Junta Municipal

Asunción

15 SEP 2025

ORD. N° 227/26
(Doscientos Veintisiete / Veintiséis)

QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 434.2° DE LA ORDENANZA N° 106/23, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA N° 163/18 "PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN".

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.034/26, por la cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen con relación a la Resolución JM/N° 6.578/25, que remite el Memorándum N° 049/25 DOP-IM, derivado a la Junta Municipal a través del Mensaje N° 647/2025 S.G., sobre pedido de interpretación de la aplicación del régimen de exceptuación de cantidades de estacionamiento; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue: *"VISTA: La Nota JM/N° 5.143/25, por la cual el Pleno de la Corporación remite a este Consejo la Resolución JM/N° 6.578/25, que remite el Memorándum N° 049/25 DOP – I.M., remitido a la Junta Municipal a través del Mensaje N° 647/2025 S.G., sobre pedido de interpretación de la aplicación del régimen de exceptuación de cantidades de estacionamiento en los diferentes procesos de aprobación de planos.*

CONSIDERANDO: Que, consta la Nota JM/N° 5.143/25, de fecha 15/10/2025, de remisión al Consejo del Plan Regulador del Memorándum N° 049/25 DOP, la cual señala:

"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 15 de octubre de 2025, ha dictado la Resolución JM/N° 6.578/25, que guarda relación con el dictamen de la Comisión de Infraestructura Pública y Servicios, con relación al Mensaje N° 647/2025 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite el Memorándum N° 049/25 DOP, de fecha 12 de agosto de 2025, de la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la determinación de la cantidad de espacios requeridos para estacionamiento en las tipologías de Apart-Hotel implementados en la aprobación de anteproyectos, establecido en la Ordenanza N° 106/23 y sus indicadores urbanísticos. En tal sentido, le remitimos la resolución de referencia, con sus antecedentes, en atención a lo dispuesto en el Art. 1° de la misma. Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarles, con nuestra mayor consideración. JOSÉ MARÍA OVIEDO V. - Secretario General, MARIANO CÁCERES. Presidente".

Que, consta la Resolución JM/N° 6.578/25, la cual indica: Visto: El dictamen de la Comisión de Infraestructura Pública y Servicios, con relación al Mensaje N° 647/2025 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite el Memorándum N° 049/25 DOP, de fecha 12 de agosto de 2025, de la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la determinación de la cantidad de espacios requeridos para estacionamiento en las tipologías de Apart-Hotel implementados en la aprobación de anteproyectos, establecido en la Ordenanza N° 106/23 y sus indicadores urbanísticos; y,

Considerando: 1- MEMORÁNDUM N° 049/25 DOP:

Que, el Memorándum N° 049/25, de la Dirección de Obras Particulares, de fecha 12 de agosto del 2025, firmado por la Directora Arq. Alicia Sánchez, manifiesta: "Me dirijo a usted y por su intermedio a donde corresponde, a elevar mi inquietud en cuanto a la forma del planteo para determinar la cantidad de espacios requeridos para estacionamiento en las tipologías de Apart Hotel implementados en la

Junta Municipal

Asunción

aprobación de anteproyectos. Existe un antecedente de aprobación con Resolución en el que para dicho indicador (estacionamiento) fueron utilizados una combinación de lo determinado en el Anexo 1 en el uso Apart Hotel (1 módulo cada 3 habitaciones) y el de dispensar de estacionamiento a monoambiente en un mismo edificio, sin atender las condiciones exigidas para el efecto, dejando como resultado un edificio de menor cantidad requerido de estacionamiento pudiendo provocar el uso de espacios públicos por parte de los usuarios. Este último punto fue considerado en la ordenanza en la tipología mono ambiente en el siguiente término: "Se ve la necesidad de establecer una limitación a los efectos de precautelar de estacionamientos inducidos en la vía pública y el diseño y la funcionalidad de los edificios de Uso Habitacional" (Pág. 165). La Ordenanza N° 106/2023 establece que los APART-HOTEL: podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de dormitorios/baño y una cocina o "Kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente. La densidad para estos programas estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos...".

2- PARECER DE LA COMISIÓN ASESORA DICTAMINANTE:

Que, la Comisión Asesora ha analizado, desde su ámbito, el expediente en cuestión, así como los alcances en general del proyecto, considerando que, para su análisis final de aprobación, como aplicación, requiere su remisión al Consejo del Plan Regulador, por ser el ámbito de competencia establecido, según la Ordenanza N° 22/93, Artículo 1°, que establece: "Constitúyese 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 a afianzar el patrimonio arquitectónico y las tradiciones culturales de la ciudad".

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

Art. 1° DERIVAR el Mensaje N° 647/2025 S.G., con sus antecedentes, al Consejo del Plan Regulador, para su estudio y análisis final, por ser competencia de dicho Consejo la interpretación y aplicación, según lo establecido en el ámbito de la Ordenanza N° 22/93, Artículo 1°, y por las consideraciones expresadas en el considerando de la presente resolución; Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal. Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veinticinco. José María Oviedo V. Secretario General; Mariano Ariel Cáceres. Presidente".

Que, consta el Mensaje N° 647/2025 S.G., de fecha 18/08/2026, el cual señala: "SEÑOR PRESIDENTE: Tengo el agrado de dirigirme a usted y, por su intermedio, a los miembros de la Junta Municipal, a fin de remitirle el Memorándum N° 049/25 DOP, de fecha 12 de agosto de 2025, de la Dirección de Obras Particulares, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la determinación de la cantidad de espacios requeridos para estacionamiento en las tipologías de Apart-Hotel implementados en la aprobación de anteproyectos, establecido en la Ordenanza N° 106/2023 y sus indicadores urbanísticos. Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo atentamente. ABG. ALICE

DELGADILLO SERVÍN - Secretaría General (1), DR. CARLOS ALBERTO PEREIRA OLMEDO - Interventor designado por el Poder Ejecutivo Decreto N° 4.059/25 / Al Señor LUIS ADOLFO BELLO, Presidente Junta Municipal de Asunción. E. S. D.".

