

ORD. N° 222/26
(Doscientos Veintidós / Veintiséis)

QUE MODIFICA EL ART. 462° “ANEXO II”, EN SU APARTADO AR3B, INCISO “D”, MODIFICADO POR EL ART. 53° DE LA ORDENANZA N° 106/23.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.035/26, por la cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen con relación al pedido presentado por la Arq. Gianinna Genovese, a través de la Nota ME/N° 1.687/25, sobre pedido de cambio de zona de uso en la Avenida Augusto Roa Bastos, en el tramo comprendido entre la Avenida España y Dr. Peña; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue: “*VISTA: La Nota JM/N° 4.950, de fecha 3 de septiembre de 2025, por la cual se remite la Nota ME N° 1.687/25, presentada por la Arq. Gianinna Genovese, por la cual se solicita la modificación del sector ubicado en la Avda. Augusto Roa Bastos a FM1, y posteriormente a través de la Nota JM/N° 5.324/25 amplía y rectifica su pedido original en el sentido de solicitar el cambio como AR3B (Área Residencial de Alta Densidad Sector B).*”

CONSIDERANDO: Que, la Nota JM/N° 4.950/25 (Cuatro Mil Novecientos Cincuenta /Veinticinco) del 03 de septiembre de 2025 dice: “Señores Consejo del Plan Regulador. Presente. De nuestra consideración:

Tenemos a bien dirigirnos a ustedes, a los efectos de informarles que la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, en su Sesión Ordinaria de fecha 3 de septiembre del año en curso, ha considerado la Nota ME/N° 1.687/25, de la Arq. Sandra Gianinna Genovese, a través de la cual solicita la revisión y modificación del Plan Regulador de la Ciudad, en cuanto a áreas, según Uso de Zona Urbana o Zona Programada, en el tramo de la calle Augusto Roa Bastos, desde la Avda. España hasta la calle Dr. Manuel Peña, así como la clasificación de la calle Augusto Roa Bastos a la categoría de avenida. En tal sentido, remitimos la nota de referencia, al Consejo de Plan Regulador, para su consideración y atención pertinente. Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarles muy atentamente. Fdo. JOSÉ MARÍA OVIEDO V. Secretario General. MARIANO ARIEL CÁCERES. Presidente.”

Que, el pedido original presentado por la recurrente dice: “Asunción, 29 de agosto de 2025. SEÑOR PRESIDENTE DE LA JUNTA MUNICIPAL. CIUDAD DE ASUNCIÓN. CONCEJAL MARIANO CÁCERES. PRESENTE

Arquitecta Sandra Gianinna Genovese Mendoza, con C.I. N° 5.201.759, Patente Profesional N° 48.786, Registro MOPC N° 4.708, con domicilio en calle Guillermo Arias N° 1.262 Barrio Sajonia de esta Capital, le saluda cordialmente.

Por este medio me dirijo a usted respetuosamente para solicitar la revisión y modificación del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción en cuanto a Áreas según Uso de Zona Urbana o Zona Urbana Programada establecida en la Ordenanza 163/18, la 106/24 y sus modificaciones para:

- Reclasificación a Franja Mixta 1A (FM1A) del tramo Augusto Roa Bastos, comprendido entre la Avenida España hasta la calle Doctor Manuel Peña ambas aceras, actualmente clasificado como Área Residencial de Media Densidad (AR2A), y*
- Clasificación de la calle Augusto Roa Bastos a categoría Avenida.*

La mencionada calle Doctor Manuel Peña linda con el predio del Hospital Central del Instituto de Previsión Social con conexión directa a la Avenida Santísimo Sacramento, ambas vías clasificadas como Franja Mixta 1A (FM1A)

Cabe destacar que las manzanas adyacentes a la calle Doctor Manuel Peña en ambas aceras corresponde a Franja Mixta 1A (FM1A), como también Augusto Roa Bastos





entre la calle Ciudad de Corrientes casi Nuestra Señora del Carmen (Ver imagen Anexo 1).

Esto refuerza el fundamento de la revisión y reclasificación de lo solicitado, a fin de unificar características urbanas de la zona.

ANÁLISIS NORMATIVO Y FUNDAMENTOS

Transformación Urbana y Nueva Dinámica de la Zona

La Avenida Augusto Roa Bastos, en el tramo comprendido entre la Avda. España y la calle Doctor Manuel Peña, ha registrado un crecimiento significativo en los últimos años. Las características actuales del entorno ya presentan una realidad urbana de usos mixtos, con presencia de consultorios médicos, locales comerciales, edificios multifuncionales, consultorios médicos, servicios y desarrollos edilicios con crecimiento vertical.

Asimismo, es importante destacar que la Avenida España es una de las calles más transitadas de la ciudad, ya que forma parte del eje corporativo que conecta el aeropuerto con el centro histórico y administrativo de la ciudad de Asunción, pasando por zonas clave de alta concentración comercial y empresarial. Este eje conecta directamente con el área del Puerto de Asunción, donde actualmente se están llevando a cabo proyectos de revitalización urbana, que incluyen construcción de oficinas gubernamentales que albergarán a varias instituciones gubernamentales y privadas, varias ya en funcionamiento y en proceso de traslado y equipamiento; centro de convenciones; restauración de galpones portuarios para transformarlos en un polo de entretenimiento, gastronomía y cultura; integración del patrimonio histórico con usos modernos y funcionales.

Todo esto contribuye a una revalorización del eje urbano que atraviesa España y Augusto Roa Bastos, fortaleciendo el carácter mixto y estratégico de la zona para inversiones inmobiliarias de alta densidad.

Este fenómeno evidencia la necesidad de ajustar la normativa urbanística vigente para dar respuesta a las demandas reales del territorio y acompañar su evolución.

Potencial de Densificación Vertical

El alto valor del suelo en el tramo comprendido entre la Avenida España y la calle Doctor Manuel Peña demanda un mayor aprovechamiento vertical, tanto para usos residenciales, corporativos y comerciales.

La zona ya cuenta con numerosos edificios residenciales de mediana y gran altura, que han demostrado su integración armónica con el entorno y la capacidad de la infraestructura para absorber mayor densidad, y según relevamiento de la zona, la existencia solapada de usos comercial y de servicios.

Los usos corporativos como oficinas, consultorios y comercios especializados se benefician de edificios más altos y modernos, mejorando la competitividad y atracción de inversiones.

La densificación vertical permite optimizar el uso de un suelo limitado, favoreciendo el crecimiento en infraestructura sin la necesidad de expansión horizontal, albergando mayor número de unidades, sean de uso residencial, comercial y de servicios, impulsando usos mixtos.

La Avenida Augusto Roa Bastos cuenta con las condiciones viales y de servicios para soportar una mayor densidad habitacional y laboral, integrando a residentes, empresas y comercios en un mismo entorno urbano.

