

ORDENANZA N° 157/2025

POR LA CUAL SE ACEPTA EL VETO PARCIAL INTERPUESTO POR EL INTENDENTE MUNICIPAL POR RESOLUCIÓN No. 7.523/2025 CONTRA LA ORDENANZA No. 150/2025 "QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN".

VISTO:

La Nota No. 11.975/2025 remitida por el Intendente Municipal, elevando para estudio y consideración la Resolución N° 7.523/2025, de fecha 06 de agosto de 2025 **"POR LA CUAL SE VETA PARCIALMENTE LA ORDENANZA N° 150/2025 "QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN"**, específicamente en lo relativo al Art. 8° de la ordenanza sancionada **"Área Ecológicamente Activa – (A.E.A.)**, proponiendo dejar establecido de acuerdo a la redacción inicial remitida por la Intendencia Municipal, para adecuar las disposiciones a los requerimientos técnicos, jurídicos y ambientales vigentes, y; -----

CONSIDERANDO:

Que, el Intendente Municipal en su Resolución N° 7.523/2025, expresa: "Que, la normativa vigente sobre edificación y uso del suelo ha sido fundamental para el desarrollo urbano ordenado y sostenible del Distrito de Encarnación durante décadas, promoviendo el bienestar de la comunidad.- Que, es necesario reconocer el trabajo y compromiso de las autoridades y técnicos municipales en la elaboración y aplicación de las normativas urbanísticas, que contribuyen a la planificación territorial responsable. Que, resulta imprescindible fortalecer y actualizar continuamente el marco normativo para responder a los avances técnicos, sociales y ambientales, asegurando un desarrollo urbano sostenible. Que, la Constitución Nacional garantiza el derecho a un ambiente sano, prohibiendo acciones regresivas en materia ambiental y promoviendo la participación ciudadana en su gestión. Que, la Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal" otorga al Municipio la competencia para ordenar el territorio bajo criterios técnicos y ambientales, promoviendo la conservación de espacios verdes y la permeabilidad del suelo. Que, el país ha adoptado compromisos internacionales y nacionales en materia de desarrollo sostenible, protección ambiental y mitigación del cambio climático; en igual sentido, la normativa municipal actual establece parámetros para proteger las áreas ecológicamente activas, buscando preservar sus funciones ambientales y los servicios ecosistémicos asociados. Que, en la normativa que regule los parámetros de edificabilidad y uso de suelo de la ciudad de Encarnación, deberá contemplarse un 25% del total del terreno como área no construable. Que, la Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal", preceptúa sobre las funciones municipales, en su Art. 12°: 1. En materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial: Inc. c. "La reglamentación y fiscalización del régimen de uso y ocupación del suelo; y en su Artículo 228° - Área edificada. El área edificada de los solares no podrá exceder de los límites que fijen las Ordenanzas Municipales según las zonas urbanas, pero en ningún caso, pasara del 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie del terreno.- Que, el Ejecutivo Municipal actúa conforme a derecho al vetar parcialmente la ordenanza, con el fin de corregir deficiencias y fortalecer la seguridad jurídica, evitando lagunas normativas y contradicciones legales; Que, el veto parcial no implica la anulación total de la ordenanza, para garantizar un marco normativo riguroso, técnico, democrático".-----

Que, la Comisión Permanente de Legislación, ha emitido los Dictámenes No. 34 "a" en mayoría, que recomienda **ACEPTAR** el Veto interpuesto; y el No. 34 "b" en minoría, que recomienda **RECHAZAR** el veto interpuesto.- El Dictamen No. 34 "a"/2025, en su parte pertinente expresa cuanto sigue: "Que, los miembros de esta Comisión abajo firmantes, habiendo realizado el estudio de las fundamentaciones expuestas por el Intendente Municipal en su Resolución N° 7.523/2025, son del parecer que corresponde hacer lugar al veto interpuesto contra el Art. 8° de la citada Ordenanza, por ajustarse a las reglamentaciones legales vigentes, recomendando cuanto sigue: 1) **ACEPTAR** el Veto parcial interpuesto por el Intendente Municipal por Resolución N° 7.523/2025 **"POR LA CUAL SE VETA PARCIALMENTE LA ORDENANZA N° 150/2025 "QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN"**, específicamente en lo relativo al Art. 8° de la ordenanza sancionada **"Área Ecológicamente Activa – (A.E.A.)**, quedando establecido de acuerdo a la redacción inicial remitida por la Intendencia Municipal.- 2) **NO HACER** lugar a la solicitud de considerar la incorporación en la Ordenanza de un artículo estableciéndose como fecha de entrada en vigencia de la misma el 01 de enero de 2026, de acuerdo a lo solicitado por Nota No. 11.975/2025. 3°) **Sancionar** la Ordenanza respectiva, y remitir a la Intendencia Municipal para su promulgación, de acuerdo a la Ley No. 3966/2010 "Orgánica Municipal".-----

Que, la Plenaria de la Junta Municipal, luego de oír los Dictámenes No. 34 "a" y No. 34 "b" de la Comisión de Legislación, por mayoría de votos de los miembros del Concejo Municipal, es aprobado el Dictamen No. 34 "a"/2025.-----

Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación

Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación



POR TANTO:

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN, REUNIDA EN CONCEJO;

ORDENA:

ART. 1º) **Objeto:** La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de los parámetros de edificabilidad y uso de suelo en la ciudad de Encarnación y la implementación de los lineamientos alternativos al Plan Encarnación Más referidos a los ámbitos urbanos, con los ajustes realizados de modo a avanzar en su aprobación integral.