Que, consta el Memorando N° 049/25 DOP, el cual señala: "A: Lic. Luis Amarilla, Director Gral. - Dirección Gral. de Desarrollo Urbano. DE: Arq. Alicia Sánchez de Ojeda, Directora (1). Dirección de Obras Particulares. CC: Dr. Carlos Alberto Pereira Olmedo, Interventor – REF.: Informe – FECHA: 12 de agosto de 2025.
Me dirijo a usted y por su intermedio a donde corresponda, a elevar mi inquietud en cuanto a la forma del planteo para determinar la cantidad de espacios requeridos para estacionamientos en las tipologías de Apart Hotel implementados en la aprobación de anteproyectos.

Existe un antecedente de aprobación con Resolución N° (sic) en el que para dicho indicador/(estacionamiento) fueron utilizados una combinación de lo determinado en el Anexo 1 en el uso Apart Hotel (1 modulo cada 3 habitaciones) y el de dispensar de estacionamiento a monoambiente en un mismo edificio, sin atender las condiciones exigidas para el efecto, dejando como resultado un edificio de menor cantidad requerido de estacionamientos pudiendo provocar el uso de espacios públicos por parte de los usuarios.

Este último punto fue considerado en la ordenanza en la tipología mono ambiente en el siguiente termino: "Se ve la necesidad de establecer una limitación a los efectos de precautelar de estacionamientos inducidos en la vía pública, y el diseño y la funcionalidad de los edificios de Uso Habitacional" (Pág. 165).
La Ordenanza N° 106/2023 establece que los APART-HOTEL podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.

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

En el caso de estacionamiento, según el Anexo 1 de PLANILLA DE USO GENERAL, se establece lo siguiente:

Oficinas Administrativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m² de oficinas
Hoteles/Apart Hoteles					*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de alojamientos / pensiones			*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento		*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	sin requerimiento
Lavadero de automóviles				*	*	*	X	X	*	*	X	*		4 módulos por cada unidad de lavado

También en el Art 434.2: se expresa lo siguiente:
Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de uso habitacional que contemplen la tipología mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no supere los 30 m² [illegible] de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio., 2 dormitorios. y/o 3 dormitorios) y representen estos monoambientes hasta el 40% (cuarenta por cien) de las unidades que conforman

el edificio. Las demás tipologías insertas en el edificio de referencia deberán prever los estacionamientos requeridos.
Por todo lo expuesto, quiero dejar en claro que a mi parecer ***no es correcta la interpretación de la reglamentación de la combinación referida*** *y que no debería servir de antecedentes para futuros casos similares y también solicitar que los Anteproyectos sean analizados totalmente por el área competente.*

Ejemplo de Anteproyecto aprobado:
14-0867-16 (PB + 9 niveles)
Cantidad de departamentos: 89
Cantidad de mono ambiente: 88
Cantidad de departamento de 1 dormitorio: 1
A 36 mono ambientes se le exoneró el estacionamiento
Cantidad de estacionamientos requerido: 39 (condición de Apart Hotel)
Cantidad de estacionamientos aprobados: 23 (aplicando Art. 44° más condición de Apart Hotel más incentivo por estacionamiento con un coeficiente de edificabilidad que le otorga un 30% más).
Ejemplo de Anteproyectos en estudio:
14-0335-17 (SS+Pb+24 niveles) Eje Habitacional
Cantidad de departamentos: 120
Cantidad de mono ambiente: 114 menores a 30 m²
Cantidad de departamento de otra tipología: 6

La Dirección de Obras informa que no se puede eximir de estacionamiento a los monoambientes por no cumplir con lo establecido para el efecto.
Cantidad de estacionamientos requerido: 52 (condición de Apart Hotel e incentivo por estacionamiento)
Cantidad de estacionamientos propuestos: 32
15-0279-17/18/19 (SS+Pb+40 niveles+ azotea) AR3B
Cantidad de departamentos: 379
Cantidad de mono ambiente: 96 menores a 30 m²
Cantidad de departamento de otra tipología: 283
Cantidad de estacionamientos requerido: 202 (condición de Apart Hotel y excepcionalidad con la propuesta de 60% más de lugares de estacionamiento)
Cantidad de estacionamientos propuestos: 141.

*Que, la Ordenanza N° 106/2023 "Que Corrige, Compila y Actualiza la Ordenanza N° 163/18 Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su artículo 44°, Inciso, señala: "Art. 434.2°: Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de uso habitacional que contemplen la tipología tipo mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no supere los 30 m², **formen parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios)** y representen estos monoambientes hasta el 40 % (cuarenta por cien) de las unidades que conformen el edificio. Las demás tipologías insertas en el edificio de referencia deberán prever los estacionamientos requeridos".*

Que, en el considerando de la ordenanza en cuestión, respecto al citado artículo, se asienta la siguiente observación:
"- Se ve ***la necesidad de establecer una limitación*** *a los efectos de* ***precautelar de estacionamientos inducidos en la vía pública, y el diseño y la funcionalidad de los edificios de Uso Habitacional***".

