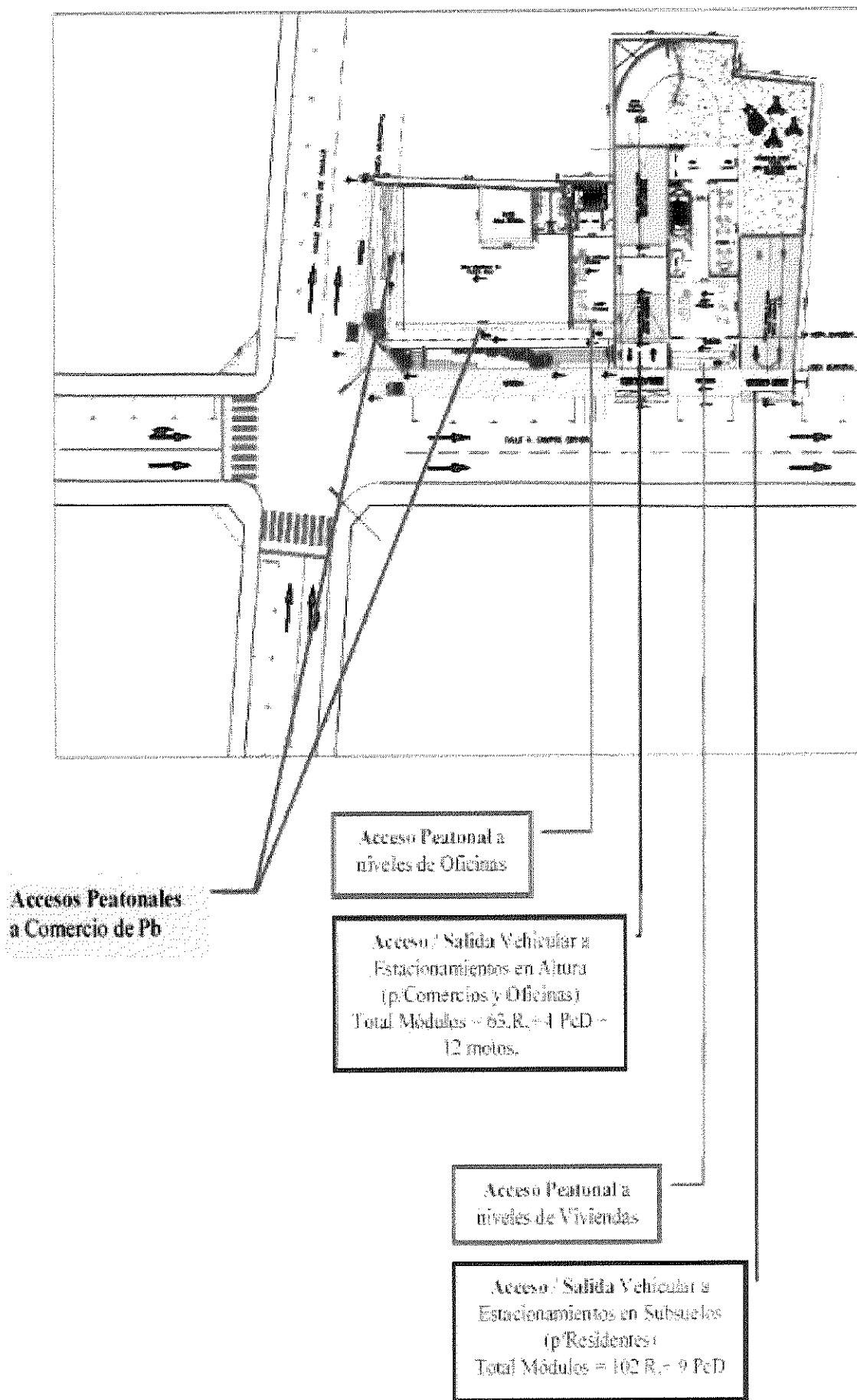


Asunción



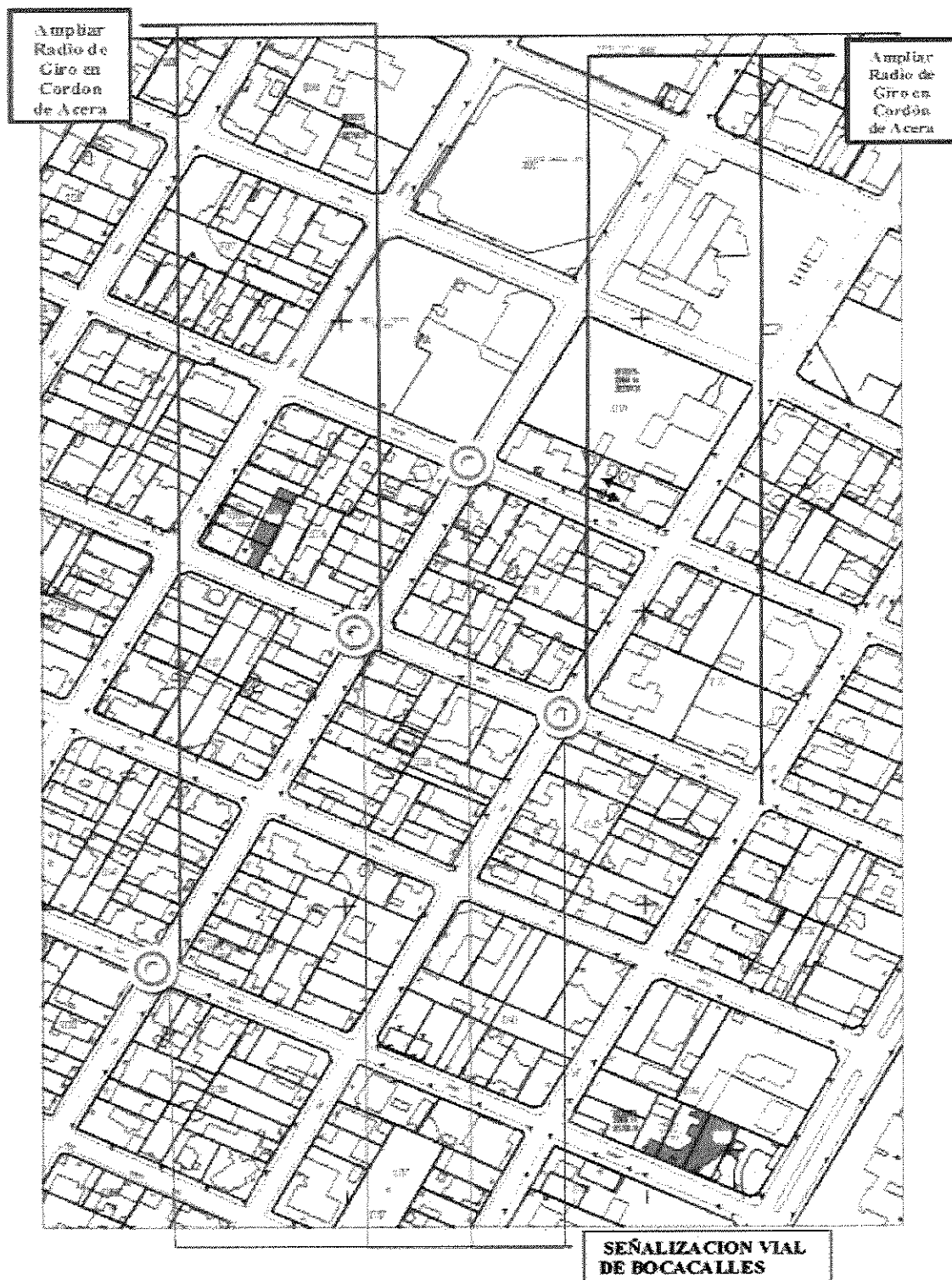
LAMINA 5: PUNTOS DE CONTEOS VOLUMETRICOS DE TRÁFICO.





LAMINA 6: PLANO DE UBICACION y ACCESOS Y SALIDAS





LAMINA 7: PROPUESTAS DE MEJORAMIENTO VIAL

Que, la nota de fecha, 16 de julio de 2.025 presentada por HUB Emprendimientos Inmobiliarios y Jasper Architects signada por la Arquitecta Antonella Faraone que dice: "SEÑOR PRESIDENTE; JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN CONC. LUIS ADOLFO BELLO. Presente De mi mayor consideración: Me dirijo al Señor Presidente, y por su intermedio a los distinguidos Señores Concejales miembros de la Junta Municipal, a los efectos de manifestar cuánto sigue:

Que, me he dirigido a esta Junta Municipal, en particular al Consejo del Plan Regulador a través del Expediente N° 6.161/25, por el cual había solicitado el cambio de la zona de uso donde se enclava la propiedad, sobre la calle Charles de Gaulle esq.

