

ORDENANZA N° 17/2024 (DIECISIETE BARRA DOS MIL VEINTICUATRO)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”---

VISTAS:

La Nota I.M.S.L. N° 560/2024 de la Intendencia Municipal, mediante la cual se remite el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial - POUT junto con su correspondiente proyecto de ordenanza para revisión y estudio pertinente;-----

La Nota I.M.S.L. N° 646/2024 de la Intendencia Municipal, por medio de la cual se remite el proyecto de ordenanza “POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”, con las modificaciones realizadas como resultado de la revisión realizada, a través de la Nota N.J.M. N° 231/2024; y,-----

CONSIDERANDO:

Que, obra en los antecedentes la Resolución I.M.S.L. N° 2195/2022 “POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE TRABAJO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL - POUT, Y SE DISPONE CONFIRMACIÓN DEL EQUIPO RESPONSABLE DE ACOMPAÑAMIENTO Y SE DESIGNA PUNTO FOCAL”.-----

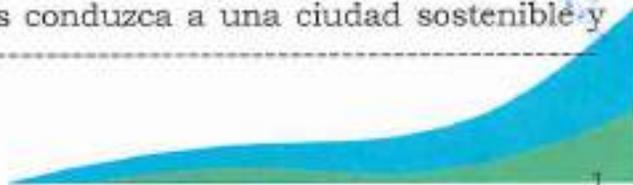
Que, mediante el Memorando ATE N° 15/2024, elaborado por la Asesoría Técnica Especializada, se remitió el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial - POUT con su correspondiente proyecto de ordenanza, manifestando que el objetivo del POUT es estimular un crecimiento equilibrado en San Lorenzo, preservando su identidad cultural, mejorando la calidad de vida de sus residentes y garantizando la sostenibilidad de la ciudad en el futuro.-----

Que, la generación de este instrumento implicó un proceso de caracterización y diagnóstico territorial del contexto regional, el territorio y el medio ambiente, la sociedad y la economía, la configuración espacial urbana, los usos del suelo, los sistemas sociotécnicos de soporte, el sistema vial y de transporte, las centralidades urbanas y los asentamientos en situación de vulnerabilidad.-----

Que, los resultados fueron contrastados con los proyectos en ejecución, así como con los planificados desde la administración municipal y con la superposición de todo lo anterior fue construido el diagnóstico territorial, todo esto con el fin de sacar a la luz los desafíos ambientales, económicos y sociales, de manera priorizada, dando la posibilidad al proyecto urbano territorial de ofrecer respuestas adecuadas a las problemáticas del Municipio de San Lorenzo.-----

Que, el proyecto urbano territorial plantea tres estrategias claras: 1. Estrategia ambiental; 2. Estrategia vial; y 3. Estrategia de densificación y recualificación urbana.-----

Que, lo enunciado se traduce en una zonificación espacial, a materializarse a partir de un proyecto normativo que nos conduzca a una ciudad sostenible y resiliente.-----



ORDENANZA N° 17/2024 (DIECISIETE BARRA DOS MIL VEINTICUATRO)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”---

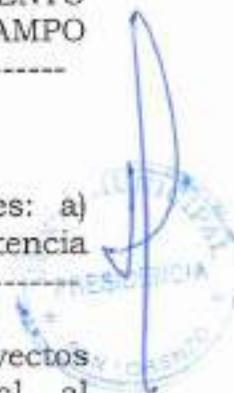
Que, la Asesoría Técnica Especializada, a través del mencionado Memorando ATE N° 15/2024, continuó expresando cuanto sigue: *“A su vez, el POUT de la ciudad de San Lorenzo, al igual que los de otras ciudades del área metropolitana se encuentran en coherencia y alineados a otro documento denominado “Estrategias del AMA” que según se cita en el propio documento “constituye un proyecto espacial de largo plazo que se inscribe en el horizonte temporal de los próximos treinta años (...) que plantea establecer un marco de coherencia para articular y hacer converger las diferentes políticas sectoriales y los principios claves del desarrollo sostenible, como ser: la gestión eficiente y racional del espacio; el principio de renovación urbana y de desarrollo urbano controlado; el desarrollo de una oferta coherente, racional y accesible de viviendas; la diversidad de funciones urbanas y la cohesión social; el mejoramiento de las condiciones de vida; la generación de espacios públicos agradables y accesibles para todos; el desarrollo y preservación de los espacios rurales y naturales; la puesta en valor del patrimonio paisajístico local y de las identidades urbanas; la optimización de las infraestructuras y de las posibilidades de desplazamiento en la ciudad; el desarrollo de una redarticulada de modos de desplazamientos alternativos al automóvil; la protección del aire; la reducción de los impactos sobre el clima; la preservación de la biodiversidad y del medio ambiente; entre otro”. Lograr este objetivo tan anhelado para esta administración municipal fue posible mediante la asistencia técnica recibida en el marco del Proyecto Asunción Ciudad Verde de las Américas Vías de la Sustentabilidad, liderado por Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) e implementado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), en conjunto con el Ministerio de Economía y Finanzas a través del Viceministerio de Economía y Planificación (MEF / VEP), con financiamiento del Fondo para el Medio Ambiente Mundial (FMAM). Con lo expuesto se da cumplimiento al marco legal que como municipio nos rige, específicamente, a la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal”, que establece en su Artículo 224 que el municipio contará como mínimo, de dos instrumentos: el Plan del Desarrollo Sustentable del Municipio y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. A los dos anteriores se suma el Plan Municipal de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos por lo estipulado en la Ley 3956/2009 y su Decreto Reglamentario 7391/2017.”-----*

Que, también obra en los antecedentes el Memorando ATE N° 66/2024, a través del cual la Asesoría Técnica Especializada remitió el proyecto de ordenanza “POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”, con sus modificaciones.-----

Que, la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal” establece que:

Artículo 36°: “La Junta Municipal tendrá las siguientes atribuciones: a) sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal;”-----

Artículo 38 “Iniciativa de proyectos de ordenanzas”: “La iniciativa de Proyectos de Ordenanzas corresponde a los miembros de la Junta Municipal, al Intendente Municipal y a los ciudadanos por iniciativa popular, en la forma establecida en esta Ley...”-----



ORDENANZA N° 17/2024 (DIECISIETE BARRA DOS MIL VEINTICUATRO)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”---

Que, la Constitución Nacional establece en su artículo 166 que: *“Las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que dentro de su competencia tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos.”*-----

Que, asimismo, la Constitución Nacional dispone en su artículo 168 que: *“Son atribuciones de las Municipalidades en su jurisdicción territorial y con arreglo a la Ley: 1º) la libre gestión en materia de su competencia, particularmente en las de urbanismo, ambiente, abasto, educación, cultura, deporte, turismo, asistencia sanitaria y social... ///... 2º) la administración y la disposición de sus bienes....///... 6º) el dictado de Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones”*.-----

Que, la ley del 24 de mayo de 1884, establece la Municipalidad de San Lorenzo del Campo Grande; el Decreto N° 21006/1980, amplía el radio urbano municipal de la ciudad de San Lorenzo, hasta sus límites jurisdiccionales; y la Ley N° 5244/2014, fija los límites del Municipio de San Lorenzo del XI departamento Central.-----

Que, la Constitución Nacional reconoce el derecho a la *“calidad de vida”* (Art. 6), la obligación estatal de protección al medioambiente (Art. 8), y el derecho a vivir en un *“ambiente saludable y ecológicamente equilibrado”* (Art. 7). Igualmente, en su Art. 109 dispone la obligación de protección y respeto a la propiedad privada *“cuyo contenido y límites [son] establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social”*. En este sentido, la puesta en marcha de un POUT busca hacer operativo múltiples artículos constitucionales para garantizar el goce de derechos humanos elementales y fortalecer la producción y el desarrollo económico sostenible.-----

Que, vía Decreto N° 2794/14 se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo, el cual como uno de sus objetivos reconoce la aprobación de planes de ordenamiento territorial de manera participativa y plural *“que determinen el uso del suelo rural y urbano considerando los efectos económicos, sociales, culturales y ambientales, de forma a contar con una densidad poblacional adecuada que facilite la provisión de servicios públicos con eficiencia”*.-----

Que, la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”, dispone que: *“...de conformidad a las posibilidades presupuestarias, las municipalidades, en el ámbito de su territorio, tendrán las siguientes funciones: 1. En materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial: a) la planificación del municipio, a través del Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial;...”*.-----

Que, el Art. 12 del mismo cuerpo legal establece que las municipalidades poseen la competencia para reglamentar y fiscalizar el “uso y ocupación del suelo” (inc. 1.c), así como el “régimen de loteamiento inmobiliario” (inc. 1.d), además de la construcción, equipamiento, mantenimiento de la infraestructura vial y los servicios públicos (inc. 2).-----

Que, la Ley N° 3.966/10 “Orgánica Municipal”, dedica todo el título décimo “De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio” y determina en su Art. 224 que: *“Las municipalidades establecerán un sistema de planificación del municipio que constará, como mínimo, de dos instrumentos: el Plan del Desarrollo Sustentable del municipio y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial”*.-----



ORDENANZA N° 17/2024 (DIECISIETE BARRA DOS MIL VEINTICUATRO)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”---

Que, la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”, establece en su Art. 226 que: *“El POUT tendrá por finalidad orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio para conciliarlos con su soporte natural. El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial es un instrumento técnico y de gestión municipal donde se definen los objetivos y estrategias territoriales en concordancia con el Plan de Desarrollo.”*-----

Que, en el área urbana del distrito se debe tener en cuenta la Ley N° 294/93 “De Evaluación de Impacto Ambiental” y sus reglamentaciones vigentes al momento del desarrollo de cada uno de los proyectos contemplados en el presente POUT, así como todos los demás emprendimientos en el distrito,-----