Beneficios de la Concentración Empresarial y Residencial

La concentración de edificios residencial, comercial y de servicios genera un entorno urbano activo, con una sinergia que beneficia tanto al sector corporativo como a la comunidad residente.

*Asunción*



En el ámbito empresarial, la proximidad entre entidades favorece la colaboración, el intercambio de servicios y el crecimiento económico. Por su parte, la oferta residencial de alta densidad facilita que profesionales y familias vivan cerca de sus lugares de trabajo, reduciendo desplazamientos y mejorando la calidad de vida. Este fenómeno, observado en ciudades líderes a nivel global, evidencia la necesidad de adaptar la normativa urbanística para fomentar y consolidar desarrollos mixtos, sustentables y estratégicamente ubicados.

Infraestructura, Servicios y Valor del Suelo

El sector cuenta con infraestructura vial consolidada, alta conectividad y servicios públicos de relevancia nacional, como el Hospital Central del Instituto de Previsión Social (IPS), el Parque de la Salud y el Banco Central del Paraguay.

A esto se suma una amplia oferta educativa, con colegios, universidades y centros de estudio en las inmediaciones, que generan un flujo constante de estudiantes, docentes y personal administrativo, aportando vitalidad y dinamismo a la zona.

La combinación de servicios de salud, educación, finanzas y equipamientos comunitarios fortalece el atractivo del área para el desarrollo de proyectos edilicios de usos mixtos.

La valorización sostenida del suelo en los últimos años confirma el interés del mercado inmobiliario por invertir en esta ubicación estratégica. La reclasificación de la Avda. Augusto Roa Bastos a Franja Mixta 1A permitirá un aprovechamiento más eficiente del espacio urbano, reducirá la presión sobre otras zonas densamente pobladas y fomentará un crecimiento equilibrado, planificado y sustentable.

CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, se considera técnicamente viable y urbanísticamente recomendable la modificación del índice urbanístico y reclasificación del tramo de la Avenida Augusto Roa Bastos, desde la Avenida España hasta la calle Doctor Manuel Peña, pasando de Área Residencial de Media Densidad (AR2A) a Franja Mixta 1A (FM1A), y

- Clasificación de la calle Augusto Roa Bastos a categoría Avenida conforme a lo dispuesto por la Ordenanza N° 163/18, N° 106/23 y sus modificaciones.

Esta medida permitirá potenciar el desarrollo ordenado, moderno y mixto de este eje urbano, en concordancia con las transformaciones ya evidenciadas en el sector.

DERECHOS QUE AVALAN LA PRETENSIÓN

- Art. 40° de la Constitución Nacional - Del Derecho de peticionar a las autoridades.
- Ley N° 3.966/10 - Orgánica Municipal.

Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18; 106/23 y sus modificaciones, que unifica y actualiza el PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.

Agradeciendo de antemano su atención, le saludo cordialmente y quedo atenta para consultas si las hubiere. Fdo. Arquitecta Gianinna Genovese. Teléfono 0991-422 517.

REDACCIÓN ORIGINAL FRANJA MIXTA

TÍTULO IV

FRANJAS MIXTAS

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 46° Definir como Franjas Mixtas a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de mayor escala que las localizadas en las Áreas Residenciales, permitiéndose en ellas una diversificación de actividades y escala, incluyendo el uso residencial con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de la FRANJA MIXTA.



Asunción



Art. 47° Las FRANJAS MIXTAS según sus características, intensidad de uso y escala de los programas, se clasifican en las siguientes categorías:

Franja Mixta 1 (FM 1)

Franja Mixta 2 (FM 2)

Franja Mixta 3 (FM 3)

CAPÍTULO II

REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS FRANJAS MIXTAS

Art. 48° En estas áreas todo programa de carácter comercial y de servicio tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

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

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

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

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

Tamaño máximo de la unidad: Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1; CS 2; CS 3), y equipamientos comunitarios EQ 1, EQ 2 y EQ 3 en los predios ubicados en la confluencia de dos avenidas hasta 90% del área edificable.

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

CAPÍTULO III

FRANJA MIXTA 1 (FM 1)

Art. 49° Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado. Deberán mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular, vinculados a los usos no habitacionales desde las Áreas Residenciales.

Art. 50° Establecer como FM 1 la constituida exclusivamente por los predios con frentes sobre las avenidas y calles que se especifican en el Anexo 2.

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

Art. 52° Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado.

Art. 53° Establecer el siguiente régimen de uso del suelo en la Franja Mixta 1 (FM 1).

USOS PERMITIDOS:

Viviendas Unifamiliares (VU).

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



Asunción



Conjunto Habitacionales (CH).

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

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

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

Depósito de Pequeña Escala (D1).

Depósito de Mediana Escala (D2).

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

RUBROS: Según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Presidente

Asunción, 03 SEP 2025 Plan Regulador

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

FRANJA MIXTA 1-A:

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

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de hasta 12m.

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

N° de pisos = Área Edificable

% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del Terreno

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

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

Tamaño máximo de la unidad de uso:

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

Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.

Retiros: Sobre calles: 3m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

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

Retiros de linderos:

Junta Municipal



Asunción



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

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

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

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado. En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales. En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

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

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

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

Letreros: Según Ordenanza específica.

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

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

Estacionamiento:

Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1 Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamiento.

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

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

Para la FRANJA MIXTA 1 A, se establece COEFICIENTE 10 para HOTELES, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma conjunta:

a) TERRENO igual o superior a 10.000 (diez mil) metros cuadrados (una hectárea).

b) Ceder compensaciones al espacio público.

c) Tasa de ocupación igual o menor que el 20% (veinte por ciento) de la superficie del terreno.

d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.

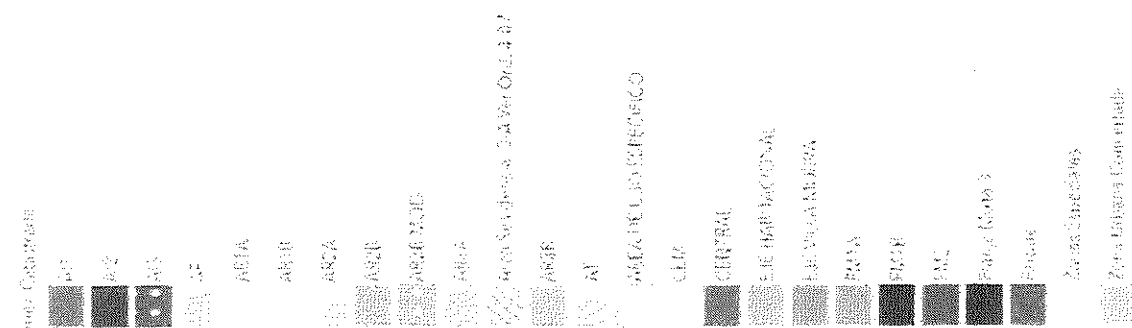
e) Presentar estudio de impacto ambiental.