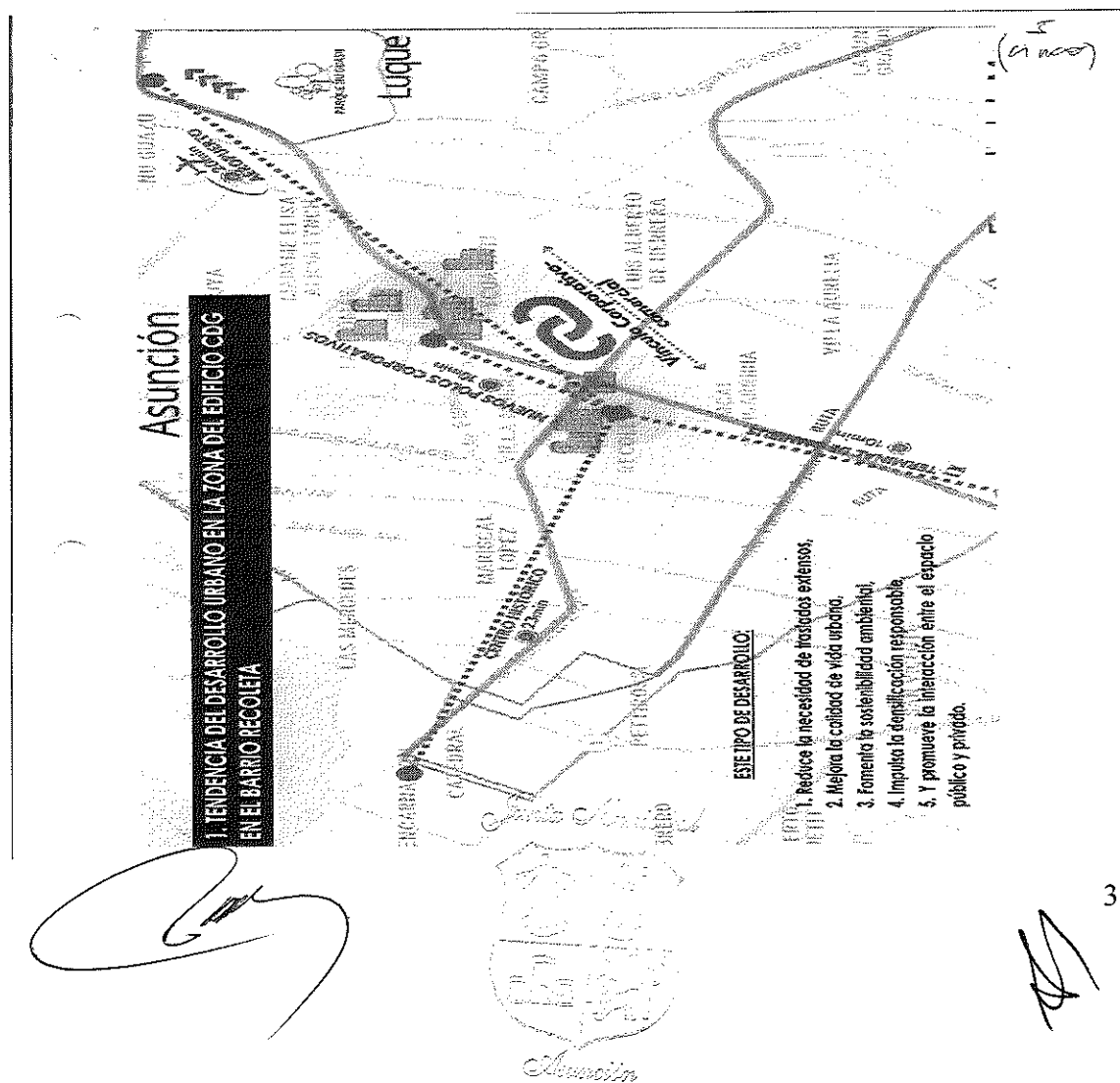


Campos Cervera, correspondiente a la Cta. Cte. Ctral N° 14-0119-07 y 14-0119-06; sometida en la actualidad bajo la Ordenanza de Eje Villa Morra.

ILUSTRACIÓN DEL SECTOR



Que, en la petición en particular más arriba señalada, se solicitó y recomendó remitir al archivo la nota presentada en fecha de septiembre del 2024, sin antes poder hacer discurso y fundamentos validos por los cuales venia hecha la solicitud de pedido; y en tal sentido me permito manifestar cuánto sigue en los siguientes slides al dorso:





2. BENEFICIOS DE USOS MIXTOS Y SU IMPACTO POSITIVO EN EL BARRIO MARISCAL

- Con la premisa de contribuir a una ciudad más eficiente, con menos traslados y mayor vitalidad urbana, el edificio **CDG RECOLETA** busca ser un modelo paradigmático que alberga diversos programas y promueve diversos usos urbanos al combinar actividades privadas con la esfera pública.

3. REVITALIZAR ANTIGUOS BARRIOS

- Gracias a la incorporación de **múltiples usos**, Antiguos barrios y zonas han experimentado una metamorfosis impresionante, convirtiéndose en vibrantes centros urbanos con una mezcla de residencias, oficinas, tiendas y restaurantes.

4. ENFOQUE EN EL IMPACTO URBANO

- Desde la integración de **diferentes espacios** en un solo lugar ofreciendo una **comodidad incomparable**, permitiendo a los residentes y a los visitantes **acceder fácilmente a oficinas y servicios** sin necesidad de largos desplazamientos, lo que reduce significativamente el **tiempo, estrés** y otros **desgastes** asociados con el tráfico y la congestión que reduce la calidad urbana no solo por las emisiones contaminantes, sino que supone una pérdida de espacio para una vida más peatonal y con recorridos que integren la calle con el desarrollo inmobiliario; generando así una dinámica donde no solo cruzamos las calles sino que las vivamos desde el espacio público, **abrazando la sostenibilidad** de manera notable.

6
(seis)



5. DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTENTABLE

- Los edificios de uso mixto están diseñados teniendo en cuenta la **eficiencia energética** y la **reducción de la huella de carbono** contribuyendo a la lucha contra el cambio climático y al impulso de un **entorno más sostenible**.

6. DENSIFICACION

- La densificación irá de la mano con la provisión de nuevos servicios y actividades, respondiendo así a las demandas actuales del entorno.

**EL PROYECTO ESTÁ COMPUESTO POR UN 75% DE VIVIENDAS
Y UN 25% DE USO PARA OFICINAS,**

respetando así en mayor proporción el uso de suelo establecido por la norma en el sector, pero otorgando un **ZÓCALO URBANO** de uso al edificio con la ciudad.

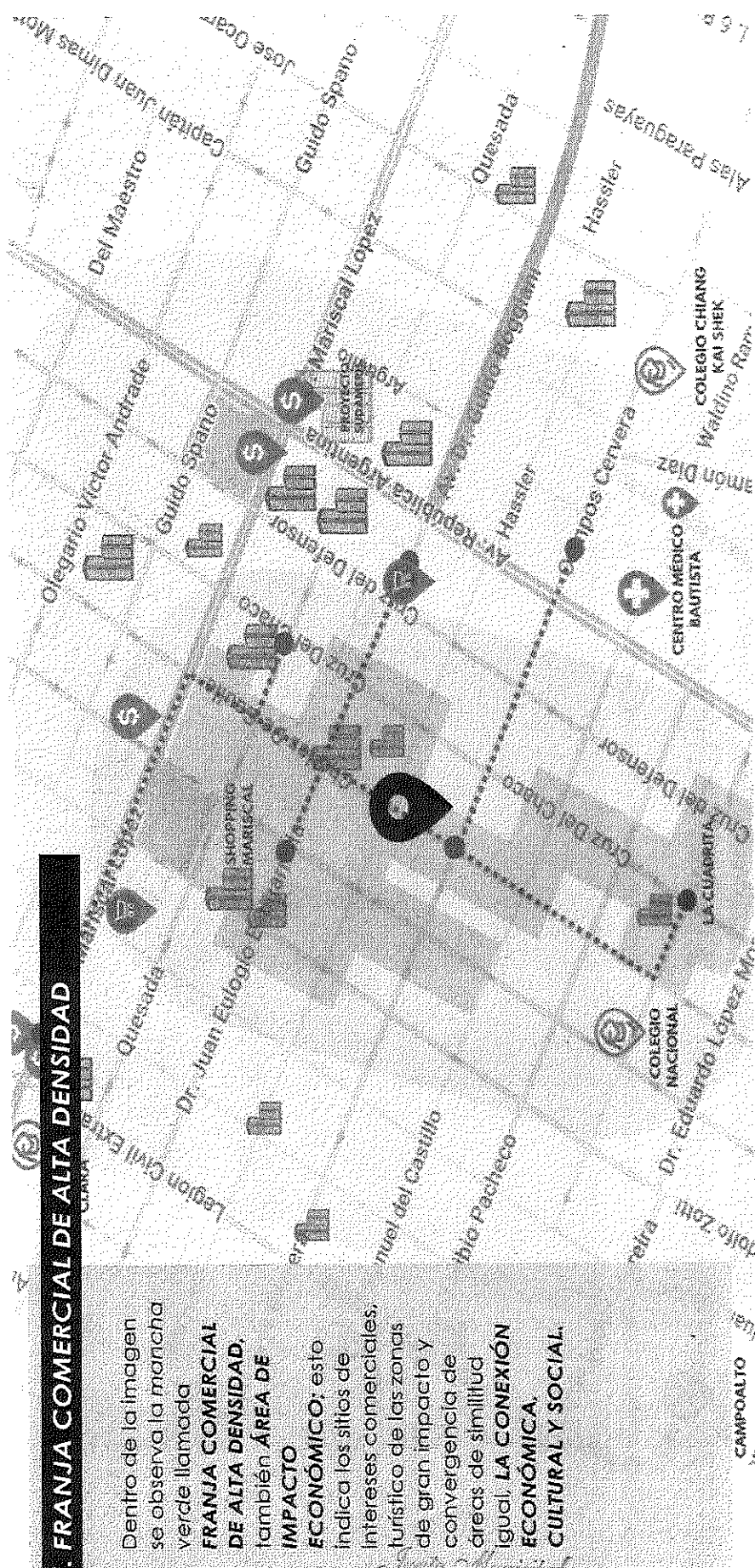
7
(flete)