Que, la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) expedida por el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) *“no autoriza la realización de obras o actividades que no se adecuen a las normas de ordenamiento urbano y territorial municipales”* (Art. 8, inc. “c”, Decreto N° 453), siendo de competencia exclusiva del municipio su definición. Asimismo, los Decretos N° 453/13 y N° 945/13 enumeran las obras, actividades y proyectos que obligatoriamente deben someterse a evaluación de impacto ambiental previo a la aprobación municipal.-----

Que, la Ley N° 6390/20 “Que Regula la Emisión de Ruidos”, en su Art. 1 establece que: *“Tiene por objetivo regular la emisión de ruidos capaces de afectar el bienestar o dañar la salud de las personas o seres vivos, a fin de asegurar la debida protección de la población, del ambiente y de bienes afectados por la exposición a los ruidos.”*-----

Que, la extensión por diez años de los alcances de la Ley 6676/2020, *“Que prohíbe las actividades de transformación y conversión de superficies con cobertura de bosques en la Región Oriental”*, en el inc. “a” del Art. 4 prohíbe la realización en la Región Oriental de actividades de transformación o conversión de superficies con cobertura de bosques, a superficies destinadas al aprovechamiento agropecuario en cualquiera de sus modalidades, a actividades industriales; o a superficies destinadas a asentamientos humanos; así como la producción, transporte y comercialización de madera, leña, carbón y cualquier subproducto forestal originado del desmonte no permitido.-----

Que, es responsabilidad del municipio a través del POUT, con el apoyo del MADES y el INFONA, determinar la mejor manera de proteger las coberturas boscosas en la Región Oriental.-----

Que, la Ley N° 3239/2007 “De los Recursos Hídricos del Paraguay” dispone en su Art. 23 inc. “a” una zona de uso público con un ancho de 5 m para zonas urbanas y de 10 m para zonas rurales, y el inc. “b” dispone que las márgenes bajo dominio privado adyacentes a los cauces hídricos estarán sujetas, en toda su extensión, a la restricción de una zona de protección de fuentes de agua de un ancho de 100 metros a ambas márgenes, en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que allí se realicen, conforme a lo que establezcan las normas jurídicas ambientales.-----



ORDENANZA N° 17/2024 (DIECISIETE BARRA DOS MIL VEINTICUATRO)

“POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LORENZO DEL CAMPO GRANDE”---

Que, además, el Decreto N° 9824/2012 por el cual se reglamenta la Ley N° 4241/2010 “De Restablecimiento de Bosques Protectores de Cauces Hídricos dentro del Territorio Nacional” establece los parámetros mínimos que se deberán restaurar conforme al ancho del cauce hídrico y las particularidades del área de influencia de los mismos, los cuales constituyen la base para planificar las zonas de bosques protectores de cauces hídricos para la Región Oriental (Art. 5).-----

Que, por otro lado, la Ley N° 4014/2010 “De Prevención y Control de Incendios” establece a los municipios como autoridad de aplicación (Art. 3).----

Que, el Dictamen N° 191/2024 de la Comisión Asesora de Legislación fue aprobado por unanimidad por la plenaria, con modificaciones.-----

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO:

ORDENA:

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

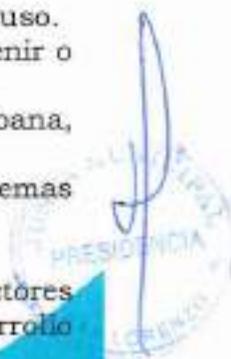
Sección I: Del Objeto

Artículo 1°: Se establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) de San Lorenzo de Campo Grande, como instrumento para la gestión del territorio del Distrito de San Lorenzo de Campo Grande, que cumplirá con los objetivos y directrices de esta Ordenanza.

Artículo 2°: El POUT de San Lorenzo de Campo Grande tiene como finalidad orientar el uso y la ocupación del territorio del distrito, en función a un modelo de desarrollo sostenible del municipio.

Artículo 3°: Constituyen objetivos del POUT:

- a. Compatibilizar las actividades sociales y productivas del municipio, con la aptitud territorial y la significancia ecológica del régimen natural.
- b. Favorecer el desarrollo de una ciudad compacta y densa, con capacidad para sustentar los servicios colectivos urbanos, menor uso del recurso suelo y con menores desplazamientos de sus ciudadanos.
- c. Generar proximidad y sinergias entre actividades urbanas compatibles y evitar conflictos entre actividades no compatibles.
- d. Conciliar los diversos usos del territorio y optimizar sus interacciones funcionales.
- e. Jerarquizar las vías según su función y alcance espacial para optimizar su uso.
- f. Mejorar la accesibilidad a los servicios básicos y espacios públicos y prevenir o reducir los fenómenos de segregación socio-espacial.
- g. Conciliar la infraestructura y su distribución espacial con la densidad urbana, evitando su sobrecarga u ociosidad.
- h. Proteger las áreas de valor ambiental y la biodiversidad e integrar los sistemas naturales al tejido urbano y sectores productivos.
- i. Construir y reforzar la identidad cultural del municipio.
- j. Construir una hoja de ruta para la priorización y articulación entre los actores públicos, privados, y de la sociedad civil referente a los trabajos de desarrollo urbano a ser encarados por el municipio.



Sección II: Del Alcance

Artículo 4º: El POUT es un instrumento normativo que regirá a todo el Municipio de San Lorenzo de Campo Grande y sus regulaciones serán de cumplimiento obligatorio para toda obra o emprendimiento público o privado.

Artículo 5º: Ordenanzas complementarias o vinculadas al POUT. Los planes parciales, planes especiales, planes particularizados, ordenanzas de zonas de urbanización concertada, ordenanzas o reglamentos de construcción o edificación, demolición, conjuntos habitacionales y otras ordenanzas en materia de urbanismo, edificación y uso del suelo deberán adecuarse a lo establecido en el POUT.

En caso que se identifique la necesidad de modificar el POUT en el proceso de elaboración de estas ordenanzas vinculadas deberán seguirse los procedimientos de consulta y coordinación interinstitucional previstos en el Art. 8 de la presente Ordenanza.

Sección III: De la Vigencia

Artículo 6º: El POUT entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Municipal, promulgación y publicación de conformidad con el artículo 44 de la Ley N° 3966/10 — Orgánica Municipal.

Artículo 7º: Evaluación y Revisión del POUT. El POUT será objeto de evaluación y revisión por lo menos cada 05 (cinco) años a partir de su entrada en vigencia. Las evaluaciones y revisiones serán coordinadas por la Intendencia y realizadas por profesionales técnicos especializados en la materia. En la evaluación se recogerán las experiencias de su aplicación en función a las nuevas necesidades de desarrollo territorial y se implementarán etapas de consulta e información previa a los efectos de facilitar observaciones o comentarios de vecinos y otras personas interesadas.

Artículo 8º: Modificación del POUT. Una vez realizadas las evaluaciones y revisiones del POUT y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones, la Intendencia elaborará una propuesta de modificación fundada.

Antes de su presentación a la Junta Municipal, la propuesta será remitida a las instituciones públicas que puedan resultar afectadas con la modificación, de conformidad a los Arts. 13 y 17 de la Ley N° 3966/2010.

Asimismo, la propuesta será sometida a una etapa de consulta pública a fin de brindar información al público acerca de los alcances de la modificación y recibir comentarios, observaciones y aportes de los vecinos y otras personas interesadas.

Las modificaciones que se propongan deberán estar fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre el ordenamiento y uso del suelo.

TÍTULO II: ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: DEFINICIONES Y RÉGIMENES PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 9º: Zonificación: es la división del área del distrito en zonas de gestión del territorio. En la zonificación se define el propósito o finalidad de cada zona y en función de la misma se establecen las asignaciones y limitaciones de usos y los regímenes y parámetros para la gestión de la misma. Estos son los regímenes de uso de suelo, de fraccionamiento, de ocupación del suelo, de edificación y de estacionamiento.



Sección I: Régimen de Uso del Suelo

Artículo 10°: Finalidad. El Régimen de Uso del Suelo establece la permisibilidad o restricciones referentes a la localización o instalación de actividades o usos en cada zona.

Artículo 11°: Los usos se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Residencial:** Pertenecen al uso residencial las edificaciones que sirven para proporcionar alojamiento permanente a las personas:
 1. *Vivienda Unifamiliar (VU):* edificación destinada a albergar 1 familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos y está inserta en un lote convencional.
 2. *Viviendas Adosadas (VA):* edificación preparada para albergar 2 o más familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
 3. *Edificio Multifamiliar (EM):* edificación para varias familias en un lote convencional formando un solo cuerpo, debiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal.
 4. *Conjunto Habitacional (CH) o Barrio Cerrado:* agrupación de edificios multifamiliares o viviendas unifamiliares en un área de terreno mayor al lote convencional, debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica.

Requisitos para Conjunto Habitacional

Los CHs serán permitidos, siempre y cuando mejoren la calidad urbana, ambiental y accesibilidad del entorno, debiendo respetar:

- a. Continuidad de la trama urbana: En el caso de que el CH tenga una longitud o ancho (al menos uno de los lados) superior a 150 m, se exigirá la incorporación de nuevas vías públicas con un ancho mínimo de 16 m incluyendo las veredas. Estas vías nuevas deberán atravesar el predio del CH siguiendo una trayectoria en correspondencia con las vías públicas circundantes, en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Esto garantizará la continuidad de la trama urbana y su conexión con la ciudad.
- b. Espacio Abierto de Transición sobre vías públicas: si el CH supera las 2 Ha (dos hectáreas) de superficie, debe contar con un espacio abierto que sirva de transición entre el CH y la ciudad. El Espacio Abierto de Transición deberá ser destinado a plazas para el vecindario en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Los estacionamientos no forman parte del espacio abierto de transición.
Si el inmueble tiene un área superior a 2 Ha (dos hectáreas) pero menor a 3 Ha (tres hectáreas), el Espacio Abierto de Transición será al menos el 5% (cinco por ciento) del área total. Si el inmueble fuere igual o superior a 3 Ha (tres hectáreas), el Espacio Abierto de Transición será al menos el 7% (siete por ciento) del área total, según se observa en la **Tabla 1**.