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





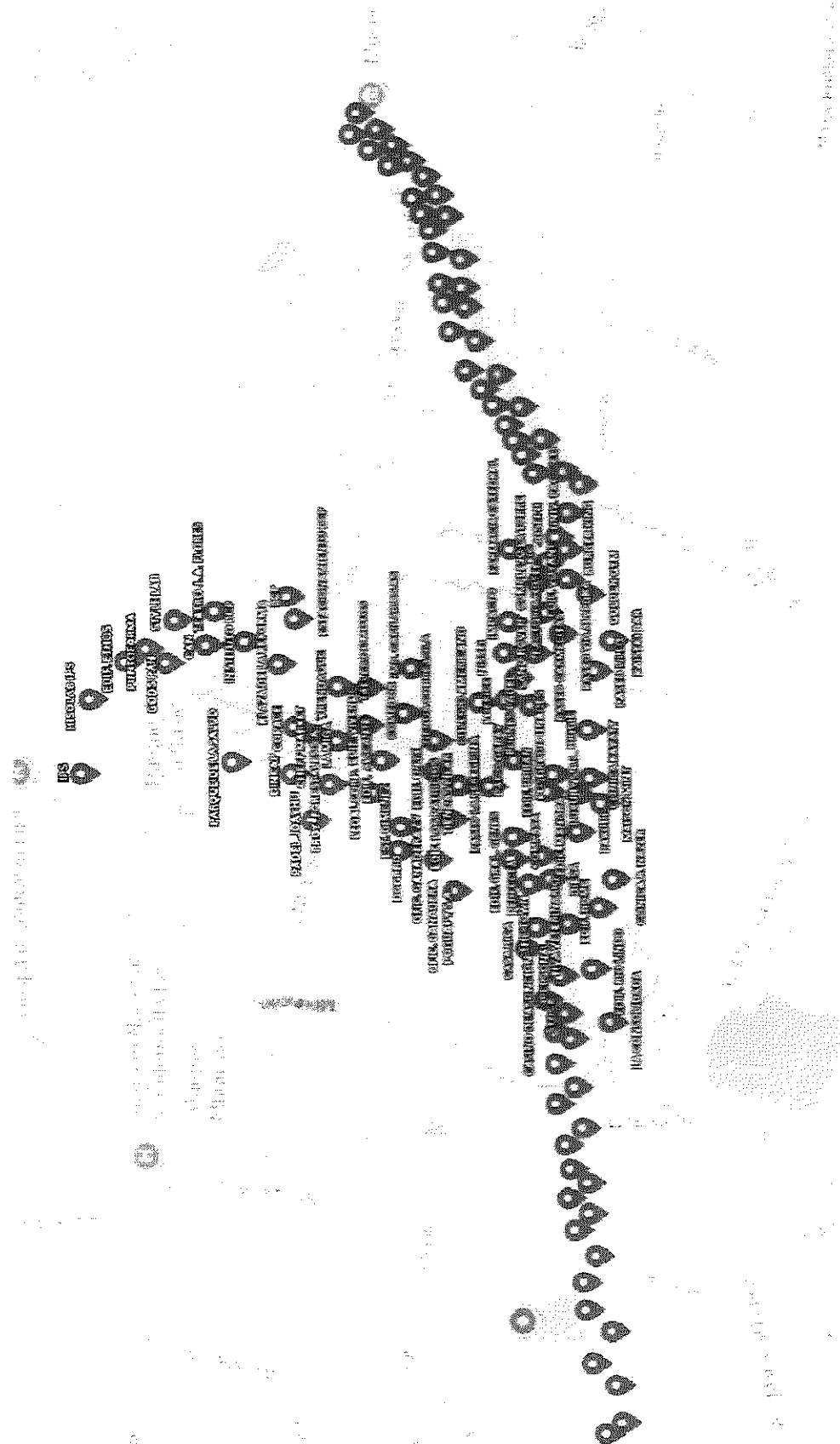
ANEXO GRÁFICO – IMAGEN 1





ANEXO GRÁFICO – IMAGEN 2

IMAGEN SECTOR DE AFECTACIÓN (GOOGLE MAPS)

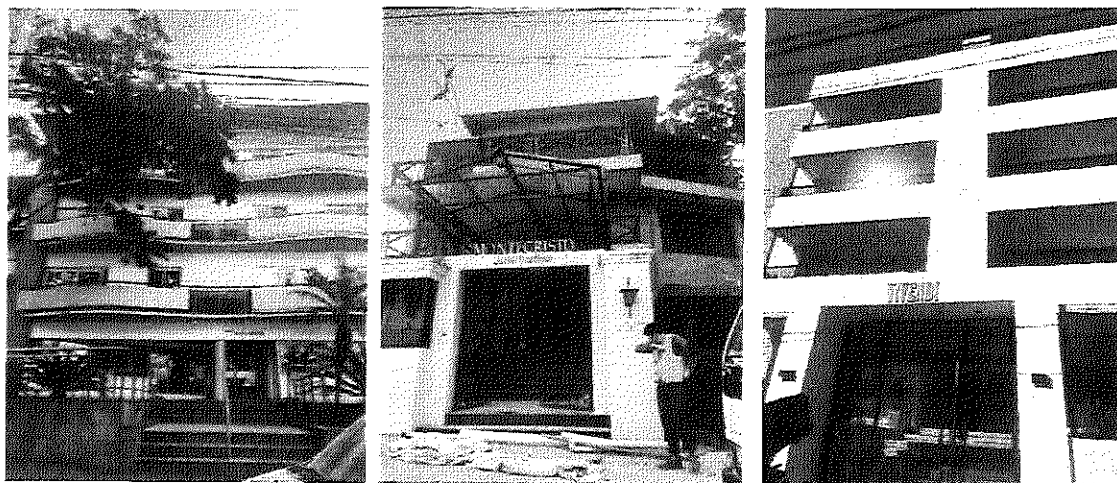




RELEVAMIENTO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES, EDIFICIOS CORPORATIVOS, PASEOS COMERCIALES, HOTELES Y OTROS EXISTENTES EN EL SECTOR.