7. FRANJA COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD

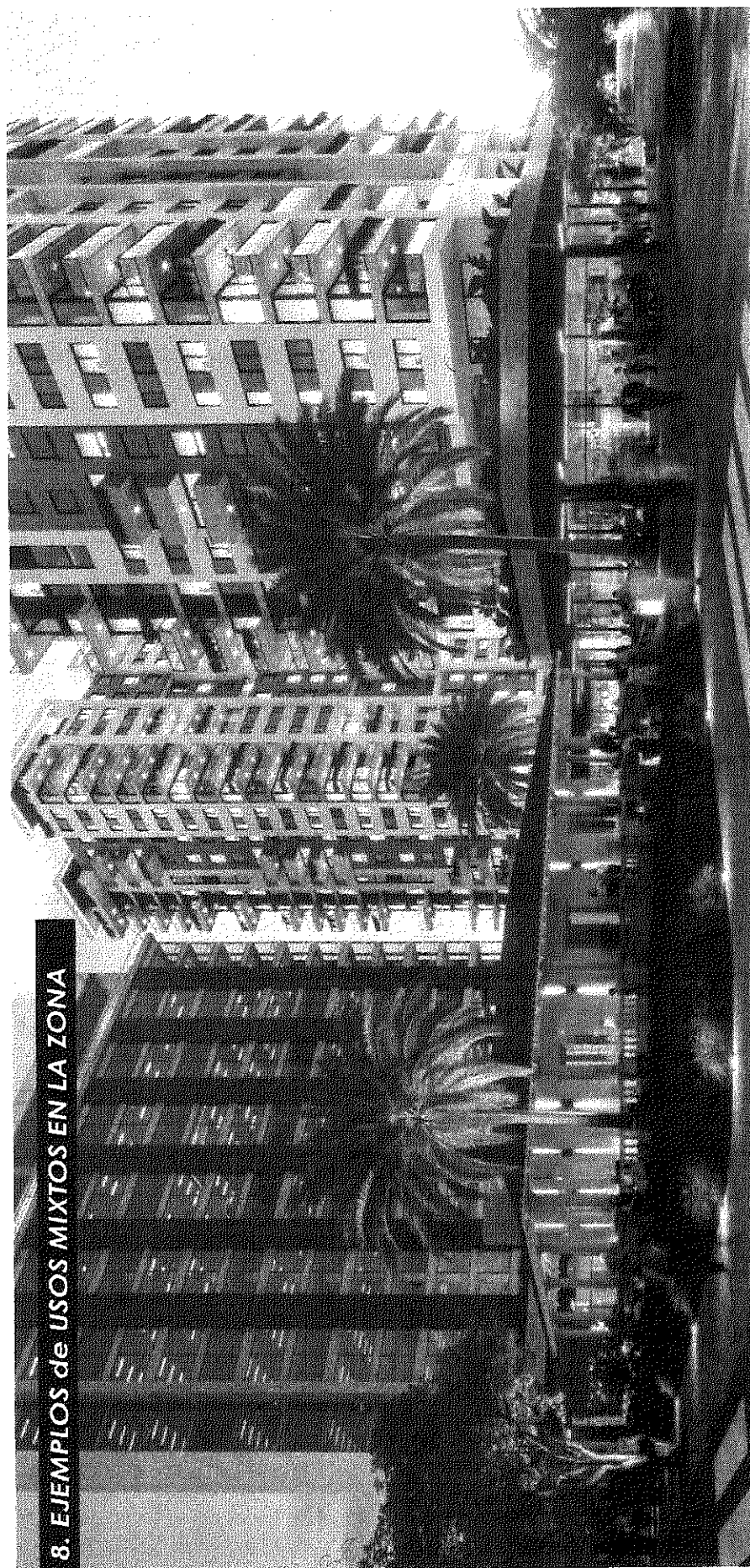
Dentro de la imagen se observa la mancha verde llamada

**FRANJA COMERCIAL
DE ALTA DENSIDAD,
también ÁREA DE
IMPACTO**

ECONÓMICO: esto indica los sitios de intereses comerciales, turístico de las zonas de gran impacto y convergencia de áreas de similitud igual. **LA CONEXIÓN ECONÓMICA, CULTURAL Y SOCIAL.**



8
(och)

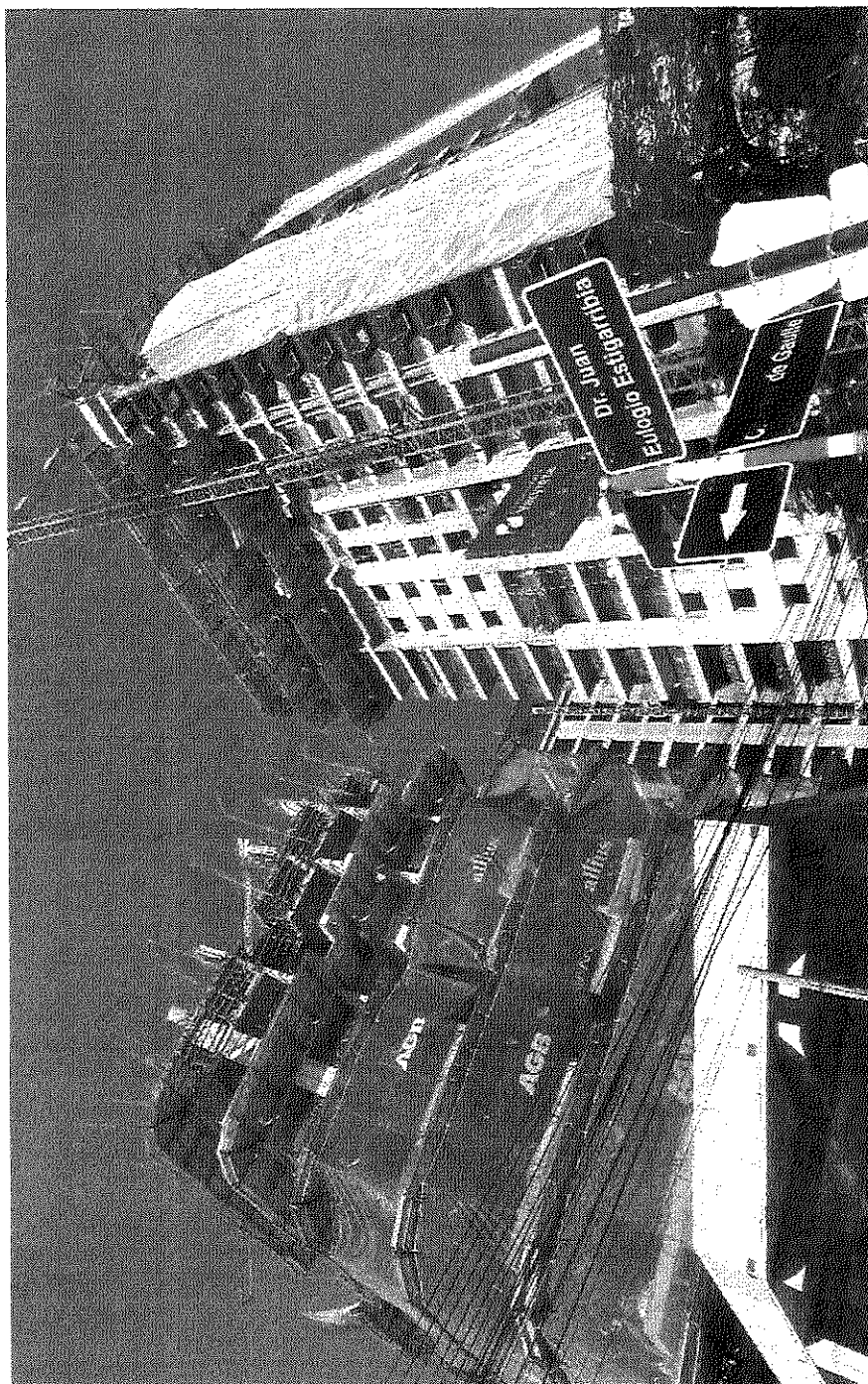


9
(more)

8. EJEMPLOS de USOS MIXTOS EN LA ZONA

[Firma]

[Firma]



10
(Diez)

En la cercanía se encuentra un complejo de usos mixtos residencial, oficinas y comercial de última generación, estratégicamente ubicado en el distrito de Mariscal López, en el corazón de Asunción. Con una extensión de más de 5 hectáreas y 46.000 m2 de construcción, este proyecto se posiciona como una referencia en términos de lujo, comodidad y diseño arquitectónico.

Referencia:
<https://www.elinmobiliario.com.py/por-barrio-recoleta-tradicio/C3%B3n-innovaci%C3%B3n-y-crecimiento-sostenido-en-el-coraz%C3%B3n-de-asunci%C3%B3n>



Asunción



9. MIXTURA DE USO DE SUELOS

- El término de **USO MIXTO** en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos.
- Eliminar las barreras de zonificación y adoptar usos múltiples compatibles puede generar los siguientes beneficios:

1. BENEFICIOS SOCIALES

3. BENEFICIOS DE INFRAESTRUCTURA

- **La mixtura del CDG RECOLETA**; significara para el barrio una innovación urbana que fomenta una mayor interacción social por sus áreas comunes, como su plaza urbana a la entrada del edificio, que serán lugares de reunión para la comunidad barrial, de los residentes del edificio y los inquilinos de las oficinas. Ya que en Asunción los eventos culturales, mercados y actividades al aire libre son una de las representaciones de la identidad de comunidad de los paraguayos, que sería la vida al aire libre impuesta por razones culturales como también climáticas, que crean un sentido de comunidad y pertenencia en las ciudades.

10. VIVIR – TRABAJO - OCIO

La presencia de oficinas y espacios de trabajo en estos edificios, estimulara la innovación empresarial y educativa, como así la sinergia entre el público y los inversores y/o propietarios de empresas, en donde apoyan y generan puestos de trabajo y dinamizan la económica barrial en un sentido circular; este tipo de proyectos inmobiliarios genera e impulsa la creación de nuevas empresas emergentes y los emprendedores pueden beneficiarse de la proximidad a otras empresas, lo que fomenta la colaboración y la creatividad, dando como resultado un aumento en la diversidad de empresas, centros de estudios y servicios disponibles en el barrio.