ART. 2º) **Sistematización de la Normativa:** Con el fin de garantizar la fácil comprensión de la normativa y la identificación de cada sector con sus respectivos parámetros, los mismos, que hacen al Régimen de Edificabilidad se incluyen en un Sistema de Información Geográfico y se sintetizan en un Mapa Interactivo de Encarnación y el mismo deberá ser accesible desde la página web de la Junta Municipal y de la Municipalidad.

ART. 3º) **Ámbito de Aplicación:** Esta ordenanza regirá para todas las nuevas edificaciones en los inmuebles urbanos de la Ciudad de Encarnación, además de los nuevos loteamientos o fraccionamientos y urbanizaciones que se vayan aprobando, adaptándose sus parámetros al entorno urbano circundante.

CAPITULO II
RÉGIMEN DE EDIFICABILIDAD

ART. 4º) **Factor De Ocupación Del Suelo (F.O.S.):** Se entiende por Factor de Ocupación de Suelo al porcentaje del terreno que ocupa la edificación en planta a nivel del terreno en su proyección horizontal, ya sea con superficies cubiertas o semi cubiertas, no pudiendo exceder nunca el 75% del lote.

ART. 5º) **Distribución De Alturas Máximas:** La distribución de alturas está dada por la conformación de polos y ejes de densificación, así como por la armonización de las alturas edificables con las elevaciones de la topografía, optimizando visuales y ventilación. Las alturas se distribuyen de manera orgánica por manzanas en la trama urbana, con alturas diferenciadas de manera exclusiva para los lotes sobre rutas y avenidas principales conforme al mapa de alturas y están definidas para cada Ámbito de Ordenamiento. Toda la distribución de altura será definida por cálculo de FOT.

ART. 6º) **Factor De Ocupación Total (F.O.T.):** El Factor de Ocupación Total o Coeficiente de Edificabilidad, está dado por una relación entre la superficie total del lote y la cantidad total de metros cuadrados a edificar como superficie útil particular cubierta (espacios techados y cerrados en las edificaciones). No se computan para el cálculo del Factor de Ocupación los espacios semicubiertos (Techados pero abiertos sin cerramientos verticales), ni los espacios destinados a plazas de estacionamiento, circulaciones o rampas vehiculares. En los usos comerciales y administrativos o en edificios mixtos de departamentos y oficinas tampoco se computan para el cálculo del FOT las áreas comunes como pasillos, escaleras, ascensores y salas de máquinas, ni los espacios construidos en subsuelo o semisubsuelo, siempre y cuando su altura habitable no sobresalga por encima del nivel de la vereda más de 1,50 metros, medido desde el punto medio en altura de su frente sobre calle. El FOT o coeficiente de edificabilidad se expresará en números, la distribución del mismo define zonas de baja, media y alta densidad conforme al mapa de distribución del Factor de Ocupación Total.

Las zonas de FOT 4, 5, 6 y 7 tendrán una situación de espejo, exclusivamente para los lotes con frente sobre las calles que dividen dichas zonas, haciendo que los mismos adquieran el FOT de la manzana del frente.

En las áreas de influencia del aeropuerto, las zonas con FOT 5 deberán respetar la altura del cono de aproximación (PDS 2.15).

En las zonas de FOT 7 del entorno de la Plaza de armas se deberá tener en cuenta lo exigido por la secretaria nacional de cultura de acuerdo a las resoluciones emanadas por la autoridad competente teniendo en cuenta la zona arqueológica y los cuidados correspondientes.

Forma parte de la presente ordenanza el Anexo N°1, plano general de ubicación y distribución de FOT aplicados en el área urbana del distrito. Anexo N°2 al Anexo N°9 los planos de sectores del área urbana de ubicación y distribución de FOT.

ART. 7º) **Cálculo de Altura Definida por FOT:** en todos los sectores, la altura será libre y se definirá por la forma de distribución de las superficies computables al FOT, siempre limitando la cantidad total de metros cuadrados de superficie útil particular al parámetro FOT de cada zona. La altura podrá aumentar si se incorporan pisos de amenities u otros tipos de superficies no computables al FOT, o según sea la distribución de las superficies útiles particulares conforme a una cuantificación específica para cada proyecto.

En ningún caso, la sumatoria de superficies cubiertas computables al FOT conforme al Art. 6 en todos los pisos, podrá superar la superficie máxima definida por el Factor de Ocupación Total.

ART. 8º) **Área Ecológicamente Activa (A.E.A):** Todos los lotes deberán preservar como mínimo un 25% de su superficie como suelo natural o área ecológicamente activa, para un desarrollo urbano en armonía con el soporte natural y garantizando servicios ambientales mínimos para contribuir



Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación

[Firma]

Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación

[Firma]

ABG. NILASO FERNÁNDEZ
Secretaría General
Interina
Gobierno Municipal
Encarnación

[Firma]