Que, la "combinación" mencionada en el Memorando 049/25 DOP, hace referencia específicamente a la aplicación conjunta, en determinados proyectos o anteproyectos de edificaciones, de los siguientes criterios:
- La exención de estacionamientos a monoambientes en las condiciones establecidas en el Art. 44°, Inciso 434.2° - Ordenanza N° 106/2023 (40% de las unidades)
- La asignación, a las demás unidades, (60% restante), ***del uso "apart hotel",*** *con las consiguientes exigencias de estacionamiento (1 módulo de estacionamiento por cada 3 habitaciones, según Anexo 1 – Ord. N° 106/2023).*

Que, esta combinación no representa un incumplimiento de la condición para la exención de plazas de estacionamientos.

Que, en un listado interpretativo, las condiciones para la exención en cuestión, acorde con el articulado correspondiente, son:
1. Uso habitacional de la edificación.
2. Que la edificación contemple la tipología tipo mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no supere los 30 m^2.
3. Que estas unidades de monoambientes de no más de 30 m^2 ***formen parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios).***
4. Que estas unidades de monoambientes representen ***hasta el 40%*** *(cuarenta por ciento) –del TOTAL- de unidades que conformen el edificio.*
5. Que las demás unidades insertas en el edificio, 60% (sesenta por ciento), correspondan a "otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios)".
6. Que las demás unidades insertas en el edificio (60%, con tipologías 1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios) "deberán prever los estacionamientos requeridos".
7. Que, estos requisitos de estacionamiento, se deberán encontrar acorde con lo establecido en el Anexo 1 Planilla de Uso General – Ord. N° 106/2023.

Que, en dos de los "ejemplos de anteproyectos" citados en el Memorando 049/25 DOP, se observa el incumplimiento de la condición para la exención de plazas de estacionamiento, en el sentido de plantear unas cantidades de monoambientes discordantes con la relación 40% monoambientes / 60% otras tipologías mayores.

Que, en un análisis del concepto de "tipología" de vivienda, en el Plan Regulador, se observa ***Ord. N° 106/2023 modificatoria de N° 163/2018***
Art. 1°: MODIFICAR el Numeral 1 del Art. 10°, de la Ordenanza N° 163/18, en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo", Capítulo I, "Clasificación y Definición de Uso", en los siguientes términos:
Art. 10.1 USO RESIDENCIAL (R): *Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Conjunto Habitacional. Entiéndase por* ***VIVIENDA la construcción destinada a brindar morada permanente*** *a personas y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y local para asearse.*
(...)

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes tipologías de viviendas:
- VIVIENDA UNIFAMILIAR: *Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia.*
- VIVIENDA BIFAMILIAR: *Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que*

Junta Municipal
Asunción

cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral., pudiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
***- VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.*
***- CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del plan.*

Que, en un análisis del concepto de "Apart hotel", en el Plan Regulador, se observa:

Ord. N° 106/2023 modificatoria de la N° 163/2018
***Art. 3°: MODIFICAR** el **Art. 36°** de la **Ordenanza N° 163/18** en su **Título III "Área Residencial "Capítulo II "Reglamentaciones Generales para las áreas residenciales"**, en el sentido de corregir y actualizar, en los siguientes términos:*
***Art. 36°:** Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:*
(...)
- CONDICIONES PARA PROGRAMAS DE HOSPEDAJE - APART HOTEL, ETC.
En las Áreas Residenciales de Media y Alta densidad las condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart Hotel serán:
(...)
***b)** APART HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, **siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar,** y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.*

Que, apart hotel uso asimilable a vivienda multifamiliar, por ende, cumple con requisito 1. Uso habitacional de la edificación. Juzgar plazas de estacionamiento con: Anexo 1 – Apart Hotel.
Que, apart hotel uso comercial por ende no cumple con requisito 1. Uso habitacional de la edificación. Juzgar plazas de estacionamiento con: Anexo 1 – Edificios de departamentos

Que, consta el Informe N° 001/2026 DPU, de fecha 10 de abril del 2026, firmado por el arquitecto Diego Sotomayor – Director, Dirección de Planeamiento Urbano, el cual señala:

"Ref.: Solicitud de aclaración sobre el alcance del Art. 434.2 de la Ord. N° 106/23, que modifica el Art. 434° de la Ord. N° 163/18.
En el Informe Técnico N° 120/2025 UOU, de fecha 28/11/25, la Unidad de Ordenamiento Urbano, dependiente de esta Dirección, plantea una divergencia entre los criterios adoptados por la DOP con relación a la aplicación del Art. 433° MÓDULOS ESPECIALES.

La divergencia mencionada, puede resumirse de la siguiente manera:
En los últimos meses del 2025 y en lo que va del 2026, la DOP y en particular la Unidad de Estudios Viales y Estacionamiento, a cargo del funcionario Jesús Sosa, han rechazado sistemáticamente la aplicación de la EXIMICIÓN POR MONOAMBIENTES, establecida en el Art. 434.2 arriba mencionado.
En consecuencia, los informes emitidos como NO ACORDE, se oponen a la práctica habitual, manifestada en más de 8 Informes Técnicos emitidos por la misma Jefatura dictaminante, entre diciembre del 2024 y junio del 2025 en casos absolutamente idénticos a los que son objeto de este informe. Se adjuntan copias de dichos informes.
Cabe destacar que la aplicación de este criterio fue consensuada con la Dirección de Obras Particulares a principios del 2024, precisamente a los efectos de unificar criterios y evitar "cambios de criterio" que signifiquen un ataque serio a la SEGURIDAD JURÍDICA que estamos obligados a ofrecer a nuestros contribuyentes
Por tanto, los anteproyectos en cuestión se encuentran acorde a lo dispuesto por el Art. 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza N° 106/23, en lo referido a Eximición del Requisito de Estacionamiento a la tipología monoambientes.
Es el parecer de esta Dirección, que corresponde al CPR dar un corte definitivo a esta descoordinación entre direcciones, sobre todo considerando que proyectos de gran magnitud se encuentran demorados, a nuestro criterio injustamente, por lo que corresponde emitir una declaración conceptual definitiva, que permita destrabar estos expedientes.

Cabe destacar que la DAJ Unidad Urbana se ha expedido, a nuestra solicitud, a través del Dictamen N° 7201 de fecha 5/12/25, en los siguientes términos: "En relación al caso en particular esta Asesoría considera pertinente informar a la dependencia recurrente, que por única vez se da curso al presente anteproyecto en cuestión, no obstante, a la existencia de criterios divergentes en la materia. Esta decisión se adopta considerando el Informe Técnico de la DPU y a los antecedentes administrativos correspondientes a aprobaciones efectuadas durante la administración anterior (Obs.: los técnicos actuantes no cambiaron) los cuales son citados como referencia. Sin embargo, se deja expresar constancia de que en resguardo del principio de igualdad ante la ley y con el fin de garantizar un tratamiento equitativo y uniforme en situaciones análogas, eventuales casos futuros serán remitidos para el estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador".

Es en este sentido que solicito al CPR emitir una aclaratoria técnica sobre el alcance del artículo 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza 106/23, de suerte a destrabar esta situación que, a nuestro criterio, lesiona gravemente la seguridad jurídica que nuestros contribuyentes merecen.

Con el INFORME N° 001/2026 DPU de fecha 10/04/2026 (se adjuntan antecedentes) con el fin de remitir al Consejo del Plan Regulador".

Que, constan los documentos adjuntos al Informe N° 001/2026 DPU, los cuales se consignan EXPEDIENTE N° 13075/2025 CECILIO ARIEL BARRIOS PÉREZ S/ APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO.

Dictamen N° 7.201 - Fecha: 05 DIC 2025 - Unidad Urbana - SEÑOR INTENDENTE:
Con relación al expediente de referencia, esta Asesoría cumple en manifestar cuanto sigue:

Que obra en autos la consulta realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano por medio del cual solicitan procedimiento a seguir teniendo en cuenta el informe de la Unidad de Estudios Viales y Estacionamiento de la Dirección de Obras Particulares. Que obra en autos el informe realizado por la Unidad citada anteriormente por medio del cual entre otras consideraciones mencionan que los planos y planillas presentados en el expediente que no cumple con lo requerido en cuanto a cantidad de módulos de estacionamiento. Que luego del estudio realizado al contenido del expediente, la recurrente en el presente tramite pretende la aprobación de un anteproyecto de Apart Hotel, en el inmueble identificado por la Cta. Cte. Ctral N° 14-0072-01/11/12, de su propiedad ubicado en la calle Toribio Pacheco entre Charles de Gaulle y Cruz del Chaco. Que la Unidad de Ordenamiento Urbano del Dpto. de Planificación Urbana y Territorial dependiente de la Dirección de Planeamiento Urbano mediante Informe Técnico N° 120/2025 de fecha 28/11/2025 entre otras consideraciones manifiesta cuanto sigue: "...el análisis realizado al respecto de los informes mencionados, arroja que el técnico dictaminante NO HA CONSIDERADO la aplicación del Art. 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza N° 106/23 en lo referido a eximición del requisito de estacionamiento a la tipología monoambientes. En consecuencia, el informe emitido como NO ACORDE, se opone a la práctica habitual manifiesta en más de 8 informes técnicos emitidos por la misma jefatura dictaminante entre diciembre del 2024 y junio 2025 en casos absolutamente idénticos a los que son objeto de este informe. Se adjuntan copias de dichos informes. Cabe destacar que la aplicación de este criterio fue consensuada con la Dirección de Obras Particulares a principios del 2024 precisamente a los efectos de unificar criterios y evitar cambios de criterio que signifiquen un ataque serio a la SEGURIDAD JURÍDICA que estamos obligados a ofrecer a nuestros contribuyentes. Por tanto, los anteproyectos en cuestión se encuentran acorde a lo dispuesto por el artículo 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza N° 106/23 en lo referido a eximición del requisito de estacionamiento a la tipología monoambientes". En relación al caso en particular esta Asesoría considera pertinente informar a la dependencia recurrente, que, por única y exclusivamente vez, se da curso al presente anteproyecto en cuestión, no obstante, a la existencia de criterios divergentes en la materia. Esta decisión se adopta considerando el Informe Técnico de la D.P.U. y a los precedentes administrativos correspondientes a aprobaciones efectuadas durante la administración anterior los cuales son citados como referencia. No obstante, se deja expresa constancia de que en resguardo del principio de igualdad ante la ley y con el fin de garantizar un tratamiento equitativo y uniforme en situaciones análogas, eventuales casos futuros serán remitidos para el estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador. Por tanto, y teniendo en cuenta el Informe Técnico N° 120/25 de la D.P.U., es parecer de esta Asesoría, que corresponde que la Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante sus oficinas técnicas pertinentes, prosiga con el estudio y análisis del presente Anteproyecto, hasta su eventual aprobación siempre y cuando se ajuste a los lineamientos que rigen en la materia. Salvo mejor parecer, es mi dictamen.

- INFORME TÉCNICO N° 120 / 2025

Expediente N°: 13.075/25. Recurrente: Cecilio Ariel Barrios s/ Anteproyecto. Motivo: Aplicación del Art. 434.2 de la Ord. N° 106/23. Fecha: viernes, 28 de noviembre de 2025. Al respecto, informo cuanto sigue:

El contribuyente de referencia ha presentado Solicitud de Aprobación de Anteproyecto, en relación al proyecto destinado a Apart Hotel, con las siguientes características:

1. Expediente 13.075/25: Cecilio Ariel Barrios Pérez s/ Anteproyecto:

a. Ctas. Ctes. Ctrales. N° 14-0072-01/11/12

b. Ubicación: Guido Spano y Senador Long

c. Superficie del Terreno: 2.648,64 m²

Junta Municipal

Asunción

d. Altura: el edificio se compone de 24 niveles: SS Estacionamiento, PB Estacionamiento y Palier de Acceso, 2 EP Estacionamiento, Nivel 3 Amenities, 19 PT de Departamentos, Azotea con Amenities.
e. Zona s/ Plan Regulador: FM2
f. Sup. A Construir: 24.521,00 m²
g. Área Edificable: 15.894,00 m²
h. Cantidad de Departamentos: 402 de los cuales, 251 son Departamentos tipo monoambientes, 105 son Departamentos de 1 Dormitorio, 26 Departamentos de 2 dormitorios y 20 Departamentos de 3 dormitorios.
i. Cantidad de Estacionamientos: 166 módulos para VL.
El informe s/n° de fecha 31/10/25 de la Unidad de Estudios Viales y Estacionamiento, firmado por el funcionario Jesús Sosa, Jefe; presenta las siguientes conclusiones:
Establece como "ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 214 MÓDULOS SIMPLES (60% más por excepcionalidad). ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 166 MÓDULOS LIVIANOS. ESTACIONAMIENTO: NO ACORDE.
OBS.: El informe no presenta criterio de cálculo realizado, para llegar a esta conclusión.
La planilla presentada por el recurrente, fue realizada con las siguientes características:
I. Total de Departamentos: 402
II. Se descuenta el 40% del total: 162 - Resultado de diferencia: 240
III. Se calcula 1 vehículo cada 3 departamentos (Apart Hotel): 80
IV. 60% más de vehículos por uso de excepcionalidad: 128 Total de Estacionamientos requeridos.
CONCLUSIÓN: El análisis realizado, al respecto de los informes mencionados, arroja que el técnico dictaminante NO HA CONSIDERADO la aplicación del Art. 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza N° 106/23, en lo referido Eximición del Requisito de Estacionamiento a la tipología Monoambientes.
En consecuencia, el informe emitido como NO ACORDE. se opone a la práctica habitual, manifiesta en más de 8 Informes Técnicos emitidos por la misma Jefatura dictaminante, entre diciembre del 2024 y junio del 2025 en casos absolutamente idénticos a los que son objeto de este informe. Se adjuntan copias de dichos informes.
Cabe destacar que la aplicación de este criterio fue consensuada con la Dirección de Obras Particulares a principios del 2024, precisamente a los efectos de unificar criterios y evitar "cambios de criterio" que signifiquen un ataque serio a la SEGURIDAD JURÍDICA que estamos obligados a ofrecer a nuestros contribuyentes
Por tanto, los anteproyectos en cuestión se encuentran de acuerdo a lo dispuesto por el artículo Art. 434.2 de la Ord. N° 163/18 modificado en el Art. 44° de la Ordenanza N° 106/23, en lo referido a Eximición del Requisito de Estacionamiento a la tipología Monoambientes.
A la DPU para remitir a la D.A.J.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 02539/2025
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0867-16
FECHA: 20/02/2025
TIPO: APART HOTEL
NIVELES: PB + 9N
RETIRO: 3.10m SOBRE CALLE CHARLES DE GAULLE
ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 23 MÓDULOS SIMPLES (2 PCD)
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 24 MÓDULOS SIMPLES Entre ellos 11 módulos dobles + 2 para motos
TOTAL: 24 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES

ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: NO
OCHAVA: REQUIERE 6.00m ACOTAR
OBSERVACIONES
ACOTAR OCHAVA EN PLANTAS.
VERIFICAR TAMAÑOS DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO.
ESPECIFICAR FUNCIONAMIENTO/MECANISMO/DISPOSICIÓN PARA LOS MÓDULOS DOBLES INDICADOS EN PLANTA, NO SE OBSERVA EN CORTES NI EN PLANOS.
INDICAR MÓDULO PCD S/ORD. (2)
EL ANÁLISIS SE REALIZÓ EN BASE DEL INCENTIVO POR ESTACIONAMIENTO ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA VIGENTE, EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

Zona del Plan Regulador:	FM 1B		Franja Media		Ord. Cat. N°:	14-0867-15	Ubicación:	Gral. Charles de Gaulle esq. Alfredo Seiferheld							
Superficie del Terreno:	420,00	m2			Coeficiente de Edificabilidad:	5,5	Barrio:	Recoleta							
Taza de Ocupación Real:	71,46%	300,15	m2		Area Edificable:	2.310,00	m2	Distrito:							
Taza de Ocupación Máxima:	73,5	308,70	m2		Area Edificable Real:	2.307,44	m2	RESTO DE AREA EDIF.:	2,56 m2						

PLANILLA DE AREAS - EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS PARK LOFTS RECOLETA

NIVEL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	AREA EDIFICABLE	ESTACIONAMIENTO		AREAS COMUNES	AREAS PROPIAS CON BALCONES									
			VI.	MT.		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
SUBSUELO	68,17	0,00			68,17										
PLANTA BAJA	346,36	0,00	23	2	80,96										
NIVEL 1	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 2	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 3	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 4	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 5	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 6	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 7	346,36	286,47			46,75	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
NIVEL 8	317,23	255,90			46,75	30,88	26,85	26,72	33,25	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
TERRAZA	197,47	45,25			48,78	30,88	26,85	26,72	33,28	23,07	22,68	22,68	22,68	25,86	25,63	31,74
TOTAL (m2)	3.840,75	2.307,44	24		127,92	30,88	27,75									
					651,83	277,92	242,55	213,76	259,24	184,56	181,44	181,44	181,44	206,88	286,08	222,18

TOTAL DEPARTAMENTOS	2.364,49	m2	78%
TOTAL AREAS COMUNES	651,88	m2	22%
TOTAL DEP. + A.C.	3.016,27	m2	100%

CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	
Departamentos de más de 30m2	24
Departamentos de menos de 30m2	68

	68	0,40	35,60
			53
			3
			17,80
			25

Se descuenta 40% del total
Resultado de diferencia
Se calcula 3 vehiculo cada 3 departamentos (Apart Hotel)
5 30% mas de vehiculos por uso de incentivo
Total estacionamientos requeridos

DORIAM LAMBARÉ
ARQUITECTA

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 16.511/24
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0154-14
FECHA: 14-01-2025
Pacheco al Roque González y Zotti
TIPO: APART HOTEL
NIVELES: SS (E) + PB (E) + 1N (AM) + 16N
RETIRO: 6.0m SOBRE CALLE TORIBIO PACHECO
❖ *ESTACIONAMIENTO-REQUERIDO: 25 MÓDULOS SIMPLES*
92 dptos. x 40% (Art. 44) = 57
57 dptos. x 1/3 = 19-19 + 30% (Incentivo) = 25 módulos requeridos (2 pcd)
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO:
25 MÓDULOS LIVIANOS (Entre ellos 2 pcd)
TOTAL: 25 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES
ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: NO
OCHAVA: NO REQUIERE
OBSERVACIONES

LOS MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO DEBEN ESTAR LIBRES SIN INVASIÓN DE PILARES.
ESPECIFICAR E INDICAR SI POSEE PORTÓN PARA ACCESO VEHICULAR.
INDICAR % DE PENDIENTE EN RAMPAS DE ACCESO A NIVELES.
ACOTAR RAMPAS VEHICULARES
ACOTAR E INDICAR CORRECTAMENTE LOS MÓDULOS PCD S/ORD.
INDICAR SEÑALES AV. EN TRAMOS DONDE LA CIRCULACIÓN ES MENOR A 5.50m.
VERIFICAR CALLES EN PLANTA DE UBICACIÓN.
REPLICAR REBAJE PARA ACCESO VEHICULAR EN PLANTA BAJA.
EL ANÁLISIS SE REALIZA EN BASE DEL INCENTIVO POR ESTACIONAMIENTO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA VIGENTE, EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 04953/2025
USO: APART HOTEL
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0386-15
FECHA: 25/04/2025
Quesada y Carlos Argüello
ZONA DE USO DE SUELO: EJE HABITACIONAL (EH)
NIVELES: PB (e) + 1N (e) + 10N (dptos.) + AZ
RETIRO: REQUIERE 3.00m
PROPONE 3.00m SOBRE CALLE QUESADA
> ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 26 MÓDULOS SIMPLES (2 PCD).
100 dptos. (Tipo apart hotel) x 40% (Art. 44)
= 40 (Se le exonera el requerimiento a 40 MA)
60 dptos.x 1/3 (condición de apart hotel) = 20
20+30% (incentivo) = 26

ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 28 MÓDULOS LIVIANOS (Entre ellos 2 dobles y 2PCD) + 14 MÓDULOS DE MOTOS.
TOTAL: 35 MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO
ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: NO
OCHAVA: PROPONE 6.00m
SIN OBSERVACIONES.
EL ANÁLISIS SE REALIZÓ EN BASE DEL INCENTIVO POR ESTACIONAMIENTO ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA VIGENTE, EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 07146/25
USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-1632-06/07/08/09/10
FECHA: 17/06/2025

Junta Municipal
Asunción

Incentivo
Juan Pablo Gorostiaga e/ Tte Cazenave y calle S/N
ZONA DE USO DE SUELO: AR3-B
NIVELES: SS2 + SS1 + PB + 10N + AZ
RETIRO: REQUIERE 3.00m
INDICAR Y ACOTAR
** ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 132 MÓDULOS SIMPLES (11 PCD)*
Utiliza el Art. 44°, se le exonera el requerimiento al 40% de los dptos. que son tipo mono ambiente. a 60MA se le exonera el requerimiento, requiere 120 + 10% (incentivo) = 132
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 125 MÓDULOS LIVIANOS
Entre ellos 4 dobles, 17 PCD y 39 para moto.
TOTAL: 142 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES
ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: SÍ
OCHAVA: NO APLICA
OBSERVACIONES
PRESENTAR PLANTA DE UBICACIÓN ACORDE A ORD.
POSEE OCUPACIÓN EN RETIRO, VERIFICAR
REPLANTEAR REBAJE DE ACCESO VEHICULAR, SUPERA LONGITUD MAÑANA.
INDICAR CORRECTAMENTE LOS MÓDULOS DOBLES.
EL ANÁLISIS SE REALIZA EN BASE A LOS PLANOS Y PLANILLAS DECLARADAS POR EL RECURRENTE, UTILIZANDO LA ORD. N° 106/23 Y N° 115/23. INFORME EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 04988/25
USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
INFORMACIÓN TÉCNICA: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0435-00
FECHA: 28/04/2025
Alas Pyas., Serafina Dávalos, Camilo Recalde
ZONA DE USO DE SUELO: FM3
NIVELES: SS + PB + 16N
RETIRO: REQUIERE 3.00m
INDICA 3.00m S/ CALLE ALAS PARAGUAYAS, 3.05m S/ CALLE LAMAS CARÍSSIMO, 3.35m S/ CALLE CAMILO RECALDE, 3.04m S/ SERAFINA DÁVALOS
ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 306 MÓDULOS SIMPLES (24 PCD)
351 dptos. -45 dptos. (MA menores a 30 m^2 Art. 44) = 306
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 310 MÓDULOS LIVIANOS
Entre ellos 26 dobles y 6 PCD
TOTAL: 310 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES
ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: SI
OCHAVA: PROPONE 6.00m en cada esquina.
OBSERVACIONES:
DEBE PROPONER LA CANTIDAD DE MÓDULOS PARA DISCAPACITADOS, TENIENDO EN CUENTA LA ORDENANZA 106/23 - Art. 443 PRIMER PÁRRAFO.
EL ANÁLISIS SE REALIZÓ EN BASE A LOS PLANOS Y PLANILLAS DECLARADAS POR EL RECURRENTE, UTILIZANDO LA ORD. N° 106/23 Y N° 115/23. INFORME

EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE. A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 06724/25
USO: APART HOTEL
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0118-18/19
FECHA: 10/06/2025
Hassler e/ Roque González Ch. de Gaulle
ZONA DE USO DE SUELO: AR3-A
NIVELES: PB + 8N + AZ
RETIRO: REQUIERE 3.00m
INDICA 6.00m S/ CALLE HASSLER
** ESTACIONAMIENTO REQUERIDO: 26 MÓDULOS SIMPLES (2 PCD)*
Utiliza el Art. 44°, se le exime del requerimiento al 40% de los dptos. tipo mono ambiente.
72 x 1/3 (Condición de apart hotel) = 24 + 10% (incentivo) = 26
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 31 MÓDULOS LIVIANOS
Entre ellos 3 dobles, 2 PCD y 1 para moto.
TOTAL: 31 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES
ESTACIONAMIENTO: ACORDE
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: NO
OCHAVA: NO APLICA
SIN OBSERVACIONES
EL ANÁLISIS SE REALIZÓ EN BASE A LOS PLANOS Y PLANILLAS DECLARADAS POR EL RECURRENTE, UTILIZANDO LA ORD. N° 106/23 Y N° 115/23, INFORME EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA.

- UNIDAD DE ESTUDIOS VIALES Y ESTACIONAMIENTO - DOP
EXPEDIENTE: 16511/24
INFORME TÉCNICO: ANTEPROYECTO
CTA. CTE. CTRAL.: 14-0154-14
FECHA: 14-01-2025
Pacheco e/ Roque González y Zotti (2)
TIPO: APART HOTEL
NIVELES: SS (E) + PB (E) + 1N (AM) + 16N
RETIRO: 6.0m SOBRE CALLE TORIBIO PACHECO
** ESTACIONAMIENTO-REQUERIDO: 25 MÓDULOS SIMPLES*
92 dptos. x 40% (art. 44) = 57
57 dptos. X 1/3 = 19 - 19 + 30% (Incentivo) = 25 módulos requeridos (2 pcd)
ESTACIONAMIENTO PROPUESTO: 25 MÓDULOS LIVIANOS (Entre ellos 2 pcd).
TOTAL: 25 ESTACIONAMIENTOS SIMPLES. ESTACIONAMIENTO: ACORDE.
REQUIERE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: NO. OCHAVA: NO REQUIERE
OBSERVACIONES: LOS MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO DEBEN ESTAR LIBRES SIN INVASIÓN DE PILARES.

ESPECIFICAR E INDICAR SI POSEE PORTÓN PARA ACCESO VEHICULAR. INDICAR % DE PENDIENTE EN RAMPAS DE ACCESO A NIVELES. ACOTAR RAMPAS VEHICULARES. ACOTAR E INDICAR CORRECTAMENTE LOS MÓDULOS PCD S/ORD. INDICAR SEÑALES AV EN TRAMOS DONDE LA CIRCULACIÓN ES MENOR A 5.50m. VERIFICAR CALLES EN PLANTA DE UBICACIÓN.
REPLICAR REBAJE PARA ACCESO VEHICULAR EN PLANTA BAJA. EL ANÁLISIS SE REALIZA EN BASE DEL INCENTIVO POR ESTACIONAMIENTO ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA VIGENTE, EXCLUSIVAMENTE PARA CONTROL DE RETIRO, OCHAVA, RAMPAS/REBAJES, CIRCULACIÓN INTERNA, CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO, ACERAS, PORTÓN DE ACCESO Y ESTUDIO DE IMPACTO VIAL SI CORRESPONDE. NO ASÍ EN LO REFERENTE A INDICADORES URBANÍSTICOS DEL ÁREA DE ARQUITECTURA".

Que, consta el Memorándum N° 68/2026 D.G.D.U., el cual señala: "De: Mag. Luis Amarilla, Director General - Dirección General de Desarrollo Urbano
PARA: Concejal Javier Pintos Báez, Presidente - Consejo del Plan Regulador
Fecha: 15 de abril del 2026
Ref.: Propuesta de modificación del Art. 434.2°
Me dirijo a Usted, en relación a la reunión llevada a cabo el día martes 14 de abril de 2026, en la Sala de Sesiones del Consejo del Plan Regulador, iniciada a partir de las 10:00 hs, en el marco del tratamiento y análisis de criterios sobre la interpretación del Plan Regulador.
En tal sentido, y como resultado de lo abordado en dicha reunión, se propone la modificación del Art. 434.2°, a cuyos efectos se adjunta la redacción propuesta del citado artículo de la Ordenanza N° 163/18 y sus modificaciones, la cual se adjunta al presente memorándum.
La presente propuesta tiene como objetivo adecuar los criterios urbanísticos vigentes, a fin de contar con parámetros acordes a los actuales tiempos de inversión en la ciudad de Asunción, promoviendo un desarrollo urbano más eficiente y actualizado.
Sin otro particular, saludo a usted atentamente.