11
(puce)



11. LA CIUDAD DE LOS 15 min. DE DISTANCIA:

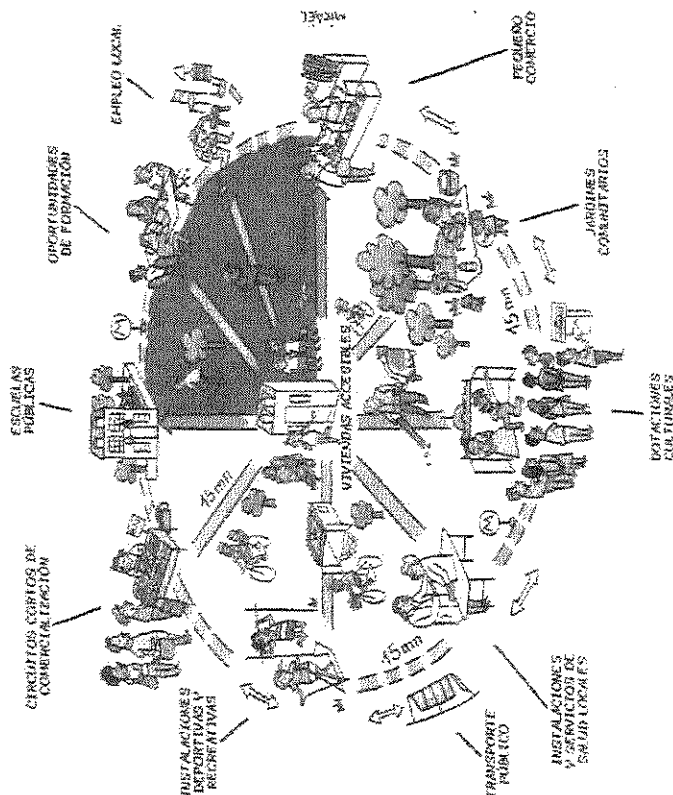
Hoy, las ciudades más deseadas evolucionan hacia un nuevo concepto:

La ciudad de los 15 min'

¿QUÉ SIGNIFICA?

Que todo lo que necesitas —trabajo, salud, educación, compras, entretenimiento— está a solo 15 minutos caminando o en bicicleta.

Este terreno, ubicado a pasos del Shopping Mariscal, se encuentra en el epicentro de esa nueva forma de vivir. Supermercados, cafés, colegios, bancos, clínicas, restaurantes y espacios verdes: todo está cerca.



12
(Doce)



12. PERSPECTIVA ECONOMICA:

Representa una oportunidad estratégica para el gobierno municipal:

1. AUMENTA LA DENSIDAD de actividades en zonas ya urbanizadas sin requerir grandes extensiones de nueva infraestructura pública;
2. Esto implica una MAYOR RECAUDACIÓN FISCAL por metro cuadrado —en tasas inmobiliarias, habilitaciones comerciales y tributos asociados— utilizando de manera más eficiente el suelo urbano.
3. Además, al promover barrios activos durante todo el día, SE OPTIMIZA EL USO DE SERVICIOS EXISTENTES (transporte, recolección de residuos, alumbrado, etc.).
4. Se ATRAEN NUEVAS INVERSIONES PRIVADAS y se reduce la presión de expansión hacia zonas periféricas que demandan costosas obras de infraestructura básica, en zonas consolidadas como Recoleta, el impacto positivo aumenta, ya que la infraestructura pública instalada puede ser aprovechada al máximo, generando retornos económicos significativos sin requerir nuevas inversiones municipales, mientras se revitaliza el tejido urbano de forma sostenible.
5. EL CAMBIO NORMATIVO NO SOLO RESPONDE A UNA EVOLUCIÓN URBANA DESEABLE, SINO QUE CONSTITUYE UNA DECISIÓN FINANCIERAMENTE INTELIGENTE PARA EL DESARROLLO DE ASUNCIÓN Y EL ENTE MUNICIPAL.

13
(Trece)



13. VALORIZACIÓN DE PROPIEDADES DENTRO DEL BARRIO; La valorización de propiedades también SE VE POTENCIADA DEBIDO A LA CREACIÓN DE COMUNIDADES INTEGRADAS Y DINÁMICAS.

La presencia de servicios y amenidades de alta calidad incrementa el valor de las propiedades residenciales y comerciales, ofreciendo una inversión segura y estable, YA QUE LA MEZCLA DE USOS PUEDE ESTABILIZAR LOS INGRESOS DURANTE DIFERENTES CICLOS ECONÓMICOS.

Por otro lado, se destaca la atracción de inversiones y financiamiento, pues estos proyectos suelen captar la atención de inversores debido a su potencial de rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo; en muchos casos, los gobiernos locales ofrecen incentivos fiscales y subvenciones para fomentar el desarrollo de proyectos de uso mixto que revitalicen áreas urbanas, por lo cual sería importante la consideración de migrar de lo habitacional a usos mixtos desde la normativa u ordenanza ya que es un modelo que ambientalmente afecta de la misma manera al uso de suelo actual, pero sus beneficios a escala urbana y socio económica es cualitativamente mayor al de uso residencial.

14
(catorce)





14. CDG RECOLETA con sus usos mixtos buscar:

1. Transformar espacios urbanos,
2. Promover la sostenibilidad,
3. Fomentar la comunidad,
4. Mejorar la movilidad
5. Estimular la innovación empresarial
6. Generar nuevos puestos de trabajos como así también emprendedores, startups; desde la evolución arquitectónica espacial no solo embelleciendo el barrio, sino aportando la ciudad,
7. Mejoramiento de la calidad de vida de las personas e impulsando la prosperidad, la investigación y diversidad cultural atrayendo a personas de todo el mundo, por su cercanía a modelos que ya son comunes en ciudades cosmopolitas, y el enfoque turístico que posee el barrio más arriba mencionado.

15
(quince)

Que, la zona actual del barrio Recoleta, en particular la calle Charles de Gaulle tramo comprendido de Toribio Pacheco hasta Dr. Juan Eulogio Estigarribia, en la cercanía se encuentra un complejo de usos mixtos residencial, oficinas y comercial de última generación.

Junta Municipal
Asunción
15 de Mayo de 2025

**ILUSTRACIÓN DISEÑO DEL SECTOR A UNA CUADRA**

Que, de acuerdo al concepto del término de USO MIXTO (emprendimientos que varios años atrás ya se viene ejecutando en las inmediaciones y en la calle Charles de Gaulle se viene dando) en general esto implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos y beneficios no solo al sector privado, sino a todo un barrio y un ente municipal encargado del recaudo.

Que, muy por el contrario, a lo mencionado en la respuesta recibida, la TIPOLOGÍA DEL EMPRENDIMIENTO que pretendemos llevar a cabo es JUSTAMENTE ADECUADO a las reglas de juego que se vienen dando. Ya que se contempla mayor cantidad de inserción del uso habitacional y un bajo porcentaje de un uso de oficina que se encuentra sectorizado por 3 niveles del mismo, independizando del sector de viviendas y teniendo el mero respeto a ambas funciones.

Que, atendiendo a la normativa vigente y, de manera crucial, en consonancia con las innegables evidencias del dinámico desarrollo urbano que ya se está manifestando en las inmediaciones - específicamente en el barrio Recoleta y a lo largo de la calle Charles de Gaulle -, hemos realizado un exhaustivo ejercicio de análisis y proyección. Este análisis no solo considera el actual marco regulatorio y la Ordenanza de Eje Villa Morra que actualmente rige la propiedad, sino que también integra la realidad de los complejos de usos mixtos (residencial, oficinas y comercial de última generación) que ya operan y prosperan en la cercanía. Estos emprendimientos de uso mixto, que se vienen ejecutando desde hace varios años en la calle Charles de Gaulle y sus alrededores, demuestran claramente cómo la coexistencia de diferentes tipos de uso genera ingresos y beneficios significativos, no solo para el sector privado, sino para todo el barrio y la propia Municipalidad en términos de recaudación. Es precisamente esta observación de un crecimiento urbano orgánico y con inversión privada lo que fundamenta nuestra propuesta. Por ello.

A continuación; se detallan los parámetros y numerales de la excepcionalidad vigente que se cumplen y aplican a nuestro proyecto, demostrando su plena adecuación a la evolución del entorno urbano y las necesidades actuales:

Junta Municipal*Asunción*



PARA LOS EFECTOS DE ESTE PROYECTO SE UTILIZAN Y SE CUMPLEN LOS SIGUIENTES NUMERALES DE LA EXCEPCIONALIDAD VIGENTE 142/24 Y LOS PARÁMETROS USADOS:

REGIMEN DE EXCEPCIONALIDAD	NUMERAL 01:	Los terrenos suman más de 36.00 metros lineales sobre Línea Municipal, en este caso poseen 72.00 metros lineales ya que se encuentra uno de ellos en esquina.
	NUMERAL 04:	Se desarrollará un espacio de uso público en la Planta Baja con una superficie del 15% del total del terreno.
	NUMERAL 07:	Se contempla un 60% más de la cantidad de estacionamientos requeridos por Ordenanza.