Tabla 1: Requerimiento de espacio abierto de transición para los CHs

Superficie de terreno	% Espacio abierto de transición sobre vías públicas (Plazas)
Menor a 2 Ha	Sin requerimiento
2 Ha a 3 Ha	Mínimo 5%
Mayor a 3 Ha	Mínimo 7%



Espacios internos de los CHs

a. Medidas mínimas de vías internas de los CHs:

Ancho de la vía	Capacidad de vía
A partir de 6,00 m	Doble sentido
Menor a 6,00 m y hasta 4,00 m	Sentido único
Obs: No se admitirán vías menores a 4,00 m.	

b. Medidas mínimas de la vereda de los CHs:: acorde a lo establecido en la Ordenanza N° 15/2015 y sus modificaciones 7/2016 y 24/2016, las veredas se dividen en tres franjas

Ancho	Función
Mínimo 1,20	Franja de circulación peatonal -Libre de obstáculos-
Mínimo 0,60 m y Máximo 1,00 m	Franja de servicios
Opcional	Franja interna
Obs: Acorde a lo detallado en la presenta tabla, en los CHs no se admitirán veredas menores a 1,80 m	
<p>Las rampas de acceso para los vehículos tienen que tener un desarrollo no mayor a 0,60 metros medidos desde la línea del cordón de vereda hacia el interior de la misma con una pendiente inferior al 40%. Para el acceso desde la acera al interior de las propiedades, las compensaciones para salvar eventuales desniveles se harán exclusivamente dentro de cada propiedad. (Ord. N°15/2015 Art. 39°)</p>	

c. Provisión de servicios básicos: Los proyectos de CHs deberán estar provistos, como mínimo, de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia.

d. Áreas Libres en CHs (conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, Artículo 261): Se define como un área libre, aquél destinado a uso comunitario del CH, con su correspondiente equipamiento comunitario, no estando incluidas como Áreas Libres a las vías internas de circulación de vehículos. El Espacio Abierto de Transición puede formar parte de la superficie requerida para las Áreas Libres Recreativas y como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas Áreas Libres deberá destinar a espacios recreativos colectivos. Estas áreas abarcan:

- Área recreativa: destinada a *plazas con equipamiento de juego de niños, gimnasia, deporte, entre otros.*
- Área de estacionamiento para vehículos.

Los CHs tendrán un porcentaje de Áreas Libres según su tamaño, según se observa en la **Tabla 2**:

- En terrenos entre 600 m² (seiscientos metros cuadrados) y 7,999 (siete mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados), deberán contar con un Área Libre mínima de 25% (veinticinco por ciento) de la superficie total del terreno.
- En terrenos mayores de 8.000 m² (ocho mil metros cuadrados) de superficie, deberán contar con un Área Libre mínima del 30% (treinta por ciento) de la superficie total del terreno.

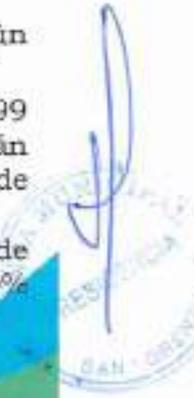


Tabla 2. Porcentajes mínimos requeridos de áreas libres para los CHs

Superficie de terreno	% Áreas libres		
	Recreativas	Estacionamiento, etc.	TOTAL
600 m ² a 7,999 m ²	12.5%	12.5%	25%
Mayor a 8000 m ²	15%	15%	30%

- b. Comercial y de Servicios (CS):** Son edificaciones destinadas al intercambio, tanto de bienes como de servicios de asistencia de orden profesional, técnico o administrativo.

Según su ámbito de cobertura, frecuencia y envergadura, se clasifican en:

1. *Pequeña escala:* estructuras de pequeña escala, de uso inmediato y cotidiano, sin generación de tráfico molesto, que satisfacen las necesidades diarias de los habitantes a nivel local o vecinal y con una superficie cubierta inferior a 540 m².
2. *Mediana escala:* estructuras de mediana escala, de uso periódico e inmediato, con alguna generación de tráfico y que satisfacen las necesidades primarias y suplementarias de los habitantes a nivel barrial y cuya superficie cubierta es superior a 540 m² e inferior a 3240 m².
3. *Gran escala:* estructuras de gran escala o envergadura, de uso ocasional destinada a atender necesidades de la población, a nivel distrital e inclusive regional con gran generación de tráfico y con una superficie cubierta mayor a 3240 m².

- c. Equipamientos Urbanos (EU):** Equipamientos destinados al interés colectivo en donde se desarrollan actividades de educación, salud, seguridad, administración y ocio.

Según su ámbito de cobertura, frecuencia y envergadura, se clasifican en:

1. *Pequeña escala:* aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel de barrio (Ver **Anexo 6**), con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.
2. *Mediana escala:* aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel distrital, con una generación de tráfico no conflictivo.
3. *Gran escala:* aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel regional.

- d. Espacios Públicos Abiertos (EPA):** Plazoleta, plazas, parques y pasco lineal.

El diseño general de los espacios públicos tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se garantizará que las características de los espacios públicos y del mobiliario urbano (dimensiones, pendientes, materiales) fomenten la estancia y uso del espacio por parte de los grupos arriba mencionados.

1. *Plazoleta:* Aquellos espacios públicos de superficie reducida (> 0,2 ha) con una morfología irregular (ej.: espacios vinculados a la infraestructura vial, suelos remanentes y libres dentro del parcelario urbano, etc.). En algunos casos, tienen una función simbólica y albergan monumentos, estatuas o hitos de la ciudad.
2. *Plaza:* Aquellos espacios públicos de intercambio social que cuentan con una superficie entre 0,2 ha a 2 ha y se encuentran insertas en la trama de



barrios consolidados. Estos espacios pueden incluir algún tipo de equipamiento, dependiendo de su tamaño y su rol.

3. *Parques*: Aquellas áreas verdes recreativas cuya superficie es mayor a 2 hectáreas. La mayor parte de su territorio está compuesta por áreas ambientalmente sensibles, como cursos de agua, zonas inundables y bosques, y en menor medida, se destinan espacios para actividades culturales, sociales, deportivas, paseos y eventos. Desempeñan un papel social y ambiental en la ciudad, ya que se consideran pulmones verdes dentro del entorno urbano y lugares estratégicos para la preservación y expansión de la vegetación, lo que contribuye a mitigar los efectos del cambio climático.
4. *Paseo Lineal*: Aquellas áreas caracterizadas por una morfología lineal, con un ancho mínimo de 2 metros, con presencia de vegetación, zonas de reposo (dotadas de mobiliario urbano y juegos infantiles) y senderos para recorridos de peatones y ciclistas. Están ubicadas en zonas ambientalmente sensibles, como frentes de agua, antiguos caminos y vías férreas, calles peatonales y espacios residuales en las ciudades. La disposición secuencial de estos espacios permite establecer conectividad entre calles o barrios (Ver **Anexo 6**), al tiempo que crea un corredor ambiental.

e. Depósitos (D): Instalaciones o edificaciones destinadas al almacenaje, guarda y conservación de bienes, para su posterior distribución.

I. Según su escala o envergadura se clasifican en:

1. *Pequeña escala*: Instalaciones complementarias a las actividades comerciales, logísticas o industriales de pequeño porte, y cuya área (cubierta o no) no supere los 270 m².
2. *Mediana escala*: Instalaciones complementarias a las actividades comerciales, logísticas o industriales de mediano porte, y cuya área (cubierta o no) es superior a los 270 m² e inferior a los 1000 m².
3. *Gran escala*: Instalaciones complementarias a las actividades comerciales, logísticas o industriales de gran porte, y cuya área (cubierta o no) supera los 1000 m².

II. Según el grado de molestia o contaminación se clasifican en:

1. *Inocuos*: Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas no implican ningún tipo de molestia al vecindario.
2. *Molestos*: Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas pueden producir ciertas emanaciones de gas, polvos, desechos, ruidos u otras molestias que incomoden a la vecindad.
3. *Riesgosos*: Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas pueden perjudicar a la salud, generar explosiones/incendios y contaminar el medio ambiente, por lo cual necesita de cuidados especiales para su resguardo.

f. Industrial (I): Instalaciones destinadas a la producción de bienes por transformación de materia prima, incluyendo los espacios de producción, de soporte y apoyo.

I. Según el grado de molestia o contaminación se clasifican en:

1. *Inocuas*: Aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implica ningún tipo de molestia al vecindario, no es contaminante y es compatible con el ambiente urbano.
2. *Molestas*: Aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, emanaciones de gas, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.



3. **Riesgosas:** Aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que pueden perjudicar a la salud o generar explosiones/incendios o cuyos residuos líquidos, sólidos o gaseosos pueden poluir el medio ambiente, necesitando de cuidados especiales para su implementación.
- II. Según su escala o envergadura se subclasifican en:
1. **Pequeña escala:** Instalaciones con un área (cubierta o no) hasta 270 m².
 2. **Mediana escala:** Instalaciones con un área (cubierta o no) de 270 m² a 1000 m².
 3. **Gran escala:** Instalaciones con un área ocupada (cubierta o no) de más de 1000 m²
- g. Instalaciones de Usos Específicos (IUE):** Actividades de determinada complejidad y envergadura, que se presentan como una situación existente, y que pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato.
- h. Instalaciones de Usos Especiales:** Actividades relacionadas al entretenimiento, a la vida nocturna y a servicios que generen impactos negativos, por lo que pueden disminuir la calidad de vida en el entorno urbano inmediato.
- **Moteles y hospedajes transitorios:** Serán ubicados en las Zonas Logísticas o Mixtas y deberán estar distantes a un radio de 300 mts de equipamientos urbanos con alta sensibilidad social, tales como: escuelas, hospitales, iglesias y plazas.
 - **Establecimientos de juegos de azar:** Serán ubicados en las Zonas Logísticas o Mixtas y deberán estar distantes a un radio de 300 mts de equipamientos urbanos con alta sensibilidad social, tales como: establecimientos educativos, de salud, religiosos y plazas.
 - **Discotecas, Bodegas, Bares y salones de evento:** Serán ubicados en Zonas Mixtas. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020. Se permitirá un máximo de dB(A) acorde a lo establecido en la Ordenanza N° 8/2023 "Por la cual se previene la polución sonora en todo el distrito de la ciudad de San Lorenzo", adecuándola a la nueva Ley N° 6390/2020 "Que regula la emisión de ruidos".
 - **Talleres y gomerías:** Serán ubicados en zonas mixtas, mixtas-logísticas e industriales. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto 453/13.
 - **Talleres mecánicos de camiones de carga:** Zona mixta-logística y Zonas industriales. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto N° 453/13.
- Lavaderos:** Serán ubicados en zonas mixtas, mixtas-logísticas e industriales. Deberán tener en cuenta la adecuada disposición de sus residuos y efluentes líquidos manejándolos con cámara séptica, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto N° 453/13.



- **Lavaderos de camiones de carga:** Zonamixta-logística y Zonas industriales. Deberán tener en cuenta la adecuada disposición de sus residuos y efluentes líquidos manejándolos con cámara séptica, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto N° 453/13.
- **Estaciones de servicio:** No serán permitidas nuevas estaciones de servicio, a excepción de que una de las estaciones existentes se cierre. Para la aprobación de una nueva estación de servicio, se tomará como base los criterios establecidos en la Norma PNA 40 002 19: Gestión Ambiental en la Construcción y Operación de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Puestos de Consumo Propio. Art. 6.1.3, la cual establece una distancia de 1000 metros del centro geométrico a centro geométrico entre estaciones de servicio.

i. Actividades conservacionistas, de investigación y recreación (ACIR)

1. Conservación y restauración de ecosistemas naturales, bosques nativos, humedales y recursos hídricos.
2. Actividades relacionadas con la investigación científica y educación.
3. Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de naturaleza.

Artículo 12°.- Requisitos Generales para Industrias y Depósitos. En todos los casos y tamaños de las industrias o depósitos, se deberán respetar siguientes requisitos:

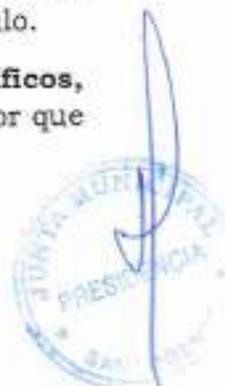
- a. Cumplimiento de normativas ambientales: deberá cumplir con todas las leyes y regulaciones ambientales aplicables en su jurisdicción, incluyendo normas de calidad del aire, agua y suelo, la disposición adecuada de residuos y efluentes líquidos, así como los requisitos de protección ambiental y conservación, entre los cuales se encuentra el Estudio de Impacto Ambiental y el Estudio de Efluentes en base a lo establecido en la Ley N° 294/93 y su Decreto Reglamentario N° 453/13.
- b. Reducción de los impactos negativos en el entorno circundante: No deberá generar ruido excesivo, vibraciones, olores desagradables u otros efectos adversos. Con respecto a la emisión de ruido, humo y olor, la industria debe cumplir con el Art. 11° de la presente Ordenanza.

Artículo 13°: Límites de Emisión de Ruido, Humo y Olor. Cualquier establecimiento, ya sea industria, depósito, comercio, servicio, equipamiento urbano, residencia u otro, deberá cumplir con la regulación de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020, Ordenanza N° 8/2023 y el presente artículo.

- a. **Centro urbano y amortiguamiento, zonas mixtas, programas específicos, zonas de servicios y edificios públicos:** No debe emitir ruido, humo y olor que supera los siguientes límites:

Ruido	Humo	Olor
55 dB (noche: 20 a 07 hs)	Escala de Ringelmann: Densidad 20% (nivel 1)	Cualquier uso no deberá emitir olores que puedan causar molestias fuera del predio
70 dB (día: 07 a 20 hs)		

- b. **Áreas residenciales, de uso específico, espacios públicos, áreas de esparcimiento, parques y vías públicas:** No debe emitir ruido, humo y olor que supera los siguientes límites:



Ruido	Humo	Olor
45 dB (noche: 20 a 07 hs)	Escala de Ringelmann: Densidad 20% (nivel 1)	Cualquier uso no deberá emitir olores que puedan causar molestias fuera del predio
60 dB (día: 07 a 20 hs)		

c. Zona Industrial: Los establecimientos en la zona industrial, no debe emitir ruido, humo, y olor que supera los siguientes límites:

Ruido	Humo	Olor
60 dB (noche: 20 a 07 hs)	Escala de Ringelmann: Densidad 40% (nivel 2)	Cualquier uso no deberá emitir olores que puedan causar molestias fuera del predio
75 dB (día: 07 a 20 hs)		

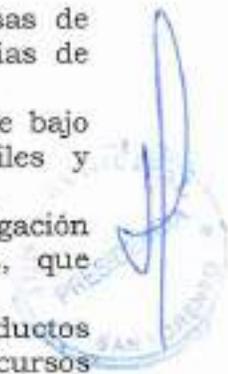
Artículo 14º: Requisitos y Listado de Industrias / Depósitos Inocuos. Cualquier industria o depósito proyectado, para ser considerado como inocuo y apto para ser ubicado en áreas urbanas, debe contar con la aprobación de oficinas técnicas competentes de la Intendencia.

a. Los requisitos para ser clasificado como industria o depósito inocuo son:

1. Cumplir con requisitos Generales para Industrias y Depósitos del Art. 12 de la presente Ordenanza.
2. Bajas emisiones y contaminación: La industria o depósito debe mantener bajas emisiones de contaminantes atmosféricos, tales como gases tóxicos, partículas y compuestos químicos, por debajo de los límites establecidos en las regulaciones ambientales correspondientes.
3. Bajo riesgo: La industria o depósito no debe generar riesgos que puedan afectar la salud del vecindario, incluyendo los futuros riesgos, cumpliendo con las normas y regulaciones de seguridad correspondientes.
4. Cero contaminaciones visuales: las fachadas de la industria o depósito deben ser estéticamente agradables, con barreras visuales para áreas de almacenamiento o procesamiento más intensivo, contando con paisajismo y vegetación, iluminación adecuada, y mantenimiento regular, para evitar contaminación visual negativa.

b. El listado de industrias y depósitos que podrán ser consideradas inocuas, siempre y cuando cumplan con los requisitos dispuestos en el Inciso "a" del presente artículo, son los siguientes:

1. Tecnología y actividades creativas: empresas de tecnología, empresas de desarrollo de software, empresas de producción de medios, agencias de publicidad y otras industrias creativas.
2. Manufactura liviana: Ciertos tipos de actividades de manufactura de bajo impacto. Esto puede incluir procesamiento de alimentos, textiles y ensamblaje de productos industriales.
3. Investigación y desarrollo: laboratorios científicos y centros de investigación que realizan actividades de investigación, desarrollo y pruebas, que generalmente no tienen un impacto negativo directo en el vecindario.
Reciclaje: procesamiento y reutilización de materiales y productos desechados para reducir la cantidad de residuos y conservar los recursos naturales, que no causen molestias al vecindario.
5. Impresión y publicación: incluye imprentas, editoriales y proveedores de servicios de impresión digital, que pueden operar con maquinaria silenciosa y no generar contaminación visible.
6. Reparación y mantenimiento: talleres de reparación y mantenimiento de instalaciones o productos que no causen molestias al vecindario.



7. Producción artesanal: producción de bienes y productos de consumo utilizando habilidades tradicionales y técnicas artesanales que no causen molestias al vecindario.

Se aclara que este listado es referencial, ya que la industria o depósito debe contar con la aprobación de oficinas técnicas competentes de la Intendencia para poder ser clasificado como una industria o depósito inocuo.

Artículo 15°: Espacios públicos y uso del patrimonio inmobiliario municipal. La Intendencia organizará el inventario del patrimonio inmobiliario municipal e identificará áreas de reserva para espacios públicos abiertos (parques, plazas), equipamientos urbanos de interés general (centros cívicos, culturales o recreativos), vivienda social u otros proyectos de transformación de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los vecinos, conforme al Plan de Desarrollo Sustentable y al presente POUT.

En caso que en algunas de las zonas se detecte un déficit de espacios públicos abiertos o equipamientos urbanos de interés general la intendencia realizará gestiones para la adquisición o expropiación de las parcelas necesarias, conforme a las disponibilidades financieras del municipio.

Las decisiones sobre administración y disposición del patrimonio inmobiliario municipal existente deberán tomar en cuenta como mínimo los siguientes criterios:

- a. Consideración del interés general de la ciudad y su gente, y su relación con su ambiente natural y social;
- b. El derecho de los vecinos a un ambiente saludable y la atención de las necesidades del Municipio de contar con espacios para plazas, parques, centros cívicos, culturales y deportivos y otras áreas de interés común;
- c. La promoción de la vivienda social;
- d. La implementación de proyectos de desarrollo urbanístico de transformación de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los habitantes;
- e. Eficiencia, debida diligencia y razonabilidad en la toma de decisiones sobre el uso y destino del patrimonio inmobiliario municipal;
- f. Transparencia y participación.

Artículo 16°: Según su adecuación o compatibilidad con la finalidad de la zona los usos se clasifican en:

- a. **Usos Permitidos:** Aquellos usos adecuados y compatibles con la finalidad de la zona.
- b. **Usos no Permitidos:** Aquellos inadecuados e incompatibles con la finalidad de la zona, por lo tanto, están prohibidos.
- c. **Usos Obligatorios:** Aquellos usos que están establecidos por una normativa nacional.
- d. **Usos Condicionados:** Aquellos usos que a pesar de no ser los predominantes, pueden ser aceptados bajo ciertas limitaciones, siempre que cumplan con las exigencias establecidas para la zona.

Sección II: Régimen de fraccionamiento

Artículo 17°: Finalidad. El Régimen de fraccionamiento establece los parámetros para la subdivisión del suelo, según las siguientes situaciones:

- a. Para nuevos fraccionamientos se tomará la superficie y ancho mínimo de lotes establecida en la Ley Orgánica Municipal 3966/2010 y su modificación la Ley Nro. 5346/14.
- b. Para nuevos fraccionamientos en inmuebles privados por situación de hecho y proyectos de fraccionamiento de inmuebles ubicados en Asentamientos se

regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 28/2015 Por la cual se modifican las Ordenanzas N° 13/2003 y 16/2009, Por las cuales se establecen normas sobre fraccionamiento y loteamiento de inmuebles privados y/o privados municipales en situaciones de hecho y/o loteamientos o urbanizaciones de interés social, de lotes con menos de 12 metros de frente y de dimensiones totales menores a lo establecido por Ley, adecuándolo a la Ley N° 620/76 "Tributaria Municipal" y al Artículo 227 de la Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal"

Artículo 18°: Requisitos para la aprobación de nuevos fraccionamientos destinados a la urbanización (inc. a): Se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica Municipal y contar como mínimo con la siguiente documentación técnica,
 - El informe descriptivo del inmueble. Este informe descriptivo, también denominado informe pericial, deberá ser elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio, en tantas copias como las que establezca, vía reglamentación, la Intendencia Municipal. Dicho informe deberá contener:
 - i. la individualización exacta y precisa del inmueble a ser loteado, con indicación de los siguientes datos: 1) -Cta. Cte. Ctral; y 2)-finca, con expresión del Distrito, la Sección, la fecha, el tomo y el folio de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos;
 - ii. la indicación de la superficie total del inmueble a ser loteado;
 - iii. la especificación de los linderos del inmueble a ser loteado y las referencias naturales y artificiales dentro del inmueble y fuera de el para su ubicación en el municipio;
 - iv. la indicación de la superficie de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - v. la especificación de los linderos de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;
 - vi. la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para calles y avenidas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - vii. la especificación, en su caso de las fracciones destinadas para plazas, con sus respectivas superficies y linderos;
 - viii. la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para edificios públicos, con sus respectivas superficies y linderos;
 - ix. la individualización del propietario del inmueble; y,
 - x. la mención y firma del profesional responsable del informe.
Obs: Todas las indicaciones técnicas del informe pericial deberán realizarse con coordenadas y grados y referencias existentes, en cuanto fueren pertinentes.
 - El plano de fraccionamiento. A través de este, se deberá representar gráficamente el contenido del informe pericial relacionado con el loteamiento que se pretende realizar. Dicho plano deberá ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial, en tantos juegos como copias del informe requiera la Municipalidad.
El plano del trazado de la infraestructura vial -vías + veredas- con el detalle de las redes de servicios urbanos: drenaje pluvial, agua potable, energía eléctrica y, de ser corresponder, desagüe cloacal, en tantos juegos como copias del informe requiera la Municipalidad.
- b. Cumplir con lo establecido en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y otras leyes;
- c. Cumplir con las regulaciones de uso de suelo establecidas en el Cap. II: Zonas de Gestión del Territorio;
- d. Cumplir con las ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

El loteador deberá terminar la ejecución de las obras y servicios urbanos referidos en el inc. 2 del Art. 17 de la presente ordenanza dentro del plazo establecido en el Art. 246, inc. b de la Ley Orgánica Municipal Nro. 3966/2010 y su modificación la Ley Nro. 5346/14.

Sección III: Régimen de ocupación del suelo

Artículo 19°: Finalidad. El Régimen de ocupación del suelo establece los parámetros para la ocupación del lote con edificación; la tasa de ocupación y de permeabilidad, volumen de ocupación máximo y altura máxima.

- a. **Tasa de Ocupación Máxima:** Relación entre la superficie del suelo ocupado por construcciones y la superficie total del lote.

Fórmula (%): Tasa de ocupación máxima = Superficie de ocupación de la construcción / Superficie total del terreno (Ver **Gráfico 1**).

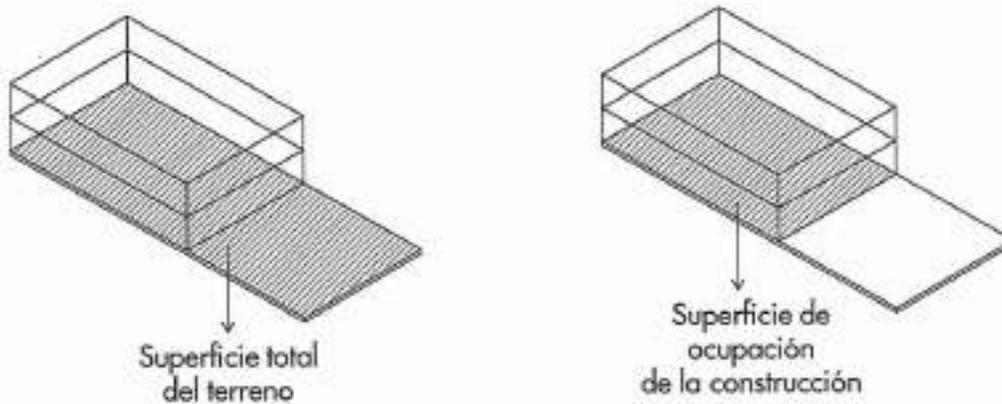


Gráfico 1: Esquema de Superficie total del terreno y superficie de ocupación máxima de la construcción

- b. **Tasa de Permeabilidad Mínima:** Relación entre la superficie de suelo permeable y la superficie total del lote.

Suelo Permeable: se considera al suelo libre y permeable que permite la infiltración directa del agua de lluvia y deberá contar con cobertura vegetal. La superficie del suelo permeable no debe ser utilizado como lugares de acopio y debe estar libre de obstáculos para la infiltración del agua de lluvia, según se observa en el **Gráfico 2**.

Fórmula (%): Tasa de permeabilidad = Superficie permeable / Superficie total del terreno.

Observación: La diferencia entre la *superficie del suelo ocupado por construcción* y la *superficie permeable* es un espacio libre que puede ser impermeable. Ej: pisos (de circulación peatonal o vehicular), piscinas, etc.

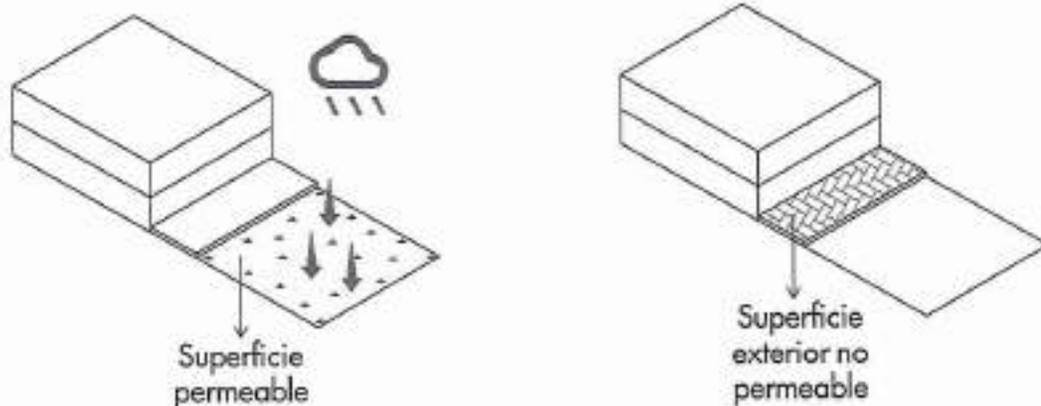


Gráfico 2: Esquema de superficie permeable y superficie exterior no permeable

- c. **Volumen de ocupación:** Es el volumen resultante de multiplicar la superficie de ocupación máxima por la altura máxima (Ver **Gráfico 3**).



d. **Altura máxima:** Es la elevación tope del volumen de edificación, medida entre el promedio del nivel de la vereda y el techo de la construcción, excluyendo a las áreas técnicas, tales como la Sala de Máquina y al Tanque Superior de Agua Potable e Incendio. Está determinada donde prevalece la menor altura entre:

- La altura máxima establecida por zona;
- La altura máxima establecida por el ancho de la calle;
- La altura máxima establecida por la DINAC alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi (Ver **Anexo 5**).
- La altura de las antenas se regirá por los parámetros de altura máxima establecida por zona.

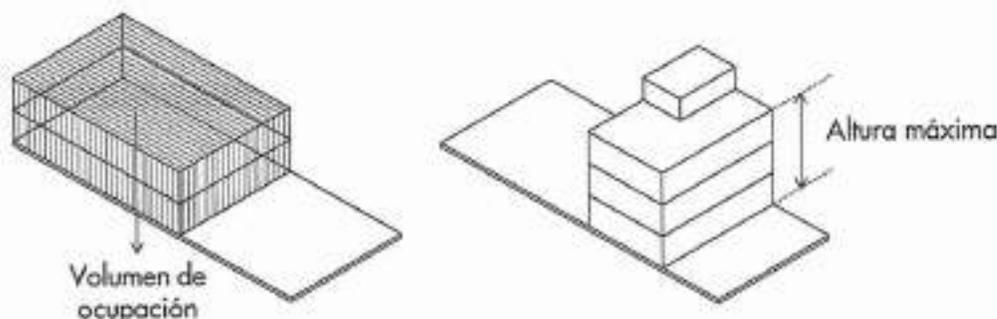


Gráfico 3: Esquema de volumen de ocupación y altura máxima

d.1. Altura máxima establecida por zona

Cada zona establece un máximo de metros de altura construida, para regular la morfología, densidad y calidad espacial. Ver **Capítulo II: Gestión de Zonas del Territorio**.

d.2. Altura máxima establecida por el ancho de la calle y retiros

De manera a responder a la capacidad de carga de la infraestructura vial y garantizar el asoleamiento en el área urbana, serán considerados: el ancho de las calles (entre líneas municipales), los retiros establecidos en cada zona de uso y el ángulo de elevación solar, como variables claves para la definición de la altura máxima del edificio, según se observa en el **Gráfico 4**, en el cual se ejemplifica los límites máximos de la volumetría del edificio en la fachada frontal.

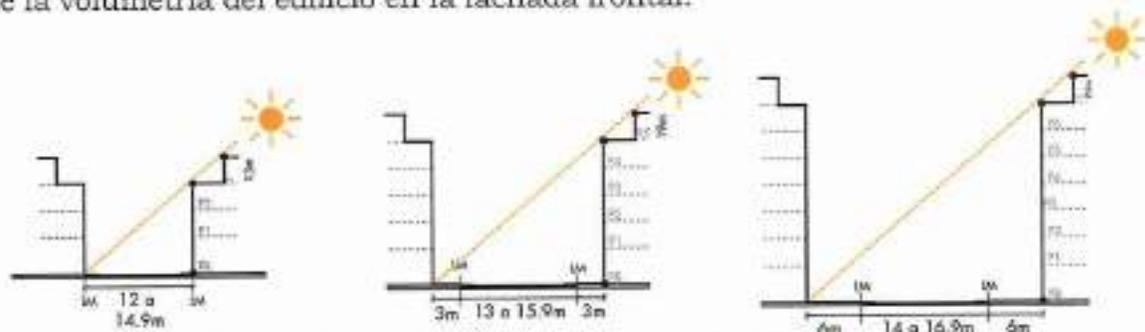


Gráfico 4: Límites máximos de la volumetría del edificio en la fachada frontal

La **Tabla 3** presenta las alturas máximas a ser consideradas de manera a garantizar un correcto asoleamiento. Se toma de referencia el ángulo solar del 21 de junio (solsticio de invierno) a las 12:00 del mediodía, día con menor cantidad de luz solar, para las siguientes situaciones: sin retiro, retiro de 3 m y retiro de 6 m.



Tabla 3: Altura máxima de la construcción establecida en base al ancho de la calle y retiro

	Ancho de la calle (m)	Número máximo de pisos	Altura Máxima (m)	Retranqueo* mínimo (m)
Sin Retiro	>9 - 11,9	PB + 2	10	3,50
	12 - 14,9	PB + 3	13	3,50
	15 - 18,9	PB + 4	16	3,50
	19 - 21,9	PB + 5	19	3,50
	22 - 25,9	PB + 6	22	3,50
	26 - 28,9	PB + 7	25	3,50
	29 - 32,9	PB + 8	28	3,50
	33 <	PB + 8	28	0
Retiro 3 m	> 5.9	PB + 2	10	3,50
	6 - 8.9	PB + 3	13	3,50
	9 - 12,9	PB + 4	16	3,50
	13 - 15,9	PB + 5	19	3,50
	16 - 19,9	PB + 6	22	3,50
	20 - 22,9	PB + 7	25	3,50
	23 - 26,9	PB + 8	28	3,50
	27 <	PB + 8	28	0
Retiro 6 m	7 - 9,9	PB + 5	19	3,50
	10 - 13,9	PB + 6	22	3,50
	14 - 16,9	PB + 7	25	3,50
	17 - 20,9	PB + 8	28	3,50
	21 <	PB + 8	28	0

*Retranqueo: ver definición en ítem c. de la Sección IV: Régimen de Edificación.

En casos de lotes en esquina: Se considerará la altura máxima permitida para la calle de mayor ancho. Se aplicará el retranqueo de la **Tabla 3** para cada fachada, tanto en la calle menor como en la calle mayor, según el ancho de la calle correspondiente. (Ver **Gráfico 5**).

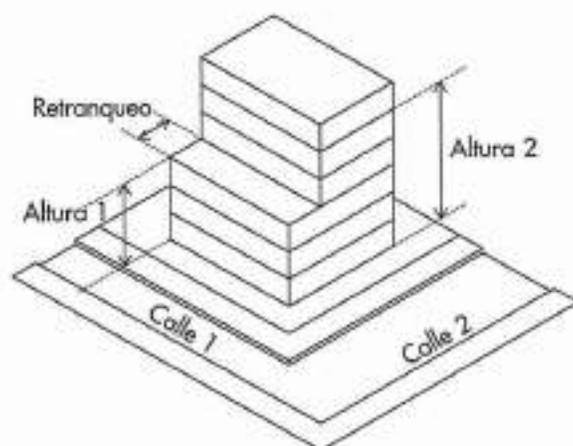


Gráfico 5: Ejemplo del retranqueo en volúmenes ubicados en lotes en esquina



Sección IV: Régimen de Edificación

Artículo 20º: Finalidad. El Régimen de Edificación establece los parámetros para la construcción dentro del lote, incluyendo el coeficiente de edificación, los retiros y el retranqueo.

- a. **Coeficiente de edificación:** Factor por el que se multiplica el área de un terreno y cuyo resultado es el área máxima edificable.

Fórmula: Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificación.

- b. **Retiro:** Distancia mínima del volumen del edificio con respecto a los límites del lote.

1. *Retiro Frontal:* Distancia mínima del volumen de ocupación del edificio con respecto a la Línea Municipal. Se dice que un edificio está alineado a la calle si no hay ninguna distancia entre el volumen de ocupación del edificio y la línea municipal.

- Lote medianero: Se exigirá el retiro de 3 m mínimo desde la línea municipal al Volumen de Edificación en lotes ubicados sobre calles y 6 m mínimo en lotes ubicados sobre Avenidas, a excepción de la Zona de Centro Histórico en la cual la línea de edificación estará alineada a la Línea Municipal, según se observa en el **Grafico 6**.

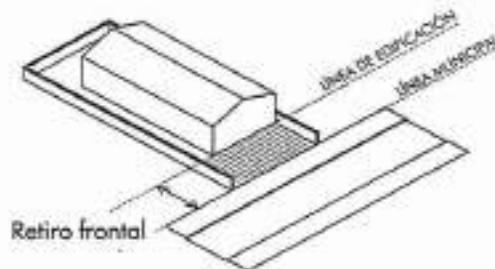


Grafico 6: Esquema de retiro frontal

- Lotes en esquinas:

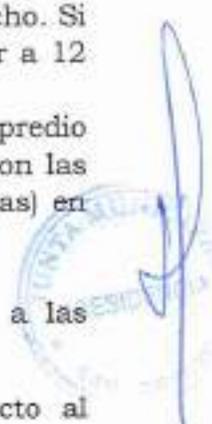
- Lotes con superficie hasta 2.000 m²: Se exigirá el retiro correspondiente desde la línea municipal en un solo frente y sobre la calle de mayor importancia. Si el lote se encuentra sobre calles de la misma jerarquía, el retiro será en la calle de menor ancho. Si el lote tuviere uno de sus frentes con una dimensión menor a 12 m, se permitirá el retiro en cualquiera de sus frentes.
- Lotes con superficie mayor a 2.000 m²: En caso que el predio supere los 2.000 m², se exigirá que el retiro esté presente con las medidas mínimas (3m para las calles y 6m para las avenidas) en ambos frentes.

2. *Retiro lateral:* Distancia mínima del volumen del edificio respecto a las medianeras.

Retiro posterior: Distancia mínima del volumen del edificio respecto al lindero del fondo del lote.

- Cuando el edificio a partir de Planta Alta cuente con aberturas que miren hacia los linderos laterales y posterior, se regirá por los siguientes parámetros:

- a. Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a los linderos, laterales y posterior, con un antopecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.



- b. Distancia mínima de 1,50 m, en los casos en que el antepecho fuese mayor a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.
- c. Distancia mínima de 1,00 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u otros oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.
- Cuando las medianeras (laterales y de fondo) de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, éstas deberán ser tratadas arquitectónicamente, de la misma forma y con los mismos materiales que la fachada principal.

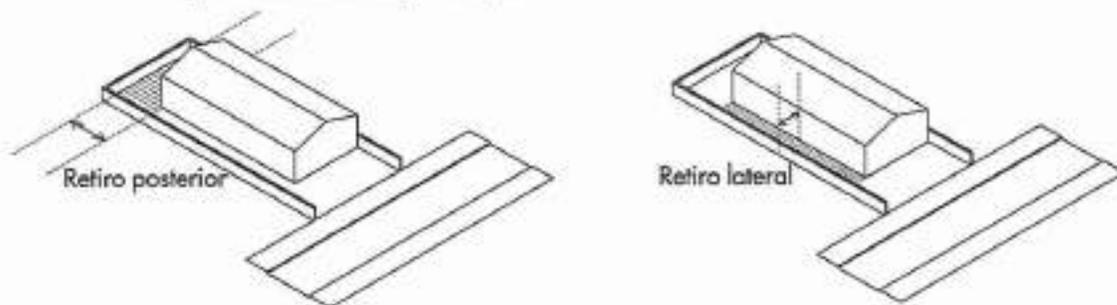


Gráfico 7: Esquema de retiro posterior y lateral

- c. **Retranqueo:** Retiro adicional de 3 metros mínimo desde la línea de edificación frontal con el fin de asegurar el asoleamiento en áreas urbanas.

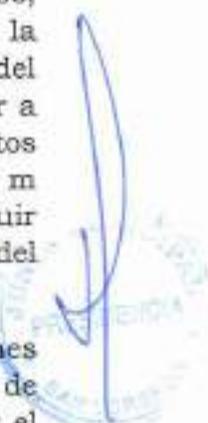
Se permite el inicio del retranqueo, en base a las zonas de usos de suelo, según la siguiente reglamentación:

1. Zonas Mixtas: A partir de los 7m de altura (medido desde el nivel de vereda), de manera a conformar un zócalo activo uniforme.
2. Zonas Residenciales: A partir del nivel de vereda.

d. Voladizos:

1. *Edificios alineados a la línea municipal:* No se permitirán volúmenes salientes sobre la línea municipal a excepción de balcones abiertos, marquesinas, cornisas y toldos, pudiendo sobresalir hasta 1,20 m de la Línea Municipal, con un mínimo de 0,50 m de separación de la línea del cordón de la vereda. En ningún caso podrán estar a una altura inferior a 2,50 m, medido desde la vereda hasta la parte inferior del cuerpo. Estos volúmenes salientes en ningún caso podrán construirse a menos de 1,00 m de la línea medianera y deberán ser autoportantes de manera a no construir pilares sobre la vereda. No se permitirán voladizos en el retranqueo del último piso, de manera a garantizar el soleamiento en las calles.
2. *Edificios con retiros de 3 o 6 metros:* sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos de hasta 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de vía. En ningún caso podrán estar a una altura inferior a 2,50 m, medido desde el piso terminado / suelo hasta la parte inferior del volumen saliente. Estos cuerpos en ningún caso podrán construirse a menos de 1,00 m de la línea medianera. No se permitirán voladizos en el retranqueo del último piso de manera a garantizar el soleamiento en las calles.

Los balcones no podrán ser cerrados, sin embargo, se permitirá la construcción de parrillas en balcones abiertos, siempre que cuenten con un muro aislante entre unidades habitacionales y con conductos para la evacuación de gases de combustión correctamente diseñados.



- e. **Ochavas:** Espacio libre de un terreno en esquina, formado entre las líneas municipales concurrentes y la línea municipal de esquina, para mejorar la visibilidad en los cruces.

La Línea Municipal de Esquina es la ochava correspondiente, siendo obligatorias y de utilidad pública. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales correspondientes, siendo su dimensión mínima de 6 m, según se observa en el Gráfico

En las ochavas de las esquinas, los pisos altos podrán sobresaltar al plano vertical de esta a partir de los 4 m, pero solo hasta el límite fijado por los dos planos de fachada.

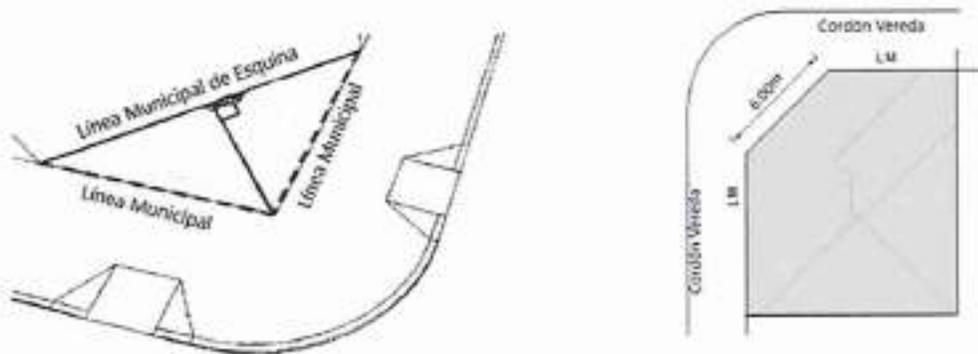


Gráfico 8: Esquema de Línea Municipal en esquina
Fuente: ANTSV, 2021

Sección V: Régimen de Estacionamiento

Artículo 21°: Finalidad. El Régimen de Estacionamiento establece los parámetros para la determinación del espacio de estacionamiento requerido para diversas actividades, con el fin de garantizar el estacionamiento de vehículos privados fuera de la vía pública. Los módulos de estacionamiento deberán estar localizadas dentro de los límites del lote urbano.

Artículo 22°: Los nuevos programas, ya sean residenciales, comerciales, de servicios, industriales, equipamientos urbanos, u otros, no deberán alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. Las direcciones competentes de la Municipalidad determinarán los casos dentro del predio según el programa a desarrollar y establecerán las pautas fuera del predio para su habilitación.

Artículo 23°: En todos los casos las áreas de estacionamiento, la carga, la descarga y el área de maniobra se ubicarán dentro del predio.

Artículo 24°: La cantidad mínima de módulos de estacionamiento estará regido de acuerdo con la categoría de uso y en base a lo establecido en la **Tabla 4**. De manera a definir la cantidad total de estacionamientos por proyecto, se deberá sumar los requerimientos establecidos según el tamaño y uso de cada uno de los espacios dentro del programa arquitectónico propuesto. En el caso de las construcciones públicas, se establecerá una flexibilidad de hasta el 25%

Los tipos de medios de transporte considerados en la **Tabla 4** son:

- Bicicletas (B)
- Motocicletas (M)
- Vehículos Livianos (VL)
- Vehículos de Carga (VC)



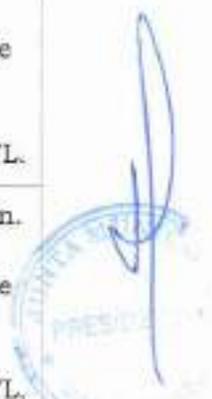
Tabla 4: Cantidad Mínima de Módulos de Estacionamiento según Categoría de usos

Categoría de Uso	Categorías de Usos	Módulos Mínimos de Estacionamientos
Residencial	Viviendas unifamiliares / multifamiliares	VL: 1 por cada unidad de vivienda.
	Viviendas con comercios	VL: 1 por cada unidad de vivienda + estacionamientos correspondientes al tipo de comercio (buscar en esta tabla)
	Conjuntos habitacionales de interés social con unidades hasta 80m ² c/u	VL: 1 por cada 3 unidades de vivienda o departamento. M: 1 por cada 2 unidades de vivienda o departamento.
Oficinas	Oficinas públicas descentralizadas, de ministerios, de registro civil, electoral, fiscalía barrial, juzgados de paz, comisarias, puestos policiales	VL: 3 por cada 50 m ² construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Otras oficinas	VL: 1 por cada 25 m ² construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Equipamientos educativos	Guardería / Jardín de infantes / Pre-escolar	VL: 1 por cada 2 aulas.
	Instituciones educativas: primaria, secundaria, técnico	VL: 2 por cada aula, laboratorio y taller + 1 por cada 50 m ² de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.). Se excluyen los salones auditorios, de teatro y de eventos. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Instituciones educativas universitarias o superiores	VL: 5 por cada 50 m ² de área de aulas + 1 por cada 50 m ² de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.). Se excluyen los salones auditorios, de teatro y de eventos. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.

	Otras instituciones educativas o de recreación	<p>VL: 1 por cada 50 m² construido.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Equipamientos de salud	Puesto de salud, centro de salud, dispensario, primeros auxilios	<p>VL: 1 por cada consultorio + 1 por cada 10 m² de sala de espera.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
	Veterinarias	<p>VL: 1 por cada 25 m² construido.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
	Clinicas sin internación, laboratorios, consultorios odontológicos	<p>VL: 1 por cada consultorio o laboratorio + 1 por cada 50 m² de oficinas administrativas y depósitos + 1 por cada 5 m² de sala de espera.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
	Hospitales, sanatorios, clínicas con internación	<p>VL: 1 por cada 5 camas de internación + 1 por cada consultorio o laboratorio + 1 por cada 50 m² de oficinas administrativas y depósitos + 1 por cada 3 m² de sala de espera.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Equipamientos religiosos	Capillas, iglesias, templos	<p>VL: 1 por cada 10 m² del área de culto.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
	Conventos	<p>VL: 1 por cada 50 m² construido.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Asociaciones civiles	Asociaciones profesionales, cámaras, sedes o locales de partidos políticos, sindicatos,	<p>VL: 4 por cada 50 m² construido.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de</p>



	gremios.	VL.
		B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Servicios	Hogar infantil	VL: 1 por cada 3 piezas. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Hogar de ancianos, casa de reposo	VL: 1 por cada 50 m ² construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Funeraria con salones velatorios	VL: 4 por cada 25 m ² de salones velatorios y áreas de espera. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Cementerio convencional	VL: 1 por cada 100 m ² de la superficie del predio. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Cementerio parque	VL: 1 por cada 1000 m ² de la superficie del predio. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Cultura	Centro cultural, centros municipales
Sala de conferencias, auditorios, convenciones		VL: 1 por cada 10 m ² de área de salón. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Salón de eventos		VL: 1 por cada 10 m ² del área de eventos con o sin techo. M: 20% de los módulos requeridos de VL.



		B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Exposiciones, galerías de arte	1 por cada 10 m ² del área de exposición. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Cines, teatros	VL: 1 por cada 10 m ² del área de salón. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Biblioteca	VL: 1 por cada 10 m ² del área de lectura. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Equipamientos deportivos	Club deportivo, campos de deportes de asociaciones	VL: 1 por cada 50 m ² construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Gimnasio, natatorio	VL: 4 por cada 50 m ² de salón. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Canchas de Fútbol de alquiler	VL: 4 por cada cancha. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Canchas de Paddle/Squash de alquiler	VL: 2 por cada cancha. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Comercios y Servicios	Hotel y hospedajes	VL: 1 por cada 3 unidades de alojamiento. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.



Bancos, financieras, casas de cambios, cooperativas.	<p>VL: 1 por cada 12 m² de áreas de cajeros, espera y atención al público para clientes + 1 por cada 25 m² construido para funcionarios + 2 módulos para camiones transportadores de caudales.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Supermercado, despensas, autoservicios, bodegas	<p>VL: 1 por cada 25 m² de salón de ventas + 1 por cada 50 m² de áreas administrativas y de producción.</p> <p>VC: 1 por cada 250 m² de depósitos.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Locales gastronómicos en general (restaurant, heladería, cafetería, confitería, bar, copetín, y otros)	<p>VL: 1 por cada 25 m² construido.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Estaciones de servicios	<p>VL: 2 por cada boca de expendio.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>
Lavadero de autos	VL: 3 por cada unidad de lavado.
Gomería, tornería, rectificaciones, tapicería de VL	VL: 1 por cada 50 m ² de área de trabajo con o sin cobertura.
Talleres de VL (mecánico, de chapería, de electricidad del automóvil, desarmaderos)	VL: 1 por cada 25 m ² de área de trabajo con o sin cobertura.
Cambio de aceites y lubricantes	VL: 2 por cada box con elevador o fosa.
Alquiler o venta de autos, vehículos, maquinarias, nuevos o usados.	<p>VL: 1 por cada 25 m² de oficinas. Todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro.</p> <p>M: 20% de los módulos requeridos de VL.</p> <p>B: 5% de los módulos requeridos de VL.</p>



	Importaciones - Exportaciones	VL: 1 por cada 50 m ² construido + área de carga/descarga dentro del predio.	
	Otros comercios y servicios	VL: 1 por cada 50 m ² construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.	
Industrias	Según tamaño	Pequeña escala: Micro industrias de hasta 100 m ²	VL: 2 M: 2
		Industrias de 101 m ² a 500 m ²	VL: 2 VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) M: 4
		Industrias de 501 m ² a 1000 m ²	VL: 4 VC: 2 (módulo de 3 x 7 m) + área de maniobra, carga, y descarga dentro del predio. M: 8
		Industrias de más de 1000 m ²	VL: 10 VC: 4 (módulo de 3 x 7 m) y 1 (módulo de 3 x 19 m) + área de maniobra, carga, y descarga dentro del predio. M: 20
	Según usos	Área de provisión y almacenamiento de materia prima	VC: 1 (módulo de 3 x 19 m) por cada 1000 m ² + 190 m ² para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. M: 1 cada 150 m ² .
		Área de producción y depósito de producto terminado	VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) por cada 500 m ² + 40 m ² para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote.
		Área de administración	VL: 1 (módulo de 2.5 x 5 m) cada 50 m ² . M: 1 cada 50 m ² .
		Área de comercialización minoristas	VL: 1 (módulo de 2.5 x 5 m) por cada 50 m ² . M: 1 cada 50 m ² .
		Área de comercialización	VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) por cada 200

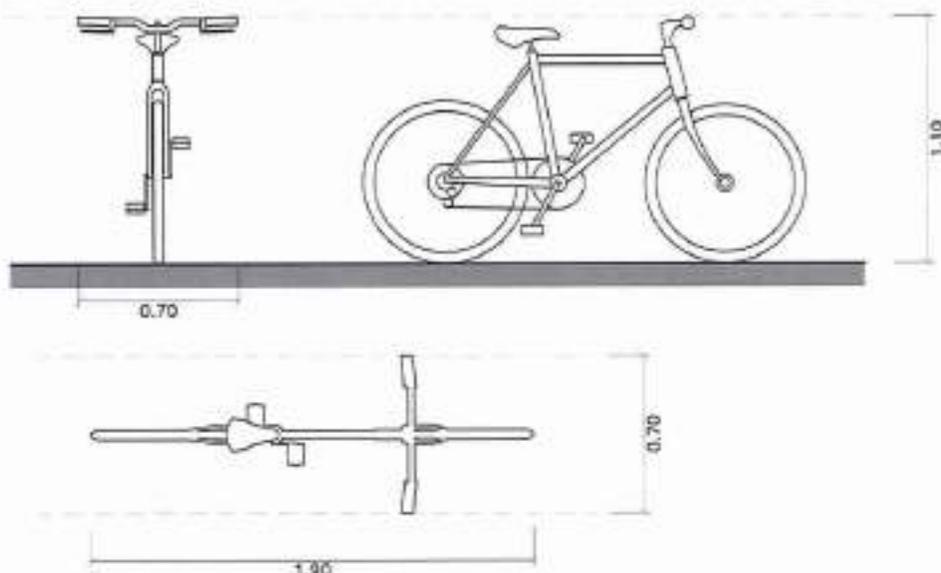


		mayoristas	m ² . M: 1 cada 200 m ² .
Depósito	Depósitos, centros de distribución y logística.		VC: 1 (módulo de 40 m ²) para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote por cada 250 m ² de depósito. M: 1 cada 150 m ² .

Observación: Cualquier uso arquitectónico que no esté contemplado en el Art. 22 de la presente Ordenanza se estudiará en forma particular según el caso.

Artículo 25°: Los módulos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

a. **Bicicletas:** El tamaño mínimo del módulo será de 0,70 x 1,90 m.



b. **Motocicletas:** El tamaño mínimo del módulo será de 1,20 x 2,25 m.

c. **Vehículos livianos:**

1. Para estacionamientos localizados en la parte frontal del lote, que no cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia en el interior del lote: las dimensiones mínimas de los módulos de estacionamiento deben ser 2,50 metros de ancho por 6,00 metros de longitud.

2. Para estacionamientos que cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia en el interior del lote: las dimensiones mínimas de los módulos de estacionamiento deben ser 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de longitud.

Artículo 26°: Módulo para personas con discapacidad (PCD) o embarazadas: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para personas con discapacidad o embarazadas por cada 25 módulos exigibles. En caso de no contar con espacios de circulación, los módulos de estacionamiento deberán prever las siguientes dimensiones: 3,50 m x 6,50 m, mientras que en los casos que cuenten con espacios de circulación entre los módulos de estacionamiento la medida será de 3,50 m x 5,00 m.

Artículo 27°: Áreas de Estacionamiento

Las áreas de estacionamiento se construirán conforme a las siguientes normas:

- El área de circulación y de maniobras es independiente al módulo mínimo de estacionamiento establecido para cada tipo de vehículos.
- Las áreas de circulación de vehículos con ancho menor a 5,50m serán de sentido único.

- c. Los módulos de estacionamiento vehicular deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- d. Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- e. En el proyecto de diseño se deberá evitar talar en lo posible árboles existentes en el área del proyecto, contemplando además que la correcta ubicación de los árboles a ser plantados, de manera a que los conductores no dañen los árboles accidentalmente mientras maniobran.
- f. En las zonas de estacionamiento se deberá utilizar pavimentos semipermeables e incluir vegetación en zonas remanentes, con la finalidad de contrarrestar las islas de calor y el escurrimiento de aguas, considerando:
- g. Pavimentos semipermeables: Los lugares de estacionamiento para vehículos livianos al aire libre deberán ser de superficie semipermeable, siendo obligatorio la inclusión en al menos el 50% del espacio destinado a los módulos de estacionamiento, a excepción de las circulaciones de los módulos para las personas con discapacidad.
- h. Arborización: En estacionamientos mayores a 100 m², incluida la circulación, al menos 50% de su espacio deberá estar cubierto por sombra de árboles, debiendo considerar al menos un árbol cada cuatro módulos de estacionamiento.
- i. El ancho de la dársena y circulación debe ser conforme en base a lo establecido en la **Tabla 5**.

Tabla 5: Relación entre en ángulo de colocación del vehículo y tamaño para carriles de circulación y dársenas de estacionamiento.

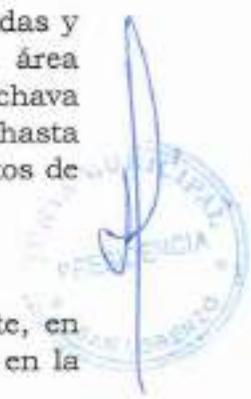
Ángulo de Colocación	Dársenas Ancho x Largo	Ancho Mínimo para Carriles de Circulación
45°	2,30 m x 5, 00 m	3,00 m
60°	2,40 m x 5, 00 m	4,00 m
90°	2,50 m x 5, 00 m	5,00 m
90°	3,00 m x 5, 00 m	5,00 m
90°	3,50 m x 5, 00 m	4,50 m
90°	4,00 m x 5, 00 m	4,00 m
90°	5,00 m x 5, 00 m	3,00 m

- En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

Artículo 28°: Accesos - Requisitos generales

- a. Los portones eléctricos o manuales de los garajes, de modelo basculante, en ningún caso podrán bascular dentro del espacio de circulación peatonal en la vereda.

Entradas y Salidas prohibidas en la Ochava: En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava.



Artículo 29°: Accesos para estacionamientos con más de 10 módulos

- a. En sentido único: debe contar con un acceso y una salida independiente como mínimo, con ancho mínimo de 3 m cada uno. En caso de imposibilidad de separar entrada y salida, el acceso/salida deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 m lineal, debiendo establecerse la circulación vehicular en sentido único por turnos, para lo cual deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).
- a. En doble sentido: El ancho mínimo es de 6 m para el acceso/salida en doble sentido.
- b. La barrera de control para acceso vehicular deberá estar retirada al menos 5 m para permitir que el control de acceso se realice fuera de la vía pública.

Artículo 30°: Rampas

En caso de que funcionan en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (Alarma audio visual o semáforo luminico con sonido) y sólo para construcciones que prevean estacionamiento hasta un máximo de 20 (veinte) módulos en la planta servida por la rampa en cuestión. Para superior cantidad de módulos por planta deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o rampa de entrada y otra de salida separados. Se aceptarán en las rampas vehiculares pendientes de hasta 17,5% para salvar desniveles completos y de hasta 20% para salvar semi-desniveles (o media altura), siendo su desnivel máximo a salvar de 1.60 m.

Artículo 31°: Excepciones al Estacionamiento

- a. **Edificios o Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico:** Eliminar el requisito del estacionamiento para todas aquellas edificaciones registradas o catalogadas como Edificios o Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Patrimonial, independientemente a la zona en la que se encuentren implantadas, siempre y cuando en los proyectos de intervención concurren los tres siguientes aspectos:
 1. Superficie construida total: La construcción total considerando la obra existente y la obra nueva a insertar; no mayor a 5 veces la superficie total del terreno.
 2. Preservar la construcción existente de acuerdo a las recomendaciones a ser expresadas en dictamen de intervención que para cada caso deberá emitir el departamento técnico responsable de la Intendencia o la Secretaria Nacional de Cultura.
- b. **Otros Edificios o Sitios:** En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:
 1. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 400 m, medidas desde sus respectivos accesos.
 2. Título de propiedad del