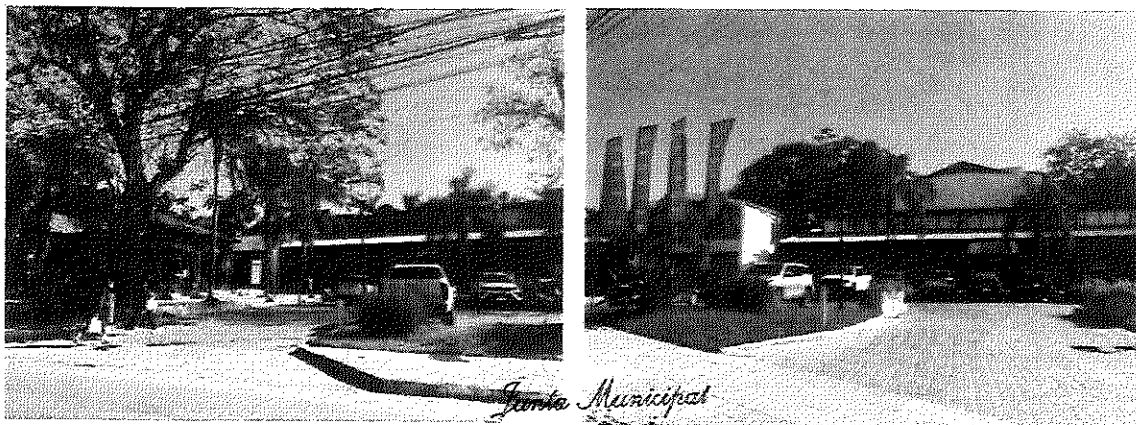


EDIFICIOS RESIDENCIALES SOBRE AVDA. AUGUSTO ROA BASTOS.



EDIFICIO ALICANTE

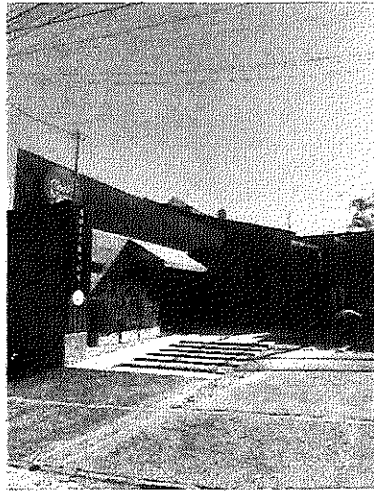
HOTEL MONTECRISTO EDIFICIO VIVENDI



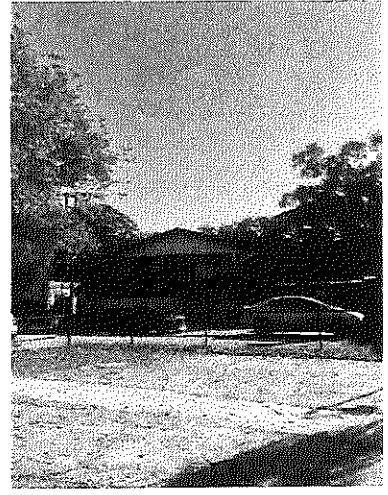
PASEO LA PEREGRINA, ARTEMERA, BIGG GYM, PILAR, TEA TIME, KRYOLAN, Y MÁS.