PROYECTO CDG - DEPARTAMENTOS + OFICINAS - TERRENO N° 6/7 (RECOLETA 14-0119-6/7)					
INFORMACIÓN GENERAL					
UBICACIÓN:	Charles de Gaulle esq. Andres Campos Cervera	AREA PLAN REGULADOR:	FMT-B	INCENTIVO:	100%
BARRIO:	Recoleta	COE INICIAL:	5.00	COE FINAL:	10.00
CTA. CTE. CTAL:	14-0119-06/07	M2 EDIFICABLE:	6.883.05	M2 EDIFICABLE:	13.766.10
M2 TERRENO:	1.379.00			ALTURA FINAL:	Sin Limite

19
(dieci
nue

PLANILLA DE PROYECTO PROPUESTO DE USOS MIXTOS - FRANJA MIXTA 1B

PROYECTO DE USOS MIXTOS FM-B (DEPARTAMENTOS + OFICINAS)									
INFORMACIÓN GENERAL									
UBICACIÓN:	Andrés Campos Cervera Esq. Charles de Gaulle	AREA PLAN REGULADOR:	FMT-B	REGIMEN EXCEPCIONALIDAD:	100%				
BARRIO:	Recoleta	COE INICIAL:	5	COE FINAL:	10.00				
CTA. CTE. CTAL:	14-0119-06/07	M2 EDIFICABLE:	6883.05	M2 EDIFICABLE:	13766.10				
M2 TERRENO:	1376.61	ALTURA MÁXIMA:	10 Niveles	ALTURA MÁXIMA:	Sin Limite de Altura				
Obj: Régimen de Excepcionalidad - Se cumplen los siguientes parámetros: Numeral 01, los terrenos poseen 72 metros lineales sobre línea municipal. - Numeral 04, se desarrollará un espacio de uso público con superficie del 15% del terreno de 210m2. - Numeral 07, se le dará un 60% más de los estacionamientos requeridos según ordenanza.									
NOMBRE	Nº CONSTRUCIONES	Nº OFICINAS	Nº DEPARTAMENTOS	Nº COMERCIALES	Nº OFICINAS	Nº DEPARTAMENTOS	Nº COMERCIALES	Nº OFICINAS	Nº DEPARTAMENTOS
Edificio 01	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 02	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 03	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 04	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 05	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 06	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 07	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 08	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 09	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 10	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 11	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 12	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 13	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 14	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 15	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 16	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 17	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 18	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 19	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 20	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 21	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 22	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 23	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 24	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 25	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Edificio 26	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
Techo Gorce	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
TOTAL	1376.61	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00

JASPER ARCHITECTS

hub



20
feint

PLANILLA DE PROYECTO DE USOS MIXTOS - EJE VILLAMORRA

PROYECTO DE USOS MIXTOS EJE VILLAMORRA (DEPARTAMENTOS + OFICINAS)										
INFORMACIÓN GENERAL										
UBICACIÓN:	Andrés Campos Cervera Eto. Charles de Gaulle				ÁREA PLAN REGULADOR:	EJE VILLAMORRA	REGIMEN INCENTIVO:	30%		
BARRIO:	Recoleto				COE INICIAL:	1.8	COE FINAL:	2.34		
CTA. CTE. CTAL:	14-0119-06/07				M2 EDIFICABLE:	2477.90	M2 EDIFICABLE:	3221.27		
M2 TERRENO:	1376.61				ALTURA MÁXIMA:	5 Niveles	ALTURA MÁXIMA:	Sin Límite de Altura		
Regimen de Incentivos - Incremento del 30% del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se provea 30% más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto.										
Obs:										
NOMBRE	M2 CONSTRUIDOS	M2 EDIFICABLE	M2 ÁREAS PRIVADAS	M2 ÁREAS COMUNES	M2 DE BALCONES	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	ESTACIONAMIENTO POR NIVEL	USO POR NIVEL		
Subsuelo 02	1376.61	-	-	55.00	-	-	40	Estacionamiento		
Subsuelo 01	1376.61	-	-	55.00	-	-	30	Lobby + Estacionamiento		
Planta Baja	380.50	120.00	120.00	100.00	-	-	5	Oficinas Planta Libre		
Oficinas 101	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	-	-	Oficinas Planta Libre		
Oficinas 102	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	-	-	Oficinas Planta Libre		
Oficinas 103	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 104	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 105	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 106	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 107	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 108	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Departamentos 109	380.50	325.00	270.00	55.00	55.50	6	-	Departamentos		
Andrés + 10	175.00	175.00	120.00	55.00	-	-	-	Amenidades Comunes		
Techo Grate	87.50	-	-	-	-	-	-	-		
SUBTOTAL	6,820.72	5,220.00	2,670.00	760.00	-	36	75	-		

JASPER ARCHITECTS



Que, todas estas características mencionadas en los estudios entregados como así también la presentación hecha en mesa junto a los técnicos del Consejo, califican al cambio de COE del tramo Eje Villa Morra, por su crecimiento urbano dado de manera con inversión privada pero también de manera orgánica del gran crecimiento en este tiempo (favor mirar el estudio realizado por la urbanista Arq. Dulce Samaniego).

Que, en conclusión, NUESTRA JUSTIFICADA SOLICITUD VERSA CON FUNDAMENTOS TÉCNICOS DEL TIPO URBANÍSTICO MONETARIO, VIALES,



AMBIENTALES Y DE EFLUENTES, EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR SOBRE LA CALLE CHARLES DE GAULLE EN LOS TRAMOS TORIBIO PACHECO Y DR. JUAN EULOGIO ESTIGARRIBIA.

Que, EN CONSIDERACIÓN A TODO LO MÁS ARRIBA EXPUESTO, ENTREGADO Y ARGUMENTADO Y A LOS HECHOS URBANOS FÁCTICOS QUE VIENEN SUCEDIENDO EN ESTE TERRITORIO, pudiendo a criterio de este Consejo, ampliar la zona de uso y COE hacia el sector mencionado y a los tramos que consideren pertinentes.

Que, para tal efecto y considerando todo lo más arriba señalado solicitamos la aplicación de lo dispuesto para estos casos en la Ordenanza 163/18 "Plan Regulador" en su artículo 464° y que dice: "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."

Por todo lo precedentemente expuesto solicitamos la derivación de esta presentación al CONSEJO DEL PLAN REGULADOR, y a las demás instancias que constan en el articulado más arriba señalado, en la confianza de contar con los buenos oficios de este Consejo en el entendimiento para realizar los ajustes necesarios en el Plan Regulador, para beneficio de toda la ciudadanía y de traducir estos hechos en ordenanza.

Sin otro particular que agregar, me despido de usted saludándole muy cordialmente. Fdo. Arquitecta Antonella Faraone. Pat. Prof. N° 010-0047016 +595 (992) 474748".

***Que,** la Nota JM/N° 4.875/25 (Cuatro Mil Ochocientos Setenta y Cinco/Veinticinco) de fecha 13 de agosto de 2025, dice: "Señores Consejo del Plan Regulador. Presente De nuestra consideración: Tenemos a bien dirigirnos a ustedes, a los efectos de informarle que la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, en su Sesión Ordinaria de fecha 13 de agosto del año en curso, ha considerado la Nota ME/N° 1.655/25, de la Arq. Antonella Faraone, por medio de la cual amplía consideraciones respecto al estudio presentado en fecha 16 de julio del presente año, que guarda relación con el análisis urbanístico de eliminación del eje Villa Morra sobre la calle Charles de Gaulle, y propuesta de homologación de AR3A sobre la calle Charles de Gaulle y, en tal sentido, solicita que la misma sea remitida al Consejo del Plan Regulador. En tal sentido, remitimos la nota de referencia, al Consejo del Plan Regulador, para su consideración y atención pertinente. Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarles muy atentamente. Fdo. Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V., Secretario General; Mag. LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ. Presidente".*

***Que,** la nota con fecha 06 de agosto de 2025, dice: "SEÑOR PRESIDENTE; JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN CONC. LUIS ADOLFO BELLO. Presente. De mi mayor consideración: Me dirijo al Señor Presidente, y por su intermedio a los distinguidos Señores Concejales miembros de la Junta Municipal y específicamente al Consejo del Plan Regulador a los efectos de ampliar el estudio presentado en fecha del 16 de Julio del cte. año y manifiesto cuánto sigue:*





ANÁLISIS URBANÍSTICO DE ELIMINACIÓN DE EJE VILLA MORRA SOBRE LA CALLE CHARLES DE GAULLE Y PROPUESTA DE HOMOLOGACIÓN DE AR3A SOBRE LA CALLE CHARLES DE GAULLE. -

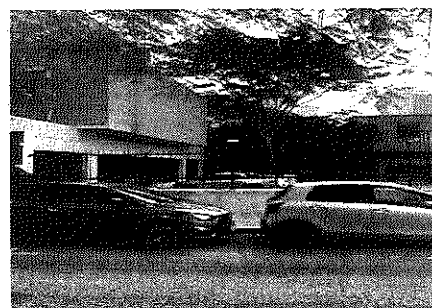
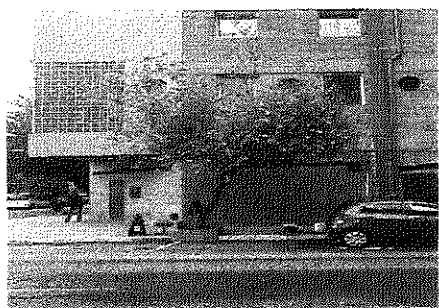
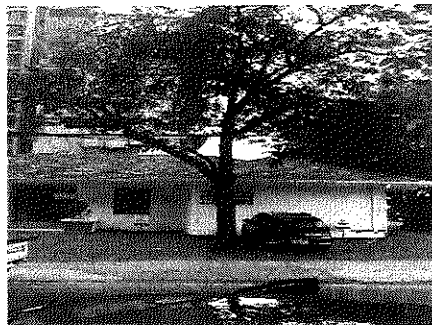
Que, en la zona actual del barrio Recoleta, en particular la calle Charles de Gaulle tramo comprendido entre Toribio Pacheco hasta Dr. Juan Eulogio Estigarribia, en cercanía se encuentra un complejo de usos mixtos residencial, oficinas y grandes centros comerciales de última generación, donde se puede observar la no aplicación del Uso de Suelo Eje Villa Morra, en cambio, se utiliza la Zona de Regulación Franja Mixta aplicando La Ordenanza N° 61/11 "Que otorga la equiparación de usos e indicadores a lotes con frente sobre la misma arteria".

