

ORD. N° 212/26
(Doscientos Doce / Veintiséis)

QUE MODIFICA Y CORRIGE LOS ARTÍCULOS 436°, 436.1 Y 437° DE LA ORDENANZA N° 163/18 DEL “PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, TÍTULO XIX - DE LAS EXCEPCIONES A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN REGULADOR - CAPÍTULO I RÉGIMEN DE EXCEPCIONALIDADES.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.748/2025, por el cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen con relación a la solicitud de corrección y modificación de los Artículos 436.1 y 437 de la Ordenanza N° 163/18 y su modificatoria la Ordenanza N° 142/2025, en su Título XIX De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador, Capítulo I Régimen de Excepcionalidades; y,

CONSIDERANDO:

Que, en tal sentido, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue:
“VISTO: El debate generado en el seno del Consejo del Plan Regulador, con relación a la Ordenanza N° 142/24, modificatoria de los Artículos 436.2 y 437 concernientes al Título perteneciente al Régimen de Excepcionalidad de la Construcción, en la cual no se incluyó la modificación del Artículo 436.1 correspondiente al apartado correspondiente al Área Central, Área de Transición, Franjas Mixtas 2 y 3 y Área Industrial. CONSIDERANDO: Que, el texto de la modificatoria dice: “436.1. ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3, ÁREA INDUSTRIAL.

- 01. Terreno con frente igual o superior a 24 metros lineales.*
- 02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 720 m² a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 720 m².*
- 03. Desnivel igual o mayor a 2,50m, sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.*
- 04. Compensaciones destinadas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entresijos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 460 m², lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos. Las superficies cedidas en este concepto deberán estar convenientemente catastradas y concedidas por escritura pública debidamente inscripta bajo la figura de servidumbre de uso, a favor de la Municipalidad de Asunción.*
- 05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6 metros de ancho.*
- 06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.*
- 07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.*

Que, el presente articulado no fue incluido dentro del modificado por la Ordenanza N° 106/23 y quedó con el texto de la compilación realizada a través de la Ordenanza 163/18.

Que, el segundo numeral de este articulado, correspondiente al Artículo 436.2 de la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2-3 y Ejes Habitacionales fue modificado por la Ordenanza N° 142/24 OBVIANDO la inclusión del Artículo 436.1 correspondiente al otro grupo de zonas excepcionales.



Cont. Ord. N° 212/26

Que, asimismo, se observa que en el texto de la Ordenanza N° 142/24, en lo concerniente al Artículo 437°, en su Inciso a) que se obvió la inclusión de la frase que se encuentra escrita pero solamente en el Inciso b) como sigue: "En este caso, las superficies destinadas a estacionamientos, ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable". Esta frase, para mejor comprensión, deberá estar inserta en el texto del Artículo 437° en su Inciso a) como se pasará a individualizar en el resuelve del presente dictamen.

Que, este Consejo también se ha expedido en cuanto a recomendaciones de ajustes en el texto de la precitada Ordenanza, para su mejor comprensión, y visto la necesidad de contar con una COHERENCIA armónica entre las disposiciones y las distintas zonas de uso, se debió haber modificado también en su oportunidad el Numeral 436.1 de la Ordenanza del Plan Regulador, hecho que venimos a subsanar por la presente.

Por tanto, este Consejo dictamina:

1.- RECOMENDAR modificar el texto de la Ordenanza N° 163/18 como sigue:

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

- 01. Terreno con frente igual o superior a 24 metros lineales.*
- 02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 720 m².*
- 03. Desnivel igual o mayor a 2,50m, sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.*
- 04. Compensaciones destinadas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y podrán incluir plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público. Para estos efectos dichas superficies no serán inferiores al 15% de la superficie del terreno. También pueden incluirse refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos. El régimen al cual estarán sometidas las superficies cedidas bajo este concepto será reglamentado por la Intendencia Municipal- Dirección General de Desarrollo Urbano.*
- 05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales.*
- 06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo con la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.*
- 07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.*

Art. 437° Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con las condiciones del Numeral N° 04 y del Numeral 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del



permitido para la zona. En este caso, las superficies destinadas a estacionamiento, ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural, así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean AR1.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral 04 y del Numeral 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona. En este caso, las superficies destinadas a estacionamiento, ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

2.- DERIVAR, al Pleno de la Junta Municipal para su correspondiente consideración y publicación debida conforme a lo estatuido en el Artículo 464 de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción".