INTENDENTE
Gobierno Municipal
Encarnación

con la calidad de vida de la población, como la reducción del efecto isla calor, la conservación de biodiversidad, la infiltración del agua de lluvia, la absorción de carbono y generación de oxígeno en las áreas urbanas. Dicha superficie deberá estar fuera del volumen edificable y no podrá contar con pisos o solados impermeables, cubiertas o techos, así como tampoco podrá estar invadida por voladizos de los pisos superiores ni podrá tener edificaciones en subsuelo. Se deberá conservar dichas superficies para jardines y árboles, pudiendo ser utilizada para estacionamiento empleando materiales con un coeficiente de escorrentía máximo de 0,4 (Adoquines perforados o "adopasto", hormigón poroso, cubre suelo, de grava o triturada). En los casos en los que se utilice el área libre del 25% como estacionamiento, se deberá incluir arborización entre las plazas de estacionamiento con al menos 1 (un) árbol cada 4 autos o superficies vegetadas mediante pérgolas con plantas desde canteros o alcorques, que cubran las plazas de estacionamiento. El porte de los árboles y su especie, deberá ser adecuado para su implantación, para lo cual se recomienda consultar el "Manual de Infraestructura Verde Urbana" del MUVH, Cap. 7 - Arborización Urbana. -----

ART. 9º)

Factor De Acumulación Pluvial (F.A.P.): En las zonas de alta densidad o zonas con FOT 4, 5, 6 y 7, las edificaciones que efectivamente alcancen dichos coeficientes de edificabilidad, deberán contar con un aljibe u otra forma de acumulación del agua de lluvia equivalente como mínimo al 10% del volumen resultante del cálculo para tanque de reserva superior conforme al Uso de Suelo según Norma Paraguaya N° 68, de modo a contribuir con la reducción de escorrentías y a la optimización del recurso agua potable. -----

CAPITULO III **RÉGIMEN DE USO DE SUELO**

Se detallan los Usos de Suelo permitidos para las nuevas edificaciones en los inmuebles urbanos de Encarnación a partir de la vigencia de la presente ordenanza, con sus respectivas codificaciones para su identificación en el apartado de los Ámbitos de Ordenamiento. Se deberán establecer acciones concretas para dar solución a conflictos por actividades incompatibles en las edificaciones pre existentes. -----

ART. 10º)

Dotaciones Locales y Territoriales – DLT

a) **Equipamientos y espacios colectivos - DLTa:** Se consideran equipamientos y espacios colectivos, todos aquellos espacios públicos o privados destinados a servicios de interés colectivo necesarios para favorecer el desarrollo de la comunidad y para mejorar la calidad de la vida de los ciudadanos. -----

Los usos que pertenecen a esta categoría se clasifican en:

1. **Educación – DLTa1:** universidades y escuelas de todos los grados y niveles, incluyendo los espacios técnicos y de servicio, espacios abiertos de recreo, comedores, espacios didácticos de todo tipo, espacios de reunión o áreas de deporte. -----
2. **Servicios sociales, sanitarios y de asistencia – DLTa2:** hospitales, clínicas, centros de salud, centros de día, centros de mayores, centros para discapacitados, laboratorios para análisis clínicos, centros de rehabilitación, centros sanitarios especializados, equipamientos socio-sanitarios de asistencia. Incluyendo los espacios técnicos y de servicio, así como el alojamiento del personal sanitario o de seguridad. -----
3. **Administración pública, seguridad pública y protección civil – DLTa3:** oficinas de la administración pública, centros cívicos, oficinas de servicios públicos, oficinas o estructuras de los organismos de seguridad pública, oficinas o estructuras de protección civil. -----
4. **Actividades culturales – DLTa4:** museos, bibliotecas, cines, teatros, incluyendo los espacios técnicos, de servicio y de soporte a la actividad principal. -----
5. **Culto – DLTa5:** edificios para el culto, sin diferencia por tipo de culto. -----
6. **Actividades deportivas – DLTa6:** instalaciones deportivas cubiertas o descubiertas. Incluyendo los espacios de servicio correspondientes, tales como áreas administrativas, depósitos de aparatos, áreas de descanso, superficies de estacionamiento, espacios para instalaciones técnicas. -----
7. **Espacios urbanos abiertos – DLTa7:** espacios equipados para el juego, el recreo, el ocio y el tiempo libre incluyendo las estructuras fijas y el mobiliario urbano (pérgolas, fuentes, servicios). -----
8. **Estacionamientos – DLTa8:** áreas o estructuras de estacionamiento público de propiedad pública o privada (no pertenecientes a un área residencial) con los espacios anexos para instalaciones técnicas. -----

b) **Estructuras Sanitarias Privadas - DLTb:** Clínicas sanitarias, dispensarios, centros de salud o laboratorios privados de análisis clínicos no concentrados con el servicio sanitario público. -----

c) **Escuelas Privadas - DLTc:** Todas las escuelas, de todos los grados de educación, que no gocen de convenios con el sistema educativo público. -----

d) **Garajes y cocheras Privadas - DLTd:** Garajes, cocheras y estacionamientos privados sin uso público, que no sean de uso exclusivo de otra actividad o área residencial. -----



Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación

Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación



Hoja No. 4.-

Ordenanza No. 157/2025.-

e) **Equipamientos ecológicos y medioambientales - DLTe:** Centros de Acopio para residuos reciclables.-----

ART. 11º) Residencial y Similares - RS: Pertenecen al uso residencial las estructuras que sirven para proporcionar alojamiento permanente a las personas: viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares o colectivas, tales como condominios, colegios, conventos, viviendas comunitarias, residencias estudiantiles, . Incluyendo los espacios técnicos y de servicio como garajes. Se consideran también incluidas, aquellas donde se llevan a cabo actividades esporádicas de alojamiento turístico según lo establecido en la Ordenanza Vigente.-----

ART. 12º) Comercio Minorista y de Barrio - CM: Estructuras fijas, dedicadas a la venta de productos alimenticios y no alimenticios, con superficie inferior a 100 m2, con espacios de almacenamiento, de servicios y técnicos.-----

ART. 13º) Terciario y Hospedaje - TH: Pertenecen a esta categoría los usos relacionados con las actividades privadas de servicios, excluyendo las actividades productivas industriales, los oficios, actividades artesanales o los talleres.-----

a) **Hoteles y Similares - THa:** Todas las estructuras permanentes dedicadas al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, apart hotel y residencias turísticas. Incluye los espacios de servicios relacionados con la actividad (cocinas, espacios técnicos, lavanderías, cocheros) y los espacios de uso público tales como restaurantes, bares, salones, salas de congresos. En el caso específico de apart hotel sólo se considerará como tal si cuenta con espacios de servicio comunes (cocinas, espacios técnicos, lavanderías.) y si las unidades o tipología de departamentos reflejan un programa de necesidades básico con kitchenets y zonas de estar comedor reducidas, caso contrario deberán cumplir con los requisitos aplicables a viviendas multifamiliares.-----

b) **Moteles - THb:** Todas las estructuras permanentes dedicadas al alojamiento temporal de personas en la que se facilita alojamiento en departamentos con entradas independientes desde el exterior y con garajes o cobertizos para automóviles próximos o contiguos a aquellos. Incluye los espacios de servicio relacionados con la actividad (cocinas, espacios técnicos, lavanderías, cocheros.) y los espacios de uso público tales como restaurantes, bares, salones.-----

c) **Comercio al por Menor - THc:** Estructuras permanentes de venta y comercio de productos alimenticios o no alimenticios incluyendo todos los espacios técnicos, de almacenaje, de servicio y soporte a la venta. Las estructuras de comercio se dividen en:

1. Estructuras de pequeña escala de venta de productos alimenticios o no alimenticios con superficie superior a 100 m2 e inferior a 500 m2.-----
2. Estructuras de escala intermedia de venta de productos alimenticios o no alimenticios con superficie superior a 500 m2 e inferior a 1.000 m2.-----
3. Estructuras de escala grande: superficie superior a 1.000 m2.-----

d) **Gasolineras y Distribución de Carburantes - THd:** Pertenecen a esta categoría de uso las estructuras permanentes de distribución de carburante y asistencia a vehículos. Incluye las actividades comerciales asociadas y los espacios técnicos, excluyendo la venta de vehículos. Las estructuras de distribución de carburante deben cumplir con la normativa ambiental y con todas las medidas de seguridad y distancias mínimas entre sí, con actividades no compatibles y áreas de interés ambiental. -----

e) **Restaurantes - THe:** Establecimientos dedicados al suministro de comida y bebida, tales como restaurantes, bares, tabernas, incluyendo los espacios técnicos, de almacenamiento, preparación de los alimentos, y los espacios destinados al público. No pertenecen a esta categoría las actividades de preparación y distribución de comida, como por ejemplo los servicios de catering. -----

f) **Actividades Culturales, Deportivas, de Espectáculos y de Reuniones Privadas - THf:** Locales para espectáculos, cines, teatros, clubes, salas de juego, instalaciones deportivas, gimnasios.-----

g) **Oficinas - THg:** Oficinas privadas con sus espacios técnicos, de soporte y de servicio, bares, comedores, archivos.-----

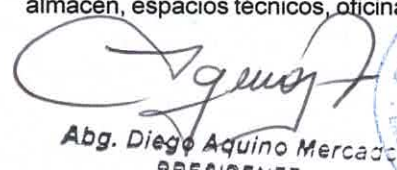
1. Sucursales bancarias: actividades bancarias y similares abiertas al acceso del público.---
2. Centros de cálculo y similares. Oficinas que no están abiertas al público normalmente.---
3. Oficinas privadas: actividades de dirección, representación, actividades de administración, financieras, de seguros, investigación, despachos profesionales.-----

ART. 14º) Actividades Productivas - AP

a. **Producción de Servicios - APa:** En la categoría de servicios productivos se encuentran todas las actividades de tipo profesional que no producen bienes materiales, sino servicios para las personas, las viviendas y las empresas. Por ejemplo, reparación de vehículos u otros bienes personales, lavanderías y tintorerías, peluquerías y barberías, centros estéticos. Se incluyen los espacios de soporte, de servicio, de almacén y espacios técnicos.-----

b. **Artesanías, Oficinas Talleres e Industria Ligera - APb:** Todas las actividades artesanales que impliquen la producción de bienes, incluyendo los espacios de soporte, de servicio, de almacén, espacios técnicos, oficinas, comedores, espacios de exposición. Pertenecen a esta


Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación


Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación


Abg. Milorados Fernández
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación

- categoría las actividades que no producen contaminación ambiental, no generan ruidos incompatibles con las áreas urbanas, no generan tráfico pesado de carga y descarga.-----
- c. **Industria - APc:** Actividades industriales compatibles con el ambiente urbano (que no sean contaminantes), incluyendo los espacios de producción, de soporte, de servicio, de almacén, espacios técnicos, oficinas, comedores, espacios de exposición.-----
- d. **Venta al por Mayor, Logística y Depósitos - APd:** Todas las actividades de venta al mayor, conservación, clasificación, movimiento de bienes. Incluye las oficinas asociadas, espacios productivos, de servicio y soporte, espacios técnicos.-----

CAPITULO IV

DOTACION DE ESTACIONAMIENTO

En relación al Régimen de Usos de Suelo, se establecen los parámetros para una dotación mínima de plazas de estacionamiento para cada función, se podrán analizar flexibilidades para Instituciones públicas o proyectos sociales, estudiando cada caso en particular. También se podrán analizar flexibilidades para los casos de usos mixtos o donde una función sea complemento de la principal. El análisis será realizado por la Dirección Municipal pertinente.-----

En todos los casos se deberá cumplir con la Ley N° 4934/2013 "De Accesibilidad al Medio Físico para las Personas con Discapacidad".-----

En lotes con frente mayor o igual a 12 metros, no se podrá ocupar más del 50% del frente para acceso vehicular. Cuando se cuente con más de 5 plazas de estacionamiento se deberá prever el espacio de maniobra dentro del predio y contar al menos un acceso vehicular definido.-----

ART. 15º)

Estacionamiento en Edificios de Actividades Colectivas o Servicios Públicos y Privados

- a. **DEPORTE:** Polideportivos, estadios, hipódromos: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 75m² de superficie destinada al público y a los atletas en el Ámbito Urbano Central. 1,5 plazas de estacionamiento por cada 75m² en el resto del territorio. Todos los equipamientos deportivos deberán disponer de una superficie mínima de 10m² para el estacionamiento de bicicletas.-----
- b. **SALUD:** Hospitales y centros de salud, clínicas, laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, asilos de ancianos, guarderías y otras instituciones de asistencia: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 50m² de superficie construida en el Ámbito Urbano Central. 2 plazas de estacionamiento por cada 50m² de superficie construida en el resto del territorio. Se debe prever espacio independiente para ambulancias.-----
- c. **EDUCACIÓN:**
- Equipamientos educativos dedicados a enseñanza primaria o secundaria en edificios exclusivos: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 65m² de superficie de aulas, más una superficie para la espera, el embarque y el desembarque de 1 bus (12ml) por cada 125 plazas escolares, a partir de 250, y de 5 plazas para visitantes.-----
 - Equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior técnica, colegios técnicos y centros de capacitación vocacional, centros de estudios de postgrado, universidades, conservatorios: 1 plaza de estacionamiento por cada 65m² de superficie de aulas.-----
 - Todos los equipamientos educativos deberán disponer de una superficie mínima de 10m² para el estacionamiento de bicicletas.-----
- d. **INSTITUCIONES SOCIALES Y CULTURALES:** Centros recreativos, centros comunitarios, centros culturales, bibliotecas: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 100m² de superficie destinada al público en el ámbito urbano, 1,5 plazas de estacionamiento por cada 100m² en el resto del territorio. Todos los equipamientos socio-culturales deberán disponer de una superficie mínima de 10m² para el estacionamiento de bicicletas.-----
- e. **INSTITUCIONES RELIGIOSAS:** Templos y otros lugares de culto: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 75m² de superficie destinada al público (feligreses).-----
- f. **TRANSPORTE:** Terminales aéreas, terrestres y fluviales: 1 plaza de estacionamiento por cada 75m² construidos.-----

ART. 16º)

Estacionamientos en Edificios Residenciales y de Uso Mixto Residencial

- VIVIENDAS UNIFAMILIARES:** Mínimo 1 plaza de estacionamiento por vivienda. Se podrá ocupar la superficie permeable con estacionamiento siempre y cuando sean con solados con un máximo de 0,4 de coeficiente, de escorrentía.-----
- VIVIENDAS MULTIFAMILIARES:** Mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 85m² de departamentos computable al FOT. Se podrá ocupar la superficie permeable con estacionamiento siempre y cuando sean con solados con un máximo de 0,4 de coeficiente de escorrentía. Se deberá incluir una superficie mínima del 10% de las plazas de estacionamientos para automóviles, destinada a motos y bicicletas.-----

ART. 17º)

Estacionamientos en Hotelería y Hospedaje: HOTELES, HOSTALES, HOSPEDAJES.: Una plaza de estacionamiento por cada 3 habitaciones o 75m² de superficie de habitaciones, todo local de hospedaje debe contar con al menos, 1 plaza de carga y descarga o reservar un espacio en la calzada para el efecto, abonando el canon correspondiente.-----

Se deberá incluir una superficie mínima del 10% de las plazas de estacionamientos para automóviles, destinada a motos y bicicletas.-----



Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación

Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación



Hoja No. 6.-

Ordenanza No. 157/2025.-

- ART. 18°) Estacionamientos en Edificios Administrativos o Corporativos:** Edificios públicos y privados de administración, oficinas, despachos, bancos y superficie de oficinas, despachos, bancos, en edificios mixtos: Mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 60m² construidos. Se deberá incluir una superficie mínima del 10% de las plazas de estacionamientos para automóviles, destinada a motos y bicicletas.-----
- ART. 19°) Estacionamiento en Equipamientos con Alta Concentración de Personas (Restaurantes, Bares)**
- Equipamientos con elevada concentración de personas como restaurantes, bares, discotecas, cervecerías: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 50 m² de salón.-----
 - Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, centros de convenciones, salones, jardines para fiestas y clubes sociales: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 50m² de superficie construida.-----
- ART. 20°) Estacionamientos en Edificios Comerciales**
- Edificios con destino de uso comercial tales como supermercados, bodegas, tiendas, farmacias, boticas y otros, con superficie comprendida entre 100m² y 500m²: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 50m² de salón de ventas.-----
 - En el caso de superficies comerciales de superficie comprendida entre 500m² y 1000m² la dotación de estacionamientos mínima es de: 1 plaza cada 50m² de superficie de venta no alimentaria y 1 plaza cada 25m² de superficie alimentaria.-----
 - En el caso de superficies comerciales de superficie superior a 1000m² la dotación de estacionamientos mínima es de 1 plaza por cada 25m² de superficie de venta. Las grandes superficies de estacionamiento, aunque se ubiquen fuera del 25% mínimo de área libre, deberán estar arborizadas previendo al menos 1 (un) árbol cada 4 autos o vegetadas con pérgolas que cubran las plazas de estacionamiento y deberán contar con pavimentos permeables si estuvieren sobre suelo natural.-----
 - Todos los locales comerciales de más de 500m² de superficie de venta dispondrán de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de 1 plaza por cada 500m² de superficie de venta.-----
 - Gasolineras, estaciones de gas, frigoríficos, corralones de materiales de construcción y aserraderos: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 150m² de terreno.-----
 - Distribuidores mayoristas, ventas de muebles y equipamientos: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 200m² de terreno.-----
- ART. 21) Estacionamiento para Centros de Asistencia Animal:** Veterinarias y tiendas de animales, centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios: 1 plaza de estacionamiento por cada 200m² de superficie construida.-----
- ART. 22°) Estacionamiento Actividades Productivas**
- Industrial:** Como mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 150m² de superficie edificada.
 - Agencias de Venta y Talleres de Reparación de Vehículos o Maquinarias:** Venta, alquiler de vehículos, talleres de reparación, lavado y reparación de vehículos, talleres de reparación de maquinarias, 1 plaza por cada 80m² de salón de ventas.-----
 - Servicios Varios:**
 - Salones de belleza, peluquerías, sastrerías, centros de vida sana: mínimo 1 plaza de estacionamiento por cada 80m² construidos.-----
 - Gimnasios, servicios de alquiler de artículos, mudanzas y paquetería: mínimo 1 plaza por cada 60m² de superficie de salón.-----
 - Lavanderías, sastrerías, estudios fotográficos, etc., mayores de 80m²: 1 plaza por cada 80m² construidos.-----

CAPITULO V

ÁMBITOS DE ORDENAMIENTOS

Conforme a la Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal", el POUT zonifica el territorio de Encarnación, dividiendo el Territorio Rural y el Territorio Urbano, en Ámbitos de Ordenamiento y Gestión del Territorio.-----

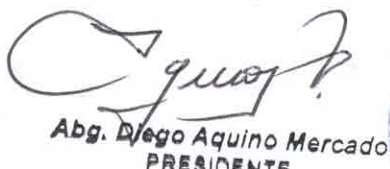
Cada ámbito está representado por un color específico en el Mapa de Distribución de Ámbitos y en el Mapa Interactivo, la clasificación representa una parte del territorio con características físicas, ambientales, morfológicas y tipológicas similares en cuanto a su consolidación o potencial.-----

De acuerdo con las directrices y estrategias de desarrollo la presente ordenanza reconoce el rol específico de cada ámbito, sus objetivos morfológicos y ambientales, y su carácter funcional. Para cada uno de estos ámbitos de ordenamiento y gestión, se asignan los parámetros del Régimen de Edificabilidad, los Lineamientos de Gestión y el Régimen de Usos.-----

Esta asignación comporta una clasificación pormenorizada de cada ámbito de ordenamiento. Los Ámbitos de Ordenamiento cuentan a su vez con sub ámbitos para una definición detallada de sus Parámetros de Edificabilidad.-----

La presente ordenanza regula ámbitos urbanos, no el ámbito rural.-----


Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación


Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación


ABG. MILAGROS FERNÁNDEZ
Secretaria General
Interna
Gobierno Municipal
Encarnación

Los ámbitos de ordenamiento con su codificación son los siguientes:

1	CNC	AMBITO CONSOLIDADO CENTRAL
2	CNS	AMBITO CONSOLIDADO
3	CNR	AMBITO CONSOLIDADO BARRIOS DE RELOCALIZACION
4	ACN	AMBITO A CONSOLIDAR
5	DSR	AMBITO DE DESARROLLO
6	RCL	AMBITO DE RECUALIFICACION
7	NAS	AMBITO PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS
8	LSA	AMBITO LOTES SOBRE AVENIDAS
9	LSR	AMBITO LOTE SOBRE RUTA

Forma parte de la presente ordenanza el Anexo N°10, plano general de aplicación de los distintos Ámbitos de ordenamiento en el área urbana del Distrito de Encarnación. Anexo N°11 al Anexo N°17 los planos de sectores del área urbana de ubicación y distribución de Ámbitos de ordenamiento.

Los Ámbitos de Ordenamiento, sus lineamientos, mapas de ubicación y parámetros, se detallan a continuación:

ART. 23º) Ámbito Consolidado Central - CNC: Zona del Micro Centro de la ciudad entre las Avenidas Gral. Bernardino Caballero, Cnel. Luis Irrazabal, Dr. José G. Francia y la Calle Antequera, que entre sus sub ámbitos alberga las zonas con mayor densidad y altura, cuenta con parámetros variables de FOT baja, media y alta densidad, fórmula de número de pisos (ver Anexo N°18).—

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
1	CNC	AMBITO CONSOLIDADO CENTRAL	1	BAJA DENSIDAD	1,5	0,75	-	0,25
			2	MEDIA DENSIDAD	2,5	0,75	-	0,25
					3	0,75	-	0,25
					4	0,75	10% TRS	0,25
			3	ALTA DENSIDAD	5	0,75	10% TRS	0,25
					6	0,75	10% TRS	0,25
					7	0,75	10% TRS	0,25

- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa4; DLTa5; DLTa8; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THc; THe; THf, THg; APa; APb.-----
- b) **Usos no permitidos:** Moteles - THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes - THd; Industria - APc; Venta al por Mayor, Logística y Depósitos - APd;-----

ART. 24º) Ámbito Consolidado - CNS: Ámbito mixtos de intervención directa. Correspondiente a todas las manzanas de la zona norte y este de la península central, el barrio Pacú Cuá, el Circuito Comercial. Su territorio urbano es consolidado, reconocible y se plantea la renovación del tejido y el fortalecimiento de los espacios públicos. Se reconocen sub categorías por densidad variable.(ver Anexo N°19).-----

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
2	CNS	AMBITO CONSOLIDADO	1	BAJA DENSIDAD	1,5	0,75	-	0,25
			2	MEDIA DENSIDAD	2,5	0,75	-	0,25
					3	0,75	-	0,25
					4	0,75	10% TRS	0,25
			3	ALTA DENSIDAD	5	0,75	10% TRS	0,25
					6	0,75	10% TRS	0,25
					7	0,75	10% TRS	0,25

- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa4; DLTa5; DLTa6; DLTa7; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THc; THe; THf, THg; APa; APb.-----
- b) **Usos no permitidos:** Moteles - THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes (durante la vigencia del Decreto 1400/24) - THd; Industria - APc; Venta al por Mayor, Logística y Depósitos - APd;-----

ART. 25º) Ámbito Consolidado de Barrios Relocalizados - CNR: Ámbito mixto de intervención directa. Comprende todas las manzanas de los denominados barrios relocalizados. Se incorporan sub categorías de baja, media y alta densidad. (ver Anexo N°20, Anexo N°21, Anexo N°22).-----

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
3	CNR	AMBITO CONSOLIDADO BARRIOS DE RELOCALIZACION	1	BAJA DENSIDAD	1,5	0,75	-	0,25
					2	0,75	-	0,25
			2	MEDIA DENSIDAD	2,5	0,75	-	0,25
					3	0,75	-	0,25
			3	ALTA DENSIDAD	4	0,75	10% TRS	0,25
					5	0,75	10% TRS	0,25



ART. 25º)
Abg. Diego Aquino Mercado
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación

Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación



- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa5; DLTa6; DLTa8; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THc; THe; THf; THg; APa; APb.
- b) **Usos no permitidos:** Moteles - THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes - THd; Industria Pesada.

ART. 29º)

Ámbito de Nuevos Asentamientos - NAS: Ámbito mixto y especializado de intervención planificada que comprende todas las áreas del Territorio Urbano que serán objeto de nueva urbanización y transformación. Corresponden a áreas vacías o infrautilizadas, se plantea la expansión productiva y habitacional de la ciudad. Las intervenciones de gran escala en este ámbito deberán ser objeto de planes parciales en armonía con el Plan de Desarrollo Sustentable que serán estudiados de manera conjunta entre el Ejecutivo y la Junta Municipal en cada caso. Los parámetros de Edificabilidad podrán variar al momento de intervenir las zonas con fraccionamientos o loteamientos, siempre con el criterio de adaptar la edificabilidad al entorno urbano circundante. (ver Anexo N°41, Anexo N°42, Anexo N°43, Anexo N°44).

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
7	NAS	AMBITO PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS	1	BAJA DENSIDAD	1,5	0,75	-	0,25
					2	0,75	-	0,25
			2	MEDIA DENSIDAD	2,5	0,75	-	0,25
					3	0,75	-	0,25
			3	ALTA DENSIDAD	4	0,75	10% TRS	0,25
					5	0,75	10% TRS	0,25
					6	0,75	10% TRS	0,25

- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa5; DLTa6; DLTa8; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THc; THe; THf; THg; APa; APb; APc; APd.
- b) **Usos no permitidos:** THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes (durante la vigencia del decreto 1400/24) Moteles - THd; Industria Pesada- APc; Venta al por Mayor, Logística y Depósitos - APd;

ART. 30º)

Ámbito de Lotes sobre Avenidas - LSA: Considerando la planificación del desarrollo urbano integrada a la movilidad y el transporte, se proponen ejes de densificación a lo largo de las avenidas principales afectando con mayor densidad (FOT y Alturas) en relación a los parámetros del resto de la manzana, únicamente a los lotes que tengan frente sobre las avenidas principales. (ver Anexo N°45).

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
8	LSA	AMBITO LOTES SOBRE AVENIDAS	2	MEDIA DENSIDAD	3	0,75	-	0,25
					4	0,75	10% TRS	0,25
			3	ALTA DENSIDAD	5	0,75	10% TRS	0,25
					6	0,75	10% TRS	0,25
					7	0,75	10% TRS	0,25

- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa5; DLTa6; DLTa8; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THc; THe; THf; THg; APa; APb.
- b) **Usos no permitidos:** Moteles - THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes - THd; Industria - APc; Venta al por Mayor, Logística y Depósitos - APd.

ART. 31º)

Ámbito de Lotes sobre Ruta - LSR: Al igual que en los lotes sobre las avenidas, considerando la capacidad vial y el potencial de albergar Sistemas de transporte masivo, se afecta con un aumento de densidad (FOT y Alturas) en relación a los parámetros del resto de la manzana, únicamente a los lotes que cuentan con frente sobre las rutas. (ver Anexo N°46, Anexo N°47, Anexo N°48).

CLASIFICACION	CODIGO	AMBITO	NUMERO	SUB AMBITO	FOT	FOS	FAP	AEA
9	LSR	AMBITO LOTE SOBRE RUTA	3	ALTA DENSIDAD	4	0,75	10% TRS	0,25
					5	0,75	10% TRS	0,25
					6	0,75	10% TRS	0,25
					7	0,75	10% TRS	0,25

- a) **Usos Permitidos:** DLTa1; DLTa2; DLTa3; DLTa5; DLTa6; DLTa8; DLTb; DLTc; DLTd; RS; CM; THa; THb; THd; THe; THg; APa; APb; APc; APd.
- b) **Usos no permitidos:** THb; Gasolineras y Distribución de Carburantes (durante vigencia del Decreto 1400/24).

CAPITULO VI

MODIFICACION O AJUSTES

ART. 32º)

Proceso de Modificación: Para la modificación de la presente ordenanza, conforme al Art. 47 de la Ley 3966/10 "Orgánica Municipal" se observará el mismo procedimiento establecido para su formación. Únicamente podrán tratarse casos de excepciones para el Régimen de Usos de Suelo para situaciones no previstas en la presente normativa o casos emergentes de interés social y dichos casos se analizarán de a uno en mesas de trabajo compuestas por técnicos del Ejecutivo y representantes de la Junta Municipal. No se analizarán excepciones a los Parámetros de Edificabilidad, salvo para proyectos de edificios públicos y de interés social.

Abg. Diego Aquino Mercadob)
PRESIDENTE
Junta Municipal de Encarnación

Don Juan Luis Regis González
Secretario General
Junta Municipal de Encarnación



Hoja No. 10.-

Ordenanza No. 157/2025.-

- ART. 33º) **Ajustes y Actualización de la Cartografía:** Considerando que los mapas de la ordenanza están elaborados en base a los planos del Catastro Municipal, ante cualquier divergencia con loteamientos aprobados con posterioridad a la elaboración de la misma, calles cedidas o no cedidas que figuran o no en los planos de catastro, propiedades no mapeadas o con asignación de dominio diferente a los títulos, se deberá realizar la consulta previa con la Dirección Municipal pertinente de la Municipalidad y de verificarse la necesidad de actualizar la cartografía las nuevas manzanas deberán adquirir los parámetros de edificabilidad de su entorno circundante, priorizando siempre la continuidad de ejes o consolidación de polos de densidades semejantes.-

CAPITULO VII

PRESENTACION DOCUMENTACIONES DE PROYECTOS

- ART. 34º) **Consulta Previa:** La consulta previa es un requisito obligatorio con el respectivo formulario de Solicitud de Informaciones previas, para validar los parámetros y usos antes de la elaboración del proyecto. Para los casos de proyectos de intervención que puedan ser objeto de ajustes a los parámetros de edificabilidad o que requieran la presentación de un diseño para el entorno, se deberá realizar una consulta previa presentando esquemáticamente las intervenciones a realizar, con el debido registro por mesa de entrada.-

- ART. 35º) **Identificación del Profesional, el Propietario y el Inmueble:** Todos los proyectos que se presenten con fines de solicitud de aprobación, deberán acompañarse de los formularios de Solicitud de Informaciones previas y solicitud de Edificación, la identificación del propietario del inmueble mediante copia de cédula, copia de título de propiedad o contrato de alquiler del inmueble, copia de la patente del profesional firmante, recibo de pago de patente profesional del año y constancia municipal de no adeudar impuestos.-

CAPITULO VIII

SANCIONES

- ART. 36º) **Sanciones:** la falta de cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos en la presente ordenanza, ante la fiscalización de la obra, será considerada como falta gravísima y la multa aplicada será equivalente al impuesto a la construcción tanto para el Profesional responsable de la obra como para el Propietario, además podrá implicar la demolición de todo lo edificado fuera de las normas establecidas.-

CAPITULO IX

PRELACION NORMATIVA Y DEROGACIONES

- ART. 37º) **Prelación:** La presente ordenanza abarca los lineamientos del Plan de Desarrollo Sustentable PDS y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial POUT Encarnación Más, aprobado por ordenanza 315/21 y a sus ajustes correspondientes, por lo que se constituye en la reglamentación parcial del PDS y el POUT conforme al Art 226 incisos b y c de la Ley N° 3699/2010 "Orgánica Municipal", debiendo las demás ordenanzas referidas a los lineamientos de dichos planes, ajustarse a ello.-

- ART. 38º) **Derogaciones:** Ante la aprobación de la presente Ordenanza que viene a regular los ajustes a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, quedan derogadas, todas las ordenanzas previas que contradigan a la presente y que regulen aspectos referidos a Alturas, FOT, FOS, Estacionamientos y Uso del Suelo para los inmuebles urbanos de la Ciudad de Encarnación. Deróguese también, la Ordenanza N° 408/99 que crea el Consejo del Plan Regulador.-

- ART. 39º) **COMUNICAR** a la Intendencia Municipal, para los fines consiguientes.-
DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACION, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-

Don JUAN LUIS REGIS GONZÁLEZ
Secretario General Junta Municipal

Abog. DIEGO RAFAEL AQUINO MERCADO
Presidente Junta Municipal

ENCARNACIÓN, 25 de agosto de 2025.-

TÉNGASE POR ORDENANZA. Envíese copias a Organismos del Estado, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 43º, de la Ley No. 3.966/2010 "Orgánica Municipal".-
Comuníquese, publíquese y cumplido, archívese.-

Abog. MILAGROS FERNANDEZ ACOSTA
Secretaria General Interina Intendencia Municipal

Don ALFREDO LUIS YD SANCHEZ
Intendente Municipal