Que, en el tramo comprendido entre Dr. Juan Eulogio Estigarribia y Toribio Pacheco, no se ha desarrollado el Área Temática de Arte/Decoración prevista por la Ordenanza N° 271/05 para el Eje Villa Morra. Esta situación se constata en el relevamiento fotográfico adjunto, donde se evidencia la existencia de un uso comercial de baja densidad y en escasa cantidad, que no corresponde al espíritu de dicha ordenanza.

Que, me he dirigido a esta Junta Municipal, en particular al Consejo del Plan Regulador a través del Expediente N° 6.161/25, (fecha del 16 de julio del cte. año), por el cual se solicitó el cambio de la Zona de Uso Eje Villa Morra (actual) debido a que no se emplea el uso correcto por el cual se había creado dicha zona y se puede constatar en las imágenes adjuntas.

2 (dos)

Manzana sobre Charles de Gaulle entre Juan Eulogio Estigarribia y Campos Cervera.



Imágenes de las aceras de la calle Charles de Gaulle de los tramos Toribio Pacheco hasta Juan Eulogio Estigarribia.

15 AUG 2025
A LA COMISIÓN DE
Plan Regulador.

hub
asociación inmobiliaria

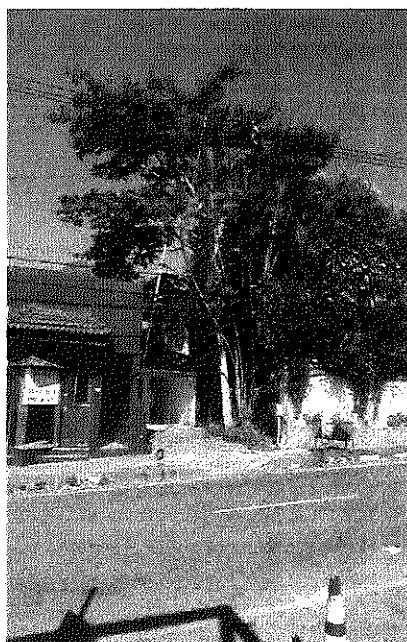
JASPER ARCHITECTS

Ezequielus



3 (tres)

Manzana sobre Charles de Gaulle entre Hassler y Campos Cervera.



Imágenes de las aceras de la calle Charles de Gaulle de los tramos Toribio Pacheco hasta Juan Eulogio Estigarribia. 2025

A LA COMISIÓN DE

Plan Regulador

hub
desarrollos inmobiliarios

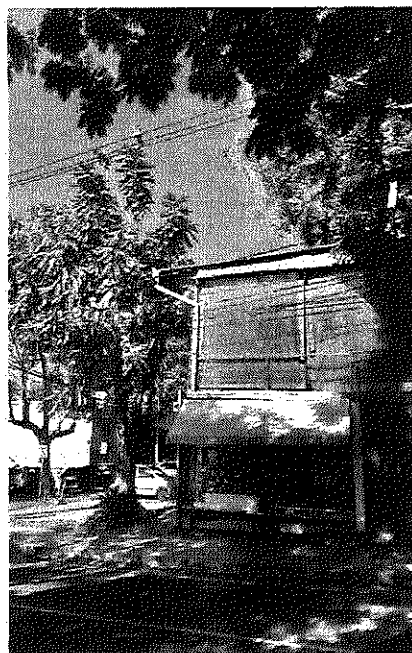
JASPER ARCHITECTS

Ezequielus



4 (cuatro)

Manzana sobre Charles de Gaulle entre Campos Cervera y Manuel Castillo.



Imágenes de las aceras de la calle Charles de Gaulle de los tramos Toribio Pacheco hasta Juan Eulogio Estigarribia.

hub
desarrollos inmobiliarios

Asunción, 13 AUG 2025
A LA COMISIÓN DE
Plan Regulador
[Signature]
Presidente Junta Municipal

JASPER ARCHITECTS

Ezequiel MS

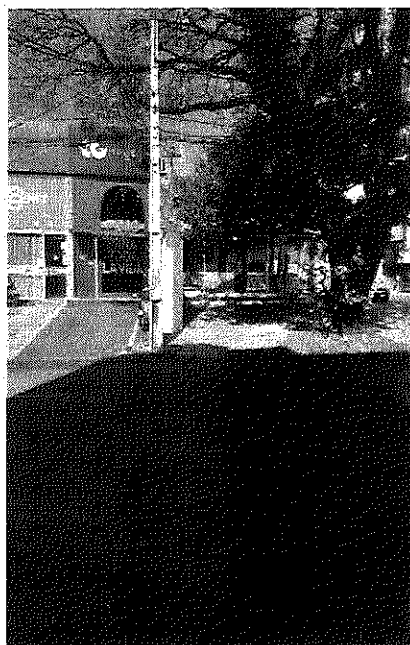
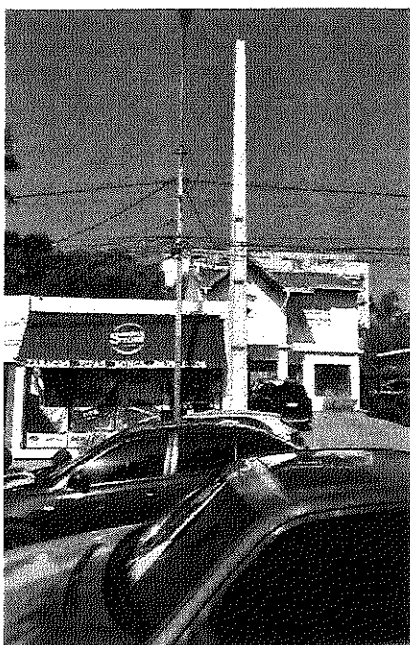
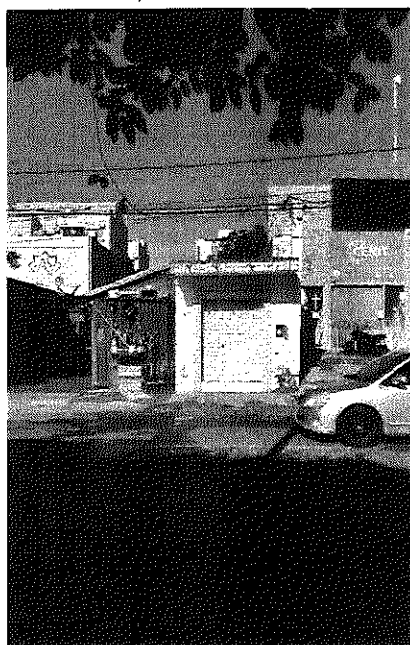
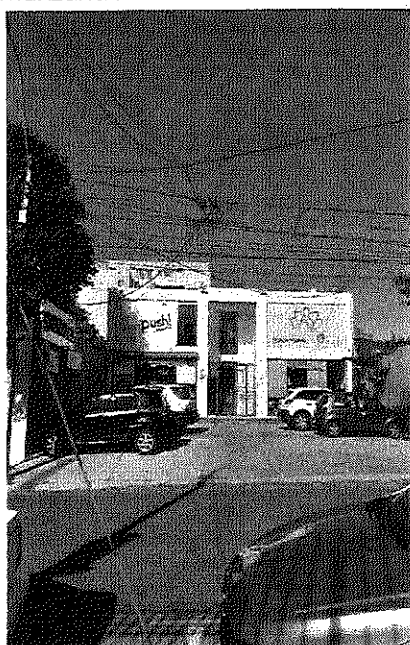
[Signature]



[Signature]

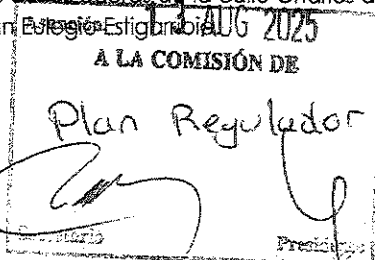
S(cinco)

Manzana sobre Charles de Gaulle entre Manuel Castillo y Pacheco.



Imágenes de las aceras de la calle Charles de Gaulle de los tramos Toribio Pacheco hasta Juan Estigarribia.

hub
 desarrollos inmobiliarios



JASPER ARCHITECTS

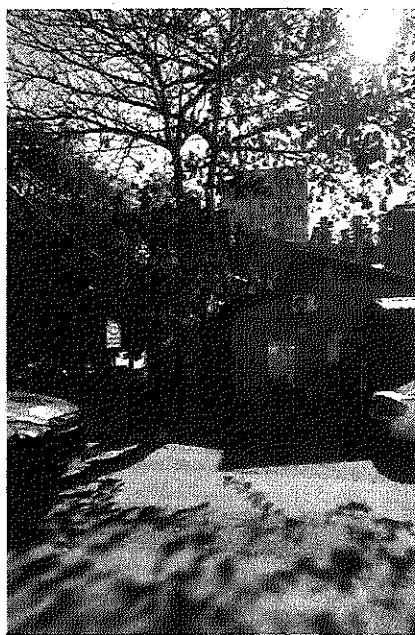
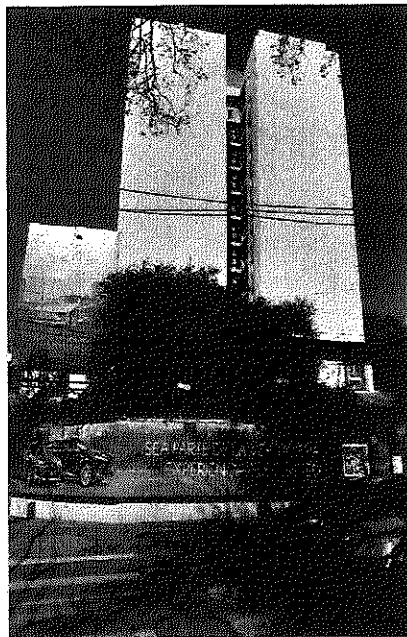
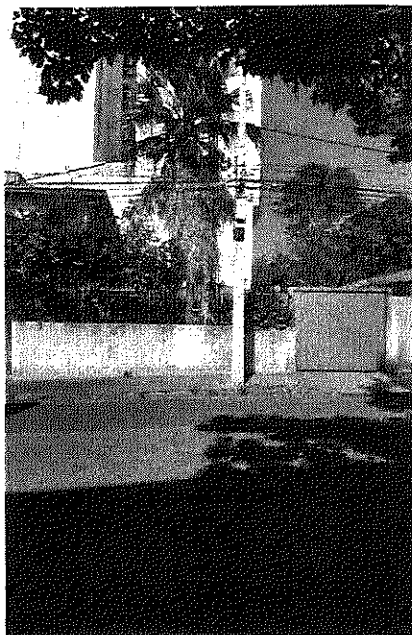
Ezequiel us






6 (seis)

Manzana sobre Charles de Gaulle esq. Pacheco.



Imágenes de las aceras de la calle Charles de Gaulle de los tramos Toribio Pacheco hasta Juan Eulogio Estigarribia

hub
desarrollos inmobiliarios

Plan Regulador

JASPER ARCHITECTS

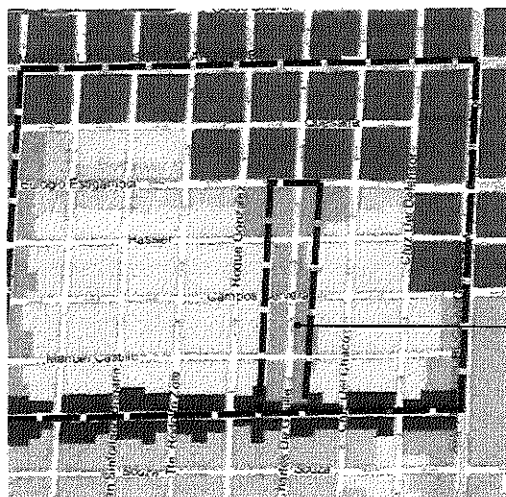
Ezequiel



7 (sete)

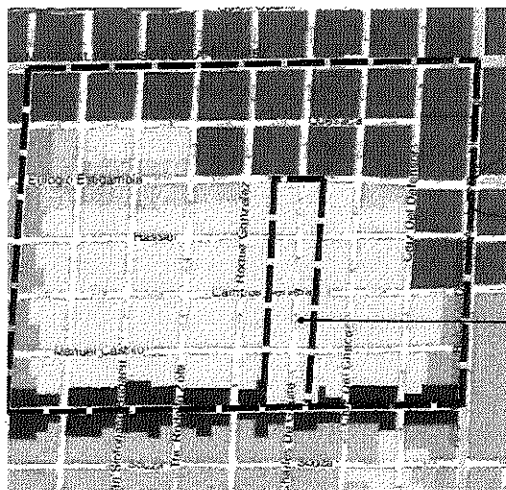
Que, hemos presentado el análisis urbanístico por **EL CUAL SE PLANTEA Y SE JUSTIFICA** como la situación más acorde a las actuales usos del sector eliminar **el uso de Eje Villa Morra y homologar el uso de AR3A**, que contempla el uso en su mayoría dentro del barrio Recoleta dentro del cuadrante Mcal. Lopez – República Argentina – Legión Civil Extranjera y Toribio Pacheco.

PLAN REGULADOR – ACTUAL ZONA DE REGULACIÓN EJE VILLAMORRA



ELIMINACIÓN DEL
USO DE SUELO EJE
VILLAMORRA DEL
PLAN REGULADOR EN
TODO EN TRAMO

PLAN REGULADOR – MODIFICACIÓN DE ZONA DE REGULACIÓN A AR3A



Asunción, 13 AUG 2025
A LA COMISIÓN DE
Plan Regulador
[Signature]
Presidente

SE PROPONE LA HOMOLOGACIÓN
DE AR3A SOBRE LA CALLE
CHARLES DE GAULLE YA QUE
DICHOS USOS DE SUELO NO HA SIDO
EXPLOTADO COMO SE HABÍA
PLANTEADO (ZONA COMERCIAL
TEMÁTICA ARTE/DECORACIÓN). Y
DEJÁNDOSE VER COMO EN LAS
INMEDIACIONES EL USO DE SUELO
AR3A SE VE MAYORMENTE
DENSIFICADA POR NUEVOS
EDIFICIOS DE USOS
HABITACIONALES Y MIXTOS

hub
desarrollos inmobiliarios

JASPER ARCHITECTS

Ezequiel

Que, para tal efecto y considerando todo lo más arriba señalado solicitamos la aplicación de lo dispuesto para estos casos en la Ordenanza 163/18 "Plan Regulador" en su artículo 464° y que dice: "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."

Por todo lo precedentemente expuesto solicitamos la derivación de esta presentación al CONSEJO DEL PLAN REGULADOR, y a las demás instancias que constan en el articulado más arriba señalado, en la confianza de contar con los buenos oficios de este Consejo en el entendimiento para realizar los ajustes necesarios en el Plan Regulador, para beneficio de toda la ciudadanía y de traducir estos hechos en ordenanza.

Asimismo, el tratamiento del Anteproyecto de Usos Mixtos en específico para los lotes 14-0119-06 y 14-0119-07 queda supeditado a la aprobación del cambio de uso solicitado en la presente nota. Fdo. Arquitecta Antonella Faraone .Pat. Prof. N° 010-0047016 +595 (992) 474748".

Que, la NOTA S.G N° 603 12.025, del 20 de noviembre de 2025 dice: "Señor CONCEJAL JAVIER PINTOS BÁEZ, Presidente Consejo del Plan Regulador Junta Municipal de Asunción Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a su Nota del mes de octubre de 2025, referente a la Nota JM/N° 4.875/2025 de fecha 13 de agosto de 2025, que guarda relación con el pedido de análisis urbanístico de eliminación del eje Villa Morra sobre la calle Charles de Gaulle y propuesta de homologación AR3A sobre la calle Charles de Gaulle.

Al respecto, se remite el Informe Técnico N° 97/2025, de fecha 22 de octubre de 2025, del Dpto. de Planificación Urbana y Territorial de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo atentamente. ALICE DELGADILLO SERVÍN. Secretaria General. LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ Intendente Municipal".

Que, el **INFORME TÉCNICO N° 97/2025** de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano con relación al Expediente N° Nota s/N° del CPR de fecha octubre/2025 Recurrente: Arquitecta Antonella Faraone - Nota M/E N° 1.655/2025. Motivo: Modificación del Plan Regulador Eje VM s/ Charles De Gaulle. Fecha: Miércoles, 22 de octubre de 2025. Al respecto informo cuanto sigue:

1. La nota de referencia menciona que la recurrente "...solicita la ampliación de la presentación realizada originalmente por Nota ME/N° 1.626/2025, la cual fuera derivada en su momento tanto al Consejo como a la Intendencia Municipal - DGDU por Resolución JM/N° 6.376/2025."

2. En su presentación, la recurrente presenta un Análisis Urbanístico de eliminación de Eje Villa Morra sobre la calle Charles De Gaulle y propuesta de homologación de AR3 A sobre la misma, con las siguientes consideraciones:

a. "...en el tramo comprendido entre Dr. Juan Eulogio Estigarribia y Toribio Pacheco, no se ha desarrollado el Área Temática de Arte/Decoración prevista por la Ordenanza N° 271/05 para el Eje Villa Morra. Esta situación se constata en el relevamiento fotográfico adjunto, donde se evidencia la existencia de un uso comercial de baja intensidad y en escasa cantidad, que no (se) corresponde al espíritu de dicha ordenanza".





b. "...hemos presentado el análisis urbanístico por EL CUAL SE PLANTEA Y SE JUSTIFICA como la situación más acorde a los actuales usos del sector, eliminar el uso (sic) de Eje Villa Morra y homologar el uso (sic) de AR3 A, que contempla el uso en su mayoría dentro del barrio Recoleta, dentro del cuadrante Mcal. López República Argentina Legión Civil Extranjera y Toribio Pacheco".

c. En su propuesta de modificación, la recurrente señala: "Se propone la homologación de AR3 A sobre la Calle Charles De Gaulle ya que dicho Uso de Suelo (sic) no ha sido explotado como se había planteado (zona comercial temática Arte y Decoración); y dejándose ver como en las inmediaciones el Uso de Suelo AR3 A (sic) se ve mayormente densificada por nuevos edificios de usos habitacionales y mixtos".

3. En la visita realizada al sector en cuestión, hemos podido constatar lo expresado en el ítem a. de las consideraciones arrojadas por la recurrente, por lo que la aplicación de las particularidades normativas establecidas para el Eje Villa Morra, vigente desde el año 2005, significan una disminución de los indicadores relativos a Coeficiente de Edificabilidad, ya que para el EVM rige el coeficiente diferenciado de 3,25 para Uso Habitacional y 1,80 para los Usos Mixtos y No Habitacionales; mientras que para el AR3 A el coeficiente 3,25 es el único para cualquiera de las alternativas.