TEXTO ORIGINAL:
Art. 434.2°: Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de uso habitacional que contemplen la tipología tipo mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no supere los 30 m², formen parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios) y representen estos monoambientes hasta el 40% (cuarenta por cien) de las unidades que conformen el edificio. Las demás tipologías insertas en el edificio de referencia deberán prever los estacionamientos requeridos.

REDACCIÓN PROPUESTA:
Art. 434.2° Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de uso habitacional y Apart Hotel que contemplen la tipología tipo monoambiente, y que presenten las siguientes características:
a. Para ser beneficiados con la eximición, en las unidades del tipo monoambiente planteadas, el tamaño máximo no deberá superar los 30 m², de superficie propia.
b. Deberán formar parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios), en la siguiente proporción: los monoambientes descritos en el Inc. a no deberán superar el 80% (ochenta por cien) del total de unidades que conforman el edificio. El 20% (veinte por cien) restante deberán ser de las tipologías mayores.

Junta Municipal
Asunción

c. Las demás tipologías y usos de que se compone el edificio de referencia deberán prever los estacionamientos requeridos, en cumplimiento de lo establecido en el art. 461° PLANILLA DE USO GENERAL.
d. BENEFICIO: Independientemente de la proporción planteada en el inc. b la eximición representará solamente hasta el 40% (cuarenta por cien) del total de las unidades que conformen el edificio".

Por tanto, este Consejo dictamina:

***Art. 1°. RECOMENDAR**, aprobar la modificación de la Ordenanza N° 106/2023 "Que Corrige, Compila y Actualiza la Ordenanza N° 163/18 Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" modificatoria de la Ordenanza N° 163/2018, en su artículo 44°, apartado Art. 434.2° el cual quedará redactado como sigue:*
***"Art. 434.2°:** "En los edificios de uso habitacional o apart hotel y que contemplen tipologías tipo mono ambiente, podrán ser exentos de parte del requerimiento de estacionamientos obligatorios cumpliendo los siguientes requisitos:*
a) La cantidad de monoambientes a ser insertados en el edificio proyectado podrá ser de hasta el 80% del total de las unidades previstas en el edificio.
b) Estos monoambientes no podrán superar los 30 m^2 de superficie.
c) Se contemplen otros usos habitacionales de mayor superficie (de una, dos o más habitaciones) en un mínimo del 20% del total de las unidades previstas.
De este porcentaje más arriba señalado o de la cantidad que se haya proyectado, la eximición de estacionamientos será del 50% (la mitad) de los estacionamientos requeridos para los monoambientes proyectados.
Del 20% restantes proyectados o de la cantidad que se prevea de los demás usos, (usos habitacionales mayores, comercio o apart hotel) estos deberán respetar las cantidades de estacionamientos requeridos por la Ordenanza".

***Art. 2°. REMITIR** al Pleno de la Corporación con expresa solicitud de publicación en cumplimiento de la Ordenanza N° 163/2018, artículo 464°.*

Que, la Comisión Asesora dictaminante ha procedido a solicitar la publicación de la modificación de la Ordenanza N° 163/18, a través del Memorándum, de fecha 9 de julio de 2026, 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 Secretaría General de la Junta Municipal procede a remitir el Memorándum J.D.I.-D.O.M.S. N° 21/2026, el cual expresa lo siguiente: *"Por el 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 ingresado en dicha opción se deriva a una página con el artículo N° 464 del Plan Regulador. Además, dentro del mismo link, contiene las propuestas de modificación consensuadas con la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de algunos 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". Firma: Mg. Victoria Acosta, Jefa. Dpto. de Informática.

Cont. Ord. N° 227/26

*** TRATAMIENTO EN EL PLENO**

Que, durante el tratamiento del dictamen de referencia, el Concejal Pablo Callizo solicita que se agregue un inciso al articulado en el cual se determine que, excepcionalmente, podrá contemplarse hasta el 100% de unidades tipo monoambiente, siempre que el edificio esté destinado exclusivamente a viviendas para estudiantes universitarios y se encuentre ubicado dentro de un radio máximo de 300 metros de una Universidad legalmente habilitada por el Consejo Nacional de Educación Superior (CONES).

Por tanto;

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

O R D E N A:

Art. 1°: **MODIFICAR** el **Artículo 434.2**, de la **Ordenanza N° 106/23**, modificatoria de la **Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción"**, con el siguiente texto:

Art. 434.2°: En los edificios de uso habitacional o apart hotel y que contemplen tipologías tipo mono ambiente, podrán ser exentos de parte del requerimiento de estacionamientos obligatorios cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La cantidad de monoambientes a ser insertados en el edificio proyectado podrá ser de hasta el 80% del total de las unidades previstas en el edificio.
b) Estos monoambientes no podrán superar los 30 m^2 de superficie.
c) Se contemplen otros usos habitacionales de mayor superficie (de una, dos o más habitaciones) en un mínimo del 20% del total de las unidades previstas.

De este porcentaje más arriba señalado o de la cantidad que se haya proyectado, la eximición de estacionamientos será del 50% (la mitad) de los estacionamientos requeridos para los monoambientes proyectados.

Del 20% restante proyectado o de la cantidad que se prevea de los demás usos, (usos habitacionales mayores, comercio o apart hotel) estos deberán respetar las cantidades de estacionamientos requeridos por la Ordenanza.

d) Excepcionalmente, podrá contemplarse hasta el 100% de unidades tipo monoambiente, siempre que el edificio esté destinado exclusivamente a viviendas para estudiantes universitarios y se encuentre ubicado dentro de un radio máximo de 300 metros de una Universidad legalmente habilitada por el Consejo Nacional de Educación Superior (CONES).

Art. 2°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

Junta Municipal
Asunción

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente

cz.