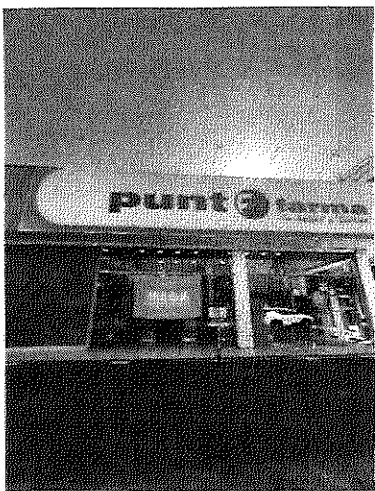
LA MIGA



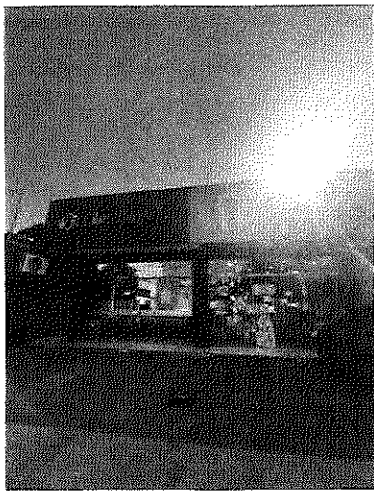
CHEF MARKET



GOD'S PAN



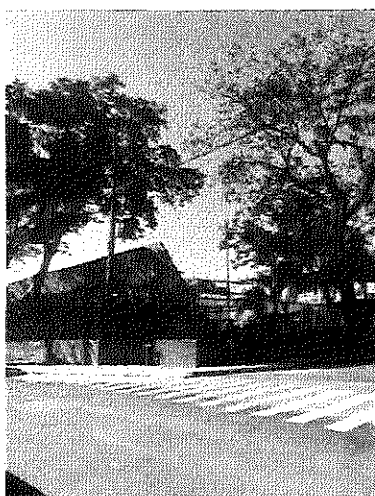
PUNTO FARMA



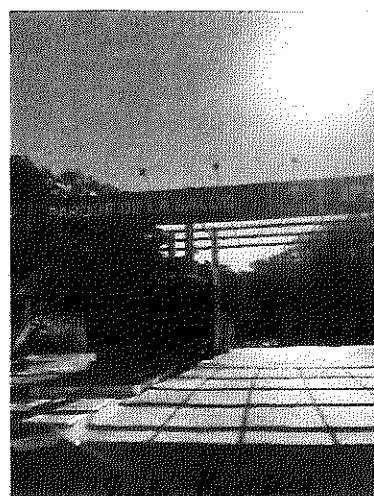
CHE BAGELS - ESTOY JUGUETERIA



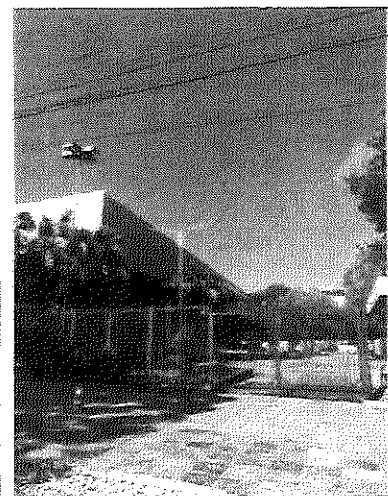
YOUNIQUE



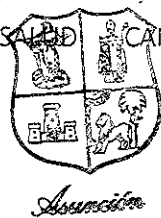
COLEGIO AMERICANO

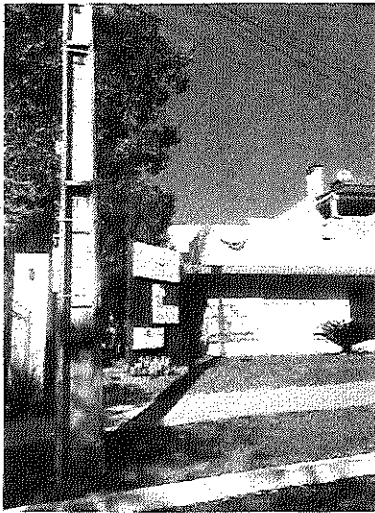


PARQUE DE LA SALUD



CAN - INSTITUTO BCP - TEATRO

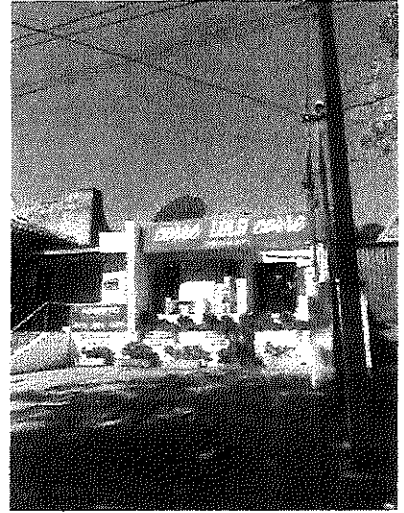




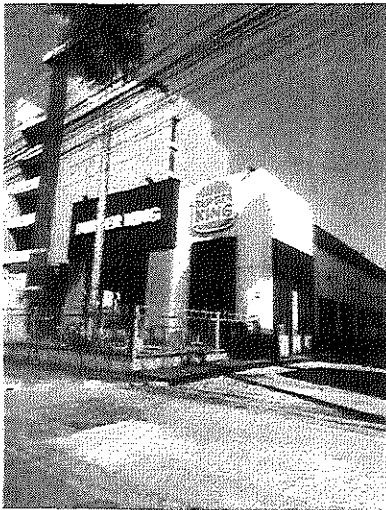
CLINICA RISUS



ESTUDIO JURIDICO BG



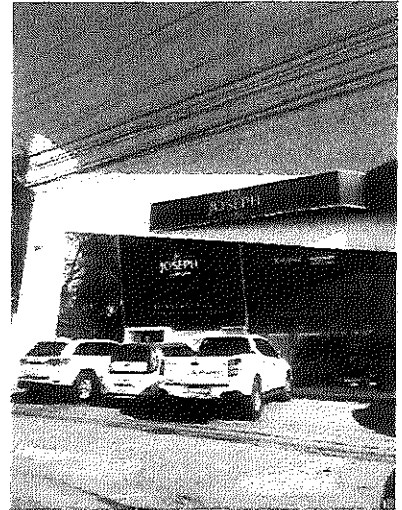
TIENDA CORRE LOLA CORRE



BURGER KING



FIC S.A. FINANZAS



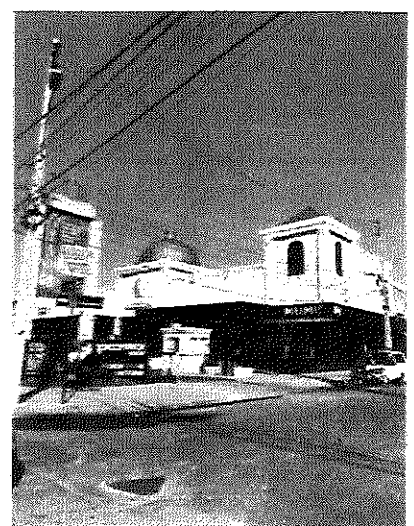
JOSEPH SALÓN DE BELLEZA



UNIVERSIDAD PAFICO



FARMACENTER



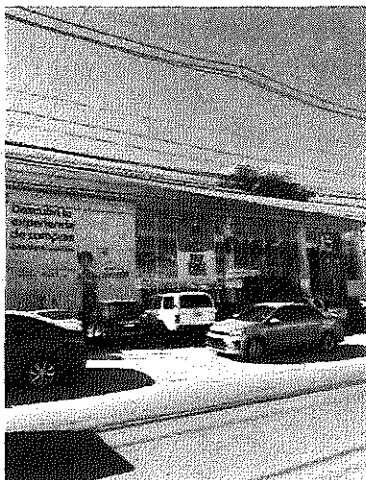
PASEO CARMELITAS



Asunción



VIA BELLA SHOPPING



NISSEI



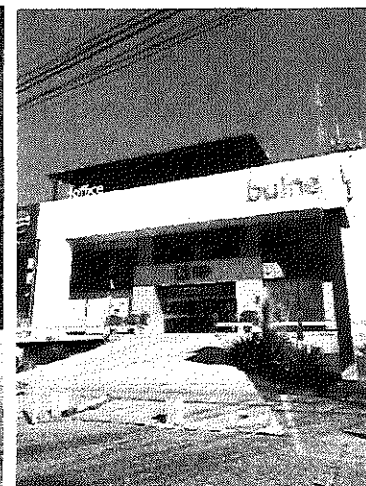
IMPACTO TIENDA DE MUEBLES



FARMACIA CATEDRAL



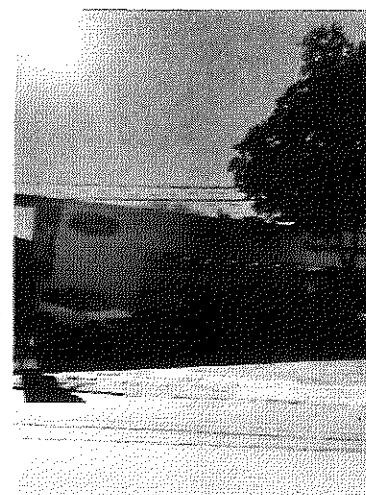
CONCESIONARIO MASERATI



BOLSA DE VALORES



PATIO GARAY



TAPE RUVICHA

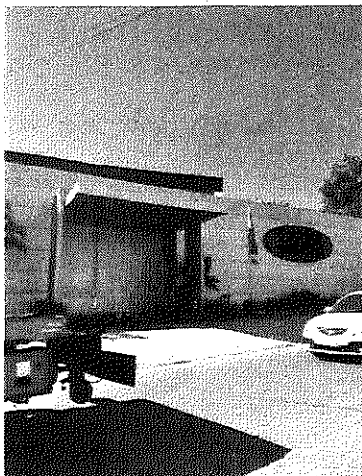


SUPERMERCADO CASA RICA

Junta Municipal



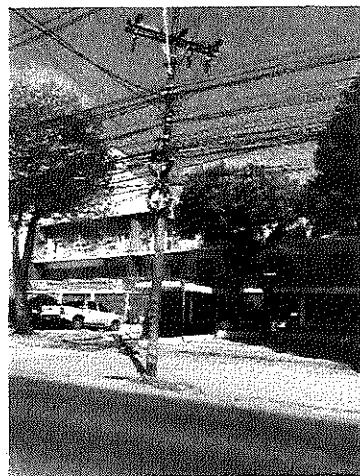
Asunción



CASINO ASUNCIÓN



CONCESIONARIO DIESA



PARQUE AMERICANO

Que, la Nota JM/N° 5.324/25 (Cinco Mil Trescientos Veinticuatro / Veinticinco) de fecha 26 de noviembre de 2025 dice: "Señores Consejo del Plan Regulador.

Presente. De nuestra distinguida consideración:

Tenemos a bien dirigirnos a ustedes, a los efectos de informarles que la Junta Municipal, en su Sesión Ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2025, ha considerado la Nota ME/N° 1.785/25, de la Arquitecta Gianinna Genovese, a través de la cual realiza aclaraciones respecto a la presentación de la Nota ME/N° 1.687/25, a la fecha obrante en el Consejo del Plan Regulador y, en tal sentido, solicita que se remita la nota de referencia al Consejo, en atención a lo expuesto en la misma.

En tal sentido, el Pleno de la Junta Municipal acuerda remitir la referida nota (3 folios), al Consejo del Plan Regulador, para su consideración y estudio.

Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarles, con nuestra mayor consideración. Abg. JOSÉ MARÍA OVIEDO V. Secretario General. Abg. ARTURO ALMIRÓN. Presidente".

Que, la Nota ampliatoria presentada por la recurrente dice: "Asunción, noviembre de 2025. Señor Presidente Junta Municipal de Asunción ARTURO ALMIRÓN PRESENTE: Me dirijo a usted, con relación a la presentación realizada a través de la Nota ME/N° 1.687/2025, a la fecha obrante en el Consejo del Plan Regulador, a fin de aclarar en cuanto al pedido realizado en el pedido antes mencionado cuanto sigue:

La clasificación de avenidas a los efectos urbanísticos más resaltantes-, se encuentra taxativamente dispuesta en el Plan Regulador, y para aquellas, que por sus características únicas, cuenta con un retiro diferenciado que aquellas otras avenidas, como la mencionada en el pedido de referencia, que cuentan con su CARACTERIZACIÓN como avenida, al expresar de manera GENERAL en el Art. 54°, 106 del Art. 463 de la 163/18, en el cuadro denominado otras avenidas sexta línea del cuadro, que señala la distancia prevista para los retiros de línea municipal a línea de edificación de 6 metros, por lo que no será necesaria el cambio solicitado ya que se encuentra prevista en dicha normativa. No obstante, debe señalarse que la citada arteria no cuenta con las características de avenida en toda su extensión, ya que un breve tramo cuenta con los anchos de calle, debiendo aclararse que, para dicho tramo, debe respetarse el retiro normal de 03 metros.

Habiendo tomado cuenta de las características del sector circundante, y no solo las características viales de la avenida Augusto Roa Bastos, debe señalarse que sigue siendo preferentemente residencial, por lo que consideramos más viable seguir con esas características solamente para los lotes con frente (excluyendo ambos Parques que se encuentran sobre la ~~avenida~~ ^{avenidas} ~~que deberían~~ clasificarse como áreas verdes) como ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD sector B, a fin de seguir propiciando y apoyando el crecimiento de los usos mixtos y el residencial para el sector. Solicito su derivación al Consejo del Plan Regulador con la aclaración





presentada. Atentamente Fdo. GIANINNA GENOVESE ARQUITECTA. Pat. Prof. N° 48.786". Que, la Nota de remisión para la elaboración del informe de la Dirección de Desarrollo Urbano dice: "Asunción, diciembre de 2025. Lic. LUIS AMARILLA. Director General de Desarrollo Urbano. Intendencia Municipal. PRESENTE: De mi mayor consideración: Me dirijo respetuosamente a usted, en mi carácter de Presidente del Consejo del Plan Regulador, con relación a la presentación realizada a través de las Notas JM/N° 5.324/25 y JM/N° 4.950/25, de remisión al Consejo del Plan Regulador de las Notas 1.785/2025 y 1.687/25, respectivamente, presentadas por la Arq. Gianinna Genovese a través de las cuales se solicita la modificación de la zona de uso correspondiente a la Avenida Augusto Roa Bastos en el tramo comprendido entre la Avda. España y la calle Dr. Manuel Peña, a fin de solicitar cuanto sigue:

Se sirva emitir el dictamen previsto en el artículo 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" que dispone: "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". En la confianza de contar con el informe referido en la brevedad del caso, remítote en adjunto transcripción de la presentación referida. Sin otro particular me despido de Usted saludándole muy atentamente. Concejál JAVIER PINTOS BÁEZ Presidente Consejo del Plan Regulador."

Que, el informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano dice: "Referencia Notas JM/N° 5.324/25 y JM/N° 4.950/25, de remisión al Consejo del Plan Regulador de las Notas 1.785/2025 y 1.687/25. Recurrente: Arq. Gianinna Genovese. Motivo: Modificación Zona de Uso (Avda. Augusto Roa Bastos en el tramo comprendido entre Avda. España y Calle Dr. Manuel Peña). Fecha: 30 de enero 2026. Teniendo en cuenta solicitud presentada por la Arq. Gianinna Genovese sobre la revisión y modificación del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción en cuanto a áreas según uso de Zona Urbana o Zona Urbana Programada establecida en la Ordenanza N° 163/18, la N° 106/24 y sus modificaciones para: Reclasificación a Franja Mixta 1 A (FM 1A) del tramo Augusto Roa Bastos, comprendido entre la Avenida España hasta la calle Doctor Manuel Peña ambas aceras, actualmente clasificado como Área Residencial de Media Densidad (AR2A).

1. Consolidación de Ejes de Transición; el tramo en cuestión conecta directamente con la avenida España, la cual ya posee una categorización de Franja Mixta de alta intensidad. Según los principios de Urbanismo de la Ordenanza N° 163/18, es técnicamente viable extender la Franja Mixta 1A hacia las vías colectoras o transversales inmediatas para permitir una transición armónica entre los ejes comerciales metropolitanos y las zonas residenciales internas.

2. Adecuación a la Realidad Urbana (Uso de Suelo Existente); se observa que el tramo de Augusto Roa Bastos ha experimentado una transformación natural. La presencia de oficinas administrativas, consultorios y servicios profesionales en la zona indica que el perfil AR2A (Residencial) ha quedado superado por la demanda de servicios. La reclasificación a FM 1A formaliza esta situación permitiendo que estos locales tributen y operen bajo el marco legal correspondiente a su actividad comercial real.

3. Parámetros de Edificabilidad y Densidad: La normativa FM 1A permite una mayor flexibilidad en cuanto a los ~~coeficientes de~~ edificabilidad y ocupación, lo cual incentiva la renovación urbana. ~~Dada la infraestructura de servicios básicos presente en este sector (alcantarillado, agua corriente y pavimentación), la zona es apta para~~

*Asunción*



soportar la densidad edilicia que propone la Franja Mixta sin colapsar las redes municipales.

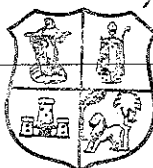
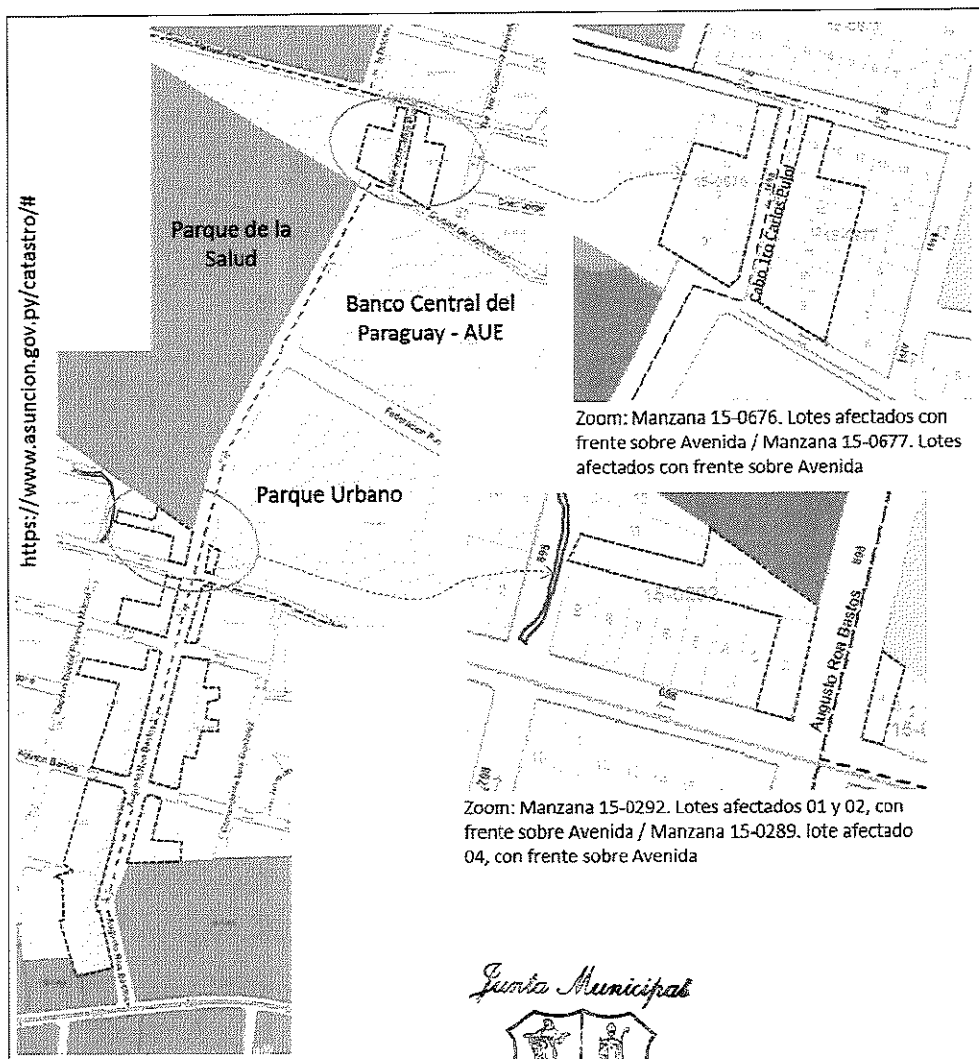
4. Mitigación de Impacto y Retiros; a diferencia de otras zonas comerciales, la FM 1A mediante criterios de retiros que protegen la estética del barrio, Al reclasificar ambas aceras, se garantiza una uniformidad arquitectónica que evita la degradación del espacio público, promoviendo un corredor de servicios de media escala que actúa como amortiguador acústico y vial entre la avenida principal y el corazón del barrio residencial.

5. Conclusión y Recomendación; Se recomienda a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial dar curso favorable al pedido de modificación de la ordenanza. Este cambio promoverá la inversión inmobiliaria y el ordenamiento de los comercios existentes, alineándose con la visión de Asunción como ciudad de servicios impulsada en las actualizaciones normativas de 2024 y 2026.

Clasificación de la calle Augusto Roa Bastos a Categoría Avenida;

Analizada las particularidades de la Zona sin limitarse a los aspectos viales de la Avenida Augusto Roa Bastos persiste su vocación mayormente Residencial; por lo que se considera conveniente preservar dicho perfil exclusivamente para las parcelas con frente exceptuando los dos parques situados en las avenidas que deberían ser clasificadas como áreas verdes bajo la categoría de ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD SECTOR B, con el propósito de continuar incentivando el desarrollo de los usos mixtos y Residencial para dicho sector. Atentamente."

Gráfico con Zona de Uso a ser modificada





Por tanto, este Consejo dictamina:

Art. 1° RECOMENDAR MODIFICAR el Artículo 462° “Anexo II” en su apartado “AR3B” Inciso D, texto modificado por el Art. 53° de la Ordenanza N° 106/23, en el sentido de ampliarlo agregando el numeral 12, cuyo texto quedará redactado como sigue:

ÁREAS RESIDENCIALES (AR3) SECTOR “B”

- 01. El Río Paraguay, Tte. Rodi, Kanonnikoff, De la Conquista, Cmte. Gamarra, Juan de Garay, Francisco López, hasta el Río Paraguay.*
- 02. Río Paraguay, Avda. Carlos A. López, Dr. Coronel, Londres, Avda. Colón, Andrés Gelly y su proyección, Cadete Sisa, Caballero, Avda. Cerro León, Avda. EE.UU., Cadete Sisa, Avda. José F. Bogado, Lomas Valentinas, Avda. Perú, Ana Díaz, Avda. Próceres de Mayo, Avda. Gral. Santos, Avda. José F. Bogado, Tte. Aguirre, Avda. Itá Ybaté, el cauce conocido por Salamanca, Avda. Acosta Ñu, Sebastián Gaboto, Arroyo Ferreira hasta el Río Paraguay.*
- 03. Avda. Perú, Vía Férrea, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi, hasta la Avda. Perú.*
- 04. Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Defensores del Chaco, Avda. Fernando de la Mora hasta la Avda. Gral. Santos.*
- 05. Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Avda. Santísimo Sacramento, Avda. España, hasta el Arroyo Mburicaó.*
- 06. Manuel Talavera, Máximo Pérez, Cándido Silva, Olegario Andrade, Manuel Talavera.*
- 07. Avda. Gral. Santos, San Antonio, Tte. Valinotti, San Cosme, San Francisco, Santiago, Atilio Peña Machaín, Juan V. Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Venezuela, Tte. Camperchioli, Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Gral. Santos.*
- 08. Avda. General Santos, Rca. de Siria, San Francisco, Juan de Salazar, y su prolongación virtual hasta la Avda. Gral. Santos.*
- 09. Avda. 1° de Marzo, Avda. Gral. Santos, Avda. Fernando de la Mora, Avda. Defensores del Chaco, límite con Lambaré hasta la Avda. 1° de Marzo.*
- 10. Establécese que las Manzanas N° 15-0278 y N° 15-0279 ubicadas en el sector comprendido entre las calles Dr. César López Moreira, Papa San Juan XXIII, Avda. San Martín, Profesor Dr. Salvador Dentice hasta César López Moreira -excluyéndose a los lotes afectados a la Franja Mixta 1 generada por la Avda. San Martín- cuenten con la categoría zonal del Área Residencial de Alta Densidad sector B (AR3 B). Exceptúase de la aplicación de los beneficios establecidos en el Art. 37° y concordantes a los lotes con frente sobre la calle Dr. Salvador Dentice.*
- 11. Tte. 1° Nicolás Cazenave, Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.*
- 12. Avenida Augusto Roa Bastos en el tramo comprendido entre la Avenida España y la calle Dr. Peña, afectando a los lotes con frente a la precitada avenida.*

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-B, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

Art. 2° DERIVAR al pleno de la Corporación Legislativa con la expresa solicitud de publicación en la Página Web de la Junta Municipal del Proyecto de Ordenanza más arriba individualizado”.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora ha procedido a solicitar la publicación de la modificación de la Ordenanza N° 106/23, a través del Memorándum de fecha 9 de





julio, a fin de que conste el texto de la modificación en la Página Web de la Junta Municipal, con un apartado para comentar para los usuarios.