Que, el Informe Técnico N° 122/2025, de la Unidad de Ordenamiento Urbano - Dpto. de Planificación Urbana y Territorial, de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, manifiesta cuanto sigue: "Al respecto, informo cuanto sigue: 1. La nota de referencia menciona que la recurrente... "la emisión del parecer de la DGDU, con relación a la modificación planteada por el CPR de los artículos 436.1 y 437 de la Ordenanza del Plan Regulador...". 2. Del análisis realizado por esta Unidad, surge que la modificación propuesta corrige una omisión producida en una modificación anterior, en el sentido de no considerar las superficies destinadas a estacionamiento, en el caso de aplicar la excepcionalidad especial, que surge de aplicar el numeral 7, a las zonas de regulación denominadas: Área Central, Franjas Mixta 2 y 3 y Área Industrial en el Inciso a) y Ejes Habitacionales en el Inciso B). 3. En virtud de lo expuesto, esta Unidad considera oportuna esta modificación, por lo que manifiesta su plena conformidad. A DPU para remitir a DGDU y luego a la JM vía nota de Secretaría General. Fdo. Arq. Carlos Schroeder. Jefe de Unidad de Ordenamiento Urbano. Dpto. de Planificación Urbana y Territorial".

Que, asimismo, se ha procedido a solicitar la publicación de la modificación planteada en la Página Web institucional, informándose a través del Memorándum de fecha 1 de diciembre, cuanto sigue: "...La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 27 de noviembre del corriente fue publicada en la Web Institucional hasta la fecha, dejando constancias de que NO HUBO COMENTARIOS NI OBSERVACIONES referentes a las modificaciones, la misma está ubicada como una ventana emergente al costado de la página....".

Que, atendiendo la recomendación vertida en el dictamen más arriba señalado y el Informe Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, la Comisión Asesora considera pertinente la modificación del Artículo 436.1 y del Artículo 437°, a los efectos de igualar las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 436.2, con el



objeto de armonizarlos y evitar desigualdades e inconsistencias en la aplicación de las excepcionalidades.

Que, la Comisión Asesora ha considerado necesario añadir también la aclaración en cuanto a la cantidad de requisitos necesarios para la concesión del doble coeficiente, como viene siendo consistentemente aplicado hasta la fecha, tanto por el Consejo del Plan Regulador y ratificado por la Comisión Asesora, de considerar en estos casos el cumplimiento del Numeral 7 (doble coeficiente y requisitoria de 60% más de módulos de estacionamiento que los requeridos) con el Numeral 4 (provisión de espacios públicos) como un solo requisito, por lo que la aclaración del acápite del artículo 436° también se considera pertinente.

Que, considerando la vuelta a Comisión del dictamen, en su momento, dispuesta por el Pleno de la Corporación, la Comisión Asesora cree pertinente ratificarse en todos los términos del dictamen original; asimismo, considera pertinente las correcciones inmersas en el título en cuestión, ya que la falta de vigencia de estas correcciones da lugar a interpretaciones sesgadas y dificulta enormemente la aplicación de esta normativa.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: MODIFICAR el texto de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIX De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador, Capítulo I Régimen de Excepcionalidades, en sus Arts. 436 y 436.1 a fin de hacer coincidir con el artículo 436.2 (texto modificado por la Ordenanza N° 142/24), como sigue:

“Art. 436°: Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que exceden los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el proyecto en trámite concurren por lo menos tres de las siguientes características -en el caso de solicitar aplicación del Numeral 7 deberá sumarse a este el cumplimiento del Numeral 4 conjuntamente con aquel y será considerado valedero como un solo requisito para estos efectos-:

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

01. Terreno con frente igual o superior a 24 metros lineales.
02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 720 m².
03. Desnivel igual o mayor a 2,50m, sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
04. Compensaciones destinadas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y podrán incluir plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público. Para estos efectos dichas superficies no serán inferiores al 15% de la superficie del terreno. También pueden incluirse refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos. El régimen al cual estarán sometidas las superficies cedidas bajo este concepto será reglamentado por la Intendencia Municipal- Dirección General de Desarrollo Urbano.
05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales.
06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del



terreno, de acuerdo con la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos”.

Art. 2°: MODIFICAR el texto de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIX De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador, Capítulo I Régimen de Excepcionalidades, en su Art. 437°, Inciso a) último párrafo a los efectos de hacer coincidir su texto con el Inciso b) del mismo articulado.

“Art. 437°: Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona. En este caso, las superficies destinadas a estacionamiento, ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

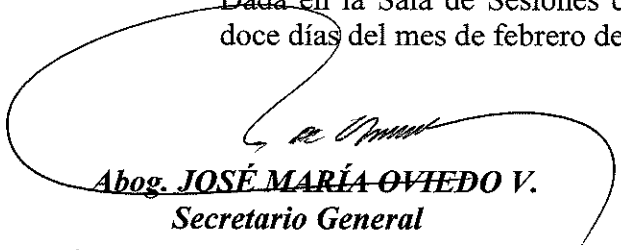
Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural, así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean AR1.

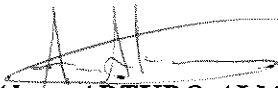
Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona. En este caso, las superficies destinadas a estacionamiento, ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable”.

Art. 3°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los doce días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

cz.


Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente