

ORD. N° 211/25
(Doscientos Once / Veinticinco)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la nota del Consejo del Plan Regulador, por la cual remite su dictamen con respecto a la Nota JM/N° 5.028/25, por la que se remitió a dicho Consejo la Minuta ME/N° 5.712/25, del Concejal Augusto Wagner, en la que plantea la modificación de los índices de los coeficientes de las Franjas Mixtas en general, y;

CONSIDERANDO:

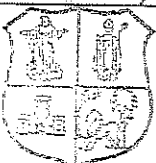
Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador señala: “**VISTO:** La Nota JM/N° 5.028/2025, que remite la Minuta ME/N° 5.712/25, por la cual el Concejal miembro Ing. Augusto Wagner plantea la modificación de los índices de los coeficientes de las Franjas Mixtas en general. **CONSIDERANDO:** Que, la Minuta ME/N° 5.712/25, presentada por el Concejal Augusto Wagner, dice: “Asunción, 12 de setiembre de 2025. Señor Presidente, Junta Municipal de Asunción. **MARIANO CÁCERES.** Presente: De mi mayor consideración: Me dirijo al Colega Presidente y a través de su persona, al Pleno de esta Corporación, a fin de plantear una situación que fue ampliamente debatida durante el tratamiento de la aprobación del pedido de excepcionalidad presentado por el Banco Sudameris, en la que se denotó el bajo potencial constructivo que cuentan las avenidas, que fue palpable al tener que solicitarse esta medida de forma a paliar la imposibilidad de crecimiento en volumen y en altura, en tan importante predio, a pesar de enclavarse en la esquina de dos de las avenidas más importantes de la ciudad. Esta situación fue resaltada por el Colega Álvaro Grau, durante el debate planteado por la inserción del programa en cuestión, comentando la imposibilidad de crecimiento justamente sobre la Avda. Rca. Argentina, por unos ciudadanos allegados a su banca.

Que, en este sentido me permito poner a consideración de las instancias pertinentes, la necesidad **URGENTE** del ajuste de estos índices de aplicación y asimismo de liberar la altura en estas franjas mixtas sobre las avenidas, aunque técnicamente no tienen limitación de altura expresa, en la realidad se encuentran “moduladas”, por la fórmula de número de pisos que les resulta en menor posibilidad de crecimiento en vertical. Esta complejidad técnica no se da dentro de los Ejes Habitacionales, por lo que vemos en estos, alturas importantes y gran crecimiento urbanístico, lo que crea una evidente desigualdad en las oportunidades de crecimiento.

Que, hemos llegado a una situación de **COMPLEJIDAD EXTREMA** en cuanto a los valores existentes, por lo que vemos necesario comenzar un análisis y posterior modificación de lo que haga referencia a las avenidas afectadas por las Franjas Mixtas.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD POR ZONA DE USO

	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Incremento del 30% (Con incentivos por estacionamiento)
1	ÁREA CENTRAL	5	6.5
2	ÁREA RESIDENCIAL 1A	1.5	1.95
3	ÁREA RESIDENCIAL 1B	1.5	1.95
4	ÁREA RESIDENCIAL 2A	2.4	3.12
5	ÁREA RESIDENCIAL 2B	3.25	4.225
6	ÁREA RESIDENCIAL 3A	3.25	4.225
7	ÁREA RESIDENCIAL 3B	5.25	6.825
8	FRANJA MIXTA 1A		
	sobre avenida	Junta Municipal	3.9



Asunción



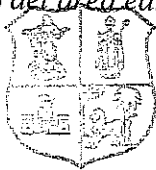
	sobre calle	2	2.6
9	FRANJA MIXTA 1B	5	6.5
10	FRANJA MIXTA 2		
	sobre avenida	5	6.5
	sobre calle	3	3.9
11	FRANJA MIXTA 3		
	sobre avenida	8	10.4
	sobre calle	6	7.8
12	ÁREA DE TRANSICIÓN	10	13
13	ÁREA INDUSTRIAL 1		
	sobre avenida	5	6.5
	sobre calle	3	3.9
14	ÁREA INDUSTRIAL 2		
	sobre avenida	5	6.5
	sobre calle	3	3.9
15	ÁREA INDUSTRIAL 3		
	sobre avenida	5	6.5
	sobre calle	3	3.9

16	EJE VILLA MORRA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Incremento del 30%
	para uso habitacional	3.25	4.2
	para uso mixto y no habitacional	1.8	2.3

17	EJE HABITACIONAL			
UBICACIÓN	DIMENSIONES	USO RESIDENCIAL	USO MIXTO	USO NO RESIDENCIAL
SOBRE AVENIDA	Mayor o igual a 600 m² y/o frente mayor que 15 m.	10.5	7 hasta 35% del área edificable para uso no residencial (2)	1.5
	Las demás dimensiones	5.85	4 hasta 35% del área edificable para uso no residencial (2)	1.5
SOBRE CALE	Mayor o igual a 600 m² y/o frente mayor que 15 m.	3.5	2.4 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1.5
	Las demás dimensiones	2.4	1.5 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1.5

(*1) Sobre la Avenida Boggiani, el coeficiente será de 2.0.

(*2) Sobre la Avenida Boggiani 60% del área edificable para uso no residencial.





Que, habiendo observado este complejo escenario más arriba expuesto, nos detenemos en el análisis de lo referente a las Franjas Mixtas (FM1 A, FM1 B, FM2, FM3), preservando los valores de las áreas residenciales, sin entrar en detalle a lo referente a los Ejes Habitacionales que cuentan con extremo juego de valores. Continuando el análisis sobre las Franjas Mixtas, que cuentan con la posibilidad de inserción de usos MIXTOS y de COMERCIOS Y SERVICIOS, sin dejar de lado la posibilidad del crecimiento del USO HABITACIONAL. Debemos notar que, dentro del cuadro más arriba expresado, se ha consignado los valores con el incremento con el incentivo por estacionamientos, ya que el mismo se ha convertido en el único elemento posible de crecimiento, y ha representado la inserción de programas habitacionales con una marcada distorsión en la línea del diseño de las fachadas y los grandes basamentos que impactan de manera grossa en el paisaje urbano.

Que, al ajustar a las que se encuentren PRIMORDIALMENTE sobre AVENIDAS, necesariamente significarán un análisis de las contrapartidas sobre calles. A través de esta propuesta hará encaminar el desarrollo fortaleciendo las densidades habitacionales y constructivas en los sitios en las que deben situarse sobre las avenidas, planteando cuanto sigue:

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD, con propuesta de incremento.

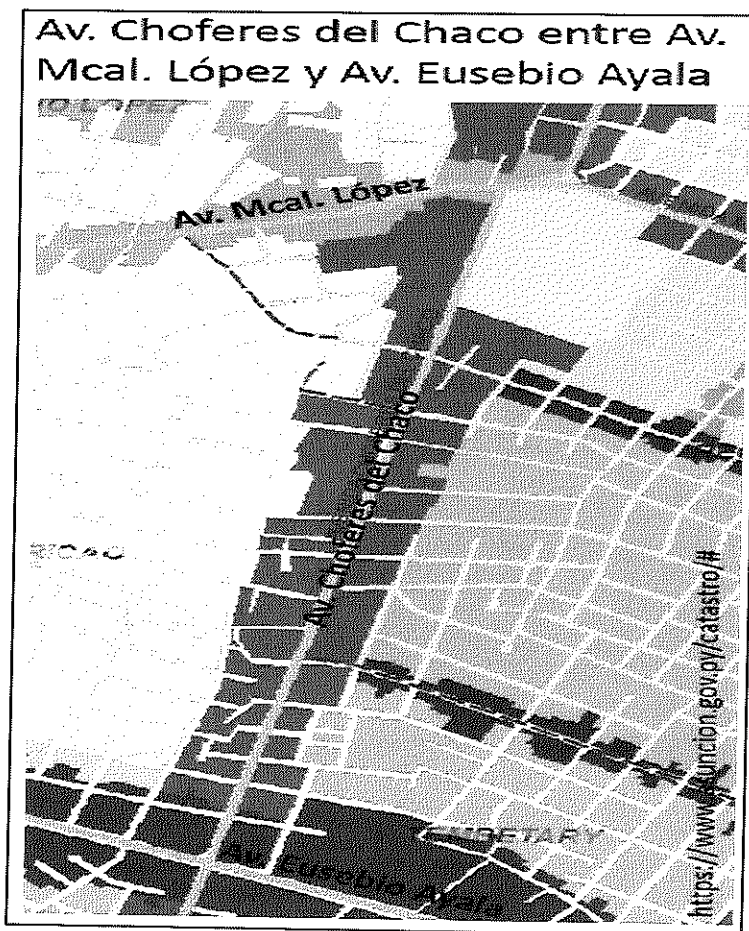
N°	ZONA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD VIGENTE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD con propuesta de incremento
1	FRANJA MIXTA 1A		
1.1	sobre avenida	3	5
1.2	sobre calle	2	3
2	FRANJA MIXTA 1B	5	7
3	FRANJA MIXTA 2		
3.1	sobre avenida	5	8
3.2	sobre calle	3	5
4	FRANJA MIXTA 3		
4.1	sobre avenida	8	10
4.2	sobre calle	6	8

Solicito el tratamiento de la presente a través del mecanismo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador, en su Artículo 464, derivando la presente a consideración del Consejo del Plan Regulador y de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para que se expidan conforme a su ciencia y saber. Atentamente”.

Que, la Dirección General de Desarrollo Urbano se ha expedido con relación a la presente propuesta, a través del Memorándum D.P.U. N° 54/2025, que dice: “A: Mag. Luis A. Amarilla Villalba, Director General. Dirección General de Desarrollo Urbano, De: Arq. Diego Sotomayor, Director. Dirección de Planeamiento Urbano. Ref. Nota S/N Consejo del Plan Regulador. Fecha 20 de octubre de 2025. Habiendo analizado la propuesta presentada en la Nota JM/N° 5.028/2025, sobre la ME/N° 5.712/2025, del Concejal Augusto Wagner, mediante la cual solicita un análisis y posterior modificación a las avenidas afectadas por las Franjas Mixtas, con el fin de que se ajusten los índices de aplicación para liberar la altura de las construcciones en las citadas franjas, esta Dirección considera dar curso favorable a lo solicitado para su estudio y sanción correspondiente. Atentamente”.

Que, habiéndose debatido la solicitud de modificación de los coeficientes a los efectos de potenciar las alturas y tamaños sobre las avenidas, en el seno de este Consejo se ha sopesado esta solicitud, y apreciada la necesidad de potenciamiento de avenidas, en





Que, todos estos tramos corresponden a Franjas Mixtas 2, y corresponden y se identifican entre sí. Lo que hace urbanísticamente hablando, que responde a modificaciones zonales puntuales y de tramos concretos, y cuyo impacto será puntual, así como revisable. Por tanto, este Consejo reunido en sesión;

RESUELVE:

1.- RECOMENDAR modificar el Artículo 59° de la Ordenanza N° 163/18, texto modificado por la Ordenanza N° 106/23, cuyo texto quedará redactado como sigue:
"Art. 59° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

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

Para los siguientes tramos de avenidas los coeficientes serán: 7 sobre avenidas y 5 sobre calles, como se pasa a individualizar:

Avda. San Martín: en el tramo comprendido entre las Avenidas España y Mariscal López.

Avda. Mariscal López: en su tramo comprendido entre las Avenidas Sacramento - Choferes del Chaco, hasta su confluencia con las Avenidas San Martín - Rca. Argentina.

Avda. Choferes del Chaco: en el tramo comprendido entre las Avenidas Mariscal López y Avda. Eusebio Ayala.

Área Edificable = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

N° de pisos = Área Edificable.

% de ocupación x superficie del terreno.

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



Asunción



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

Tamaño máximo de la unidad de uso:

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

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

Industrias Inocuas: hasta 20 % de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100 % de área edificable.

Retiros:

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotes en esquina.

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

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



Asunción



Letreros: según ordenanza específica.

Ochavas: según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

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

Estacionamiento:

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

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

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

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ2, EQ3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas (IIP): según listado de Rubros Anexo 1.

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

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

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

2.- DERIVAR al Pleno de la Junta Municipal para su consideración, con la expresa mención de publicación en la página web de la Corporación”.

Que, en ese sentido, se ha procedido a solicitar la publicación de la modificación planteada en la Página Web de la Junta Municipal, habiéndose informado que no se han registrado comentarios sobre el proyecto de ordenanza.

Que, en ese sentido, habiéndose limitado a sectores individuales de las avenidas consideradas con necesidad de impulso para su crecimiento, la Comisión Asesora ha tenido en cuenta favorablemente la citada propuesta.

Por tanto;

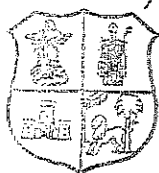
LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA:

Art. 1° MODIFICAR el Art. 59° de la Ordenanza N° 163/18, sector “Franja Mixta 2”, texto modificado por la Ordenanza N° 106/23, cuya redacción quedará como sigue:

“Art. 59°: Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

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



Asunción



Para los siguientes tramos de avenidas los coeficientes serán: 7 sobre avenidas y 5 sobre calles, como se pasa a individualizar:

Avda. San Martín: en el tramo comprendido entre las Avenidas España y Mariscal López.

Avda. Mariscal López: en su tramo comprendido entre las Avenidas Sacramento - Choferes del Chaco, hasta su confluencia con las Avenidas San Martín - Rca. Argentina.

Avda. Choferes del Chaco: en el tramo comprendido entre las Avenidas Mariscal López y Avda. Eusebio Ayala.

Área Edificable = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

N° de pisos = Área Edificable.

% de ocupación x superficie del terreno.

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

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

Tamaño máximo de la Unidad de Uso:

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

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

Industrias Inocuas: hasta 20 % de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100 % de área edificable.

Retiros:

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Junta Municipal*Asunción*



Lotes en esquina.

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

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

Letreros: según ordenanza específica.

Ochavas: según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

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

Estacionamiento:

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

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

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

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ2, EQ3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas (IIP): según listado de Rubros Anexo 1.

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

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

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

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

Abog. **JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**
Secretario General

pv.



Asunción

Abog. **ARTURO ALMIRÓN**
Presidente