4. Por otro lado, el EVM no está entre los sectores beneficiados por el Título XIX, De Las Excepciones a las Limitaciones del Plan Regulador, Capítulo I "Régimen de Excepcionalidades", de la Ord. 163/18 modificado por el art. 1° de la Ord. 142/24, por lo que mantener esta condición significaría una limitación seria al potencial constructivo del sector.

Desde el punto de vista urbanístico, se puede considerar que los postulados que originaron la creación del Eje Villa Morra, no se han verificado en este sector donde se plantea la modificación, a pesar de estar vigente por casi 20 años, por lo que la modificación planteada deviene conveniente.

6. Esta modificación implica, fundamentalmente, **desvincular este tramo de la Calle Charles De Gaulle del sector Eje Villa Morra**, considerando la escasa consolidación de los postulados que generaron el Sector con esa denominación, sobre todo considerando que el Uso Comercial limitado al sector temático denominado "Arte y Decoración", que fue el generador de este eje, no llegó a consolidarse a lo largo de su vigencia.

7. En virtud de lo expuesto, se recomienda modificar algunos artículos de la Ord. 163/18 en el Cap. XIII "Villa Morra y Recoleta", en los siguientes términos:

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. Ctrial. 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" (FM1A), 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. 275° sigue: Tipificar como **ÁREAS RESIDENCIALES AR3 Sector "A" (AR3 A)**, como

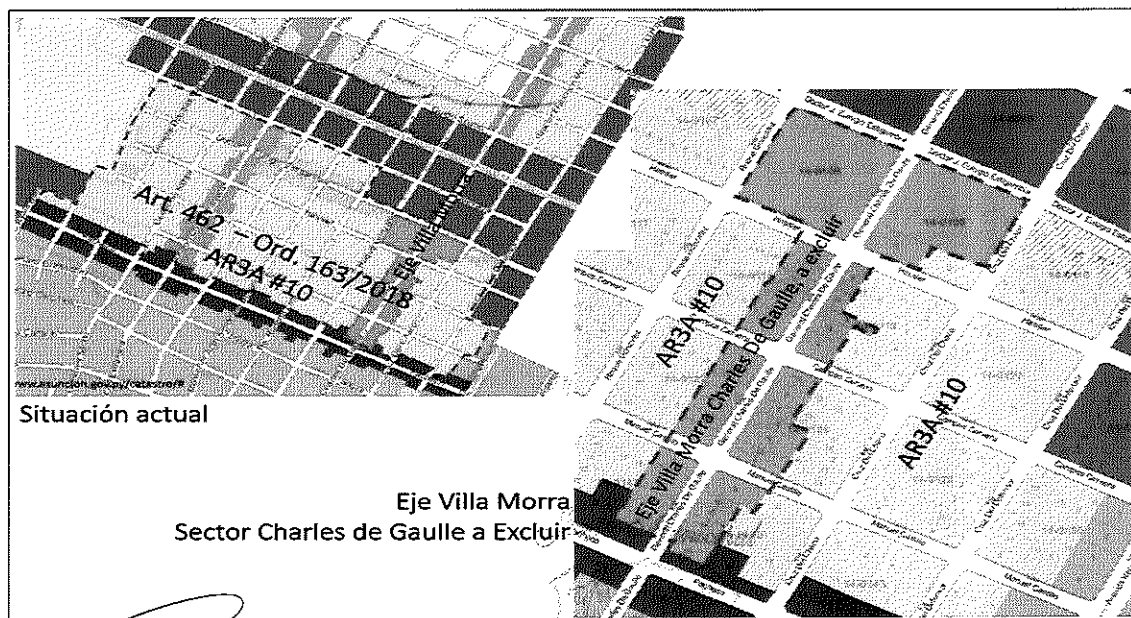
09. 23 de Octubre, Del Maestro, Reclus, Dr. Bertoni, Dr. Bestard, Avda. España, Malutín, Lillo, Gómez de Castro, Andrade hasta 23 de Octubre. Se excluye de esta área el sector comprendido por las calles Gómez de Castro, Eusebio Lillo, Senador Long, Olegario Andrade hasta Gómez de Castro.

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)**.

A DPU para remitir a la DGDU y al CPR. Fdo. **ARQ. CARLOS SCHROEDER**. Jefe de Unidad de Ordenamiento Urbano. Dpto. de Planificación Urbana y Territorial. Arg. Diego Sotomayor. Director. Dirección de Planeamiento.

Que, con relación a lo planteado en el informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano, se destaca que la descripción del perímetro correctamente consignado se encuentra en el artículo **462° del Anexo II apartado AR3A numeral 10**, en el cual se describe el **ACTUAL PERÍMETRO** del AR3A que consta en las descripciones graficas. De hecho, esta oportunidad se encuentra apta para la **CORRECCIÓN** del perímetro descrito en el artículo 275° del Capítulo "Eje Villa Morra" incluyendo las porciones que se omitieron en su descripción, hecho del cual no se percató el dictaminante, aunque si se expide en cuanto a la modificación de la zona, pero en un área que no respeta el límite real del AR3A de este sitio.





Eje Charles de Gaulle incorporado a AR3A #10

Que, a los efectos de dejar bajo el ámbito de las áreas residenciales de alta densidad sector "A", al inmueble en cuestión, de no encontrarse el error en la descripción de la zona en el artículo 275°, sería suficiente la supresión señalada del párrafo del artículo 265° excluyendo el sector "Charles de Gaulle" de este capítulo.

Que, habiendo analizado todos estos pormenores, se considera conveniente la modificación planteada, de conformidad a lo recomendado por la Dirección General de Desarrollo Urbano con las inclusiones de forma detectadas.

Por tanto, este Consejo dictamina:

Art. 1°. RECOMENDAR, modificar el Artículo 275° a los efectos de corregir la descripción del perímetro de la zona, de forma a hacerlo coincidir con el Artículo 462°, Apartado AR3, Numeral 10 de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", debiendo quedar redactado como sigue:

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

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, **Prócer Molas, Dr. Quesada, Tte. Zotti, J. Eulogio Estigarribia, Avda. Chóferes del Chaco, prolongación de Manuel del Castillo, prolongación de Prócer Molas** 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. 2°: RECOMENDAR, modificar el Art. 265° de la Ordenanza 163/18 "Plan Regulador" a fin de excluir el sector Charles de Gaulle de su descripción original, cuyo texto quedará redactado como sigue:

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. Ctrial. 14-0034-00 y 14-0042-01.

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. 3°: DERIVAR al pleno de la Corporación Legislativa con la solicitud del cumplimiento del Art. 464° en lo referente a la publicación de la modificación planteada".

Que, en ese contexto, se ha realizado el pedido de publicación en la web de la Junta Municipal el viernes 12 de los corrientes, habiéndose informado en tiempo y en forma por parte de la Secretaría General de la Junta Municipal, que no han existido comentarios sobre la modificación planteada, para conocimiento de la Comisión Asesora.

Que, habiéndose debatido el presente pedido de modificación, la Comisión Asesora ha considerado pertinente suscribir en todos los términos el Dictamen del Consejo del Plan Regulador y las consideraciones vertidas en el informe técnico de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el sentido de modificar la Ordenanza 163/18 en su apartado "Eje Villa Morra-Charles de Gaulle" como ha sido recomendado.

Que, con relación al artículo 275° también debe corregirse el último párrafo en el sentido de aclarar que el sector AR3 en general se encuentra dispuesto en el Artículo 44° y el específico de AR3A en el Artículo 45°, por lo que deberá ajustarse la redacción actual que dice: "~~Estas áreas se regirán por lo dispuesto en los Artículos 40°, 41° y 42°, correspondientes al ÁREA RESIDENCIAL 3 - Sector A (AR3 A).~~" por: "Esta área se





regirá por lo dispuesto en los Artículos 44° y 45°, correspondientes al ÁREA RESIDENCIAL 3 - Sector A (AR3 A).

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° Modificar el Artículo 275° de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, a los efectos de corregir la descripción del perímetro de la Zona AR3A allí descripto, de forma a hacerlo coincidir con el texto del Artículo 462° (Anexo Zonal), Apartado AR3, Numeral 10 de la precitada Ordenanza, quedando redactado como sigue:

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

*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, **Prócer Molas, Dr. Quesada, Tte. Zotti, J. Eulogio Estigarribia, Avda. Chóferes del Chaco, prolongación de Manuel del Castillo, prolongación de Prócer Molas** hasta la calle Dr. J. Eulogio Estigarribia.*

Esta área se regirá por lo dispuesto en los Artículos 44° y 45°, correspondientes al ÁREA RESIDENCIAL 3 - Sector A (AR3 A)”.

Art. 2° Modificar el Artículo 265° de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador”, a fin de excluir el sector Charles de Gaulle de su descripción original, quedando redactado como sigue:

“Art. 265° Establecer como Ejes Villa Morra, los inmuebles con frente en 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” (FM1 A) generada por la Avenida España en ambas aceras a excepción de los lotes con Cta. Cte. Ctral. 14-0034-00 y 14-0042-01.*

***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. 3° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintitres días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Abg. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General



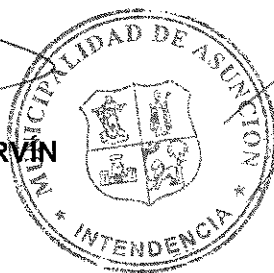
Abg. ARTURO ALMIRÓN
Presidente

vj.

Asunción, 23 ENF 2025

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.

Alice Delgadillo Servín
ALICE DELGADILLO SERVÍN
Secretaria General



Luis Adolfo Bello López
LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ
Intendente Municipal