Que, la Dirección General de Secretaría General de la Junta Municipal procede a informar con relación a los comentarios vertidos en la publicación realizada a través del Memorandum J.D.I-D.O.M.S N° 21/2026, que expresa lo siguiente: “Por la presente, me dirijo a usted, y por su intermedio adonde corresponda a fin de informar sobre la actualización de la página web con los datos del Plan Regulador.

La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 10 de julio del corriente fue publicada en la Web Institucional hasta la fecha, dejando constancia de que no hubo comentarios ni observaciones referentes a las modificaciones, la misma está ubicada como una ventana emergente al costado de la página, una vez ingresada en dicha opción se deriva a una página con el artículo N° 464 (sic) del Plan Regulador”. Además, dentro del mismo link contiene las propuestas de modificación consensuadas con la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de los articulados de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción. Adjuntamos las impresiones de pantalla de las actualizaciones realizadas. Sin otro particular, le saludo atentamente. Mg. Victoria Acosta, Jefa. Dpto. de Informática”.

Que, en ese sentido, en el marco del tratamiento del dictamen, el Concejal Pablo Callizo solicita un agregado al mismo, en el sentido de incorporar un artículo en el cual se disponga que no se permitirá la aplicación del régimen de excepcionalidad en dicha zona, en atención a la modificación planteada en el dictamen en cuestión y, tras la votación correspondiente, el Pleno de la Corporación acuerda incluir el agregado planteado por el Concejal Pablo Callizo, tras lo cual, se aprueba el dictamen de referencia con el agregado mencionado.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: MODIFICAR el Artículo 462° “Anexo II” en su apartado “AR3B”, Inciso D, texto modificado por el Art. 53° de la Ordenanza N° 106/23, en el sentido de ampliarlo agregando el numeral 12, cuyo texto quedará redactado como sigue:

“ÁREAS RESIDENCIALES (AR3) SECTOR “B”

01. El Río Paraguay, Tte. Rodi, Kanonnikoff, De la Conquista, Cmte. Gamarra, Juan de Garay, Francisco López, hasta el Río Paraguay.

02. Río Paraguay, Avda. Carlos A. López, Dr. Coronel, Londres, Avda. Colón, Andrés Gelly y su proyección, Cadete Sisa, Caballero, Avda. Cerro León, Avda. EE.UU., Cadete Sisa, Avda. José F. Bogado, Lomas Valentinas, Avda. Perú, Ana Díaz, Avda. Próceres de Mayo, Avda. Gral. Santos, Avda. José F. Bogado, Tte. Aguirre, Avda. Itá Ybaté, el cauce conocido por Salamanca, Avda. Acosta Ñu, Sebastián Gaboto, Arroyo Ferreira hasta el Río Paraguay.

03. Avda. Perú, Vía Férrea, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi, hasta la Avda. Perú.

04. Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Defensores del Chaco, Avda. Fernando de la Mora hasta la Avda. Gral. Santos.

05. Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Avda. San Antonio Sacramento, Avda. España, hasta el Arroyo Mburicaó.

06. Manuel Talavera, Máximo Pérez, Candido Silva, Olegario Andrade, Manuel



Asunción



Talavera.

07. Avda. Gral. Santos, San Antonio, Tte. Valinotti, San Cosme, San Francisco, Santiago, Atilio Peña Machaín, Juan V. Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Venezuela, Tte. Camperchioli, Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Gral. Santos.

08. Avda. General Santos, Rca. de Siria, San Francisco, Juan de Salazar, y su prolongación virtual hasta la Avda. Gral. Santos.

09. Avda. 1° de Marzo, Avda. Gral. Santos, Avda. Fernando de la Mora, Avda. Defensores del Chaco, límite con Lambaré hasta la Avda. 1° de Marzo.

10. Establécese que las Manzanas N° 15-0278 y N° 15-0279 ubicadas en el sector comprendido entre las calles Dr. César López Moreira, Papa San Juan XXIII, Avda. San Martín, Profesor Dr. Salvador Dentice hasta César López Moreira -excluyéndose a los lotes afectados a la Franja Mixta 1 generada por la Avda. San Martín- cuenten con la categoría zonal del Área Residencial de Alta Densidad sector B (AR3 B). Exceptuase de la aplicación de los beneficios establecidos en el Art. 37 ° y concordantes a los lotes con frente sobre la calle Dr. Salvador Dentice.

11. Tte. 1° Nicolás Cazenave, Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.

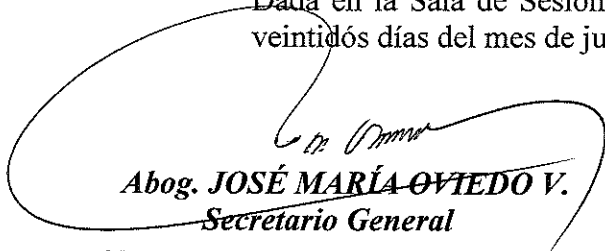
12. Avenida Augusto Roa Bastos en el tramo comprendido entre la Avenida España y la calle Dr. Peña, afectando a los lotes con frente a la precitada avenida.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-B, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos".

Art. 2°: Disponer que, en dicha modificación, no será contemplado el beneficio de la aplicación del Régimen de Excepcionalidad, para dicha zona.

Art. 3°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

cz.

Asunción, 27 0 JUL 2026

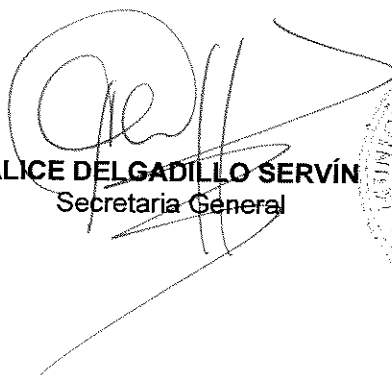
Junta Municipal



Asunción


Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente

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


ALICE DELGADILLO SERVÍN
Secretaria General


LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ
Intendente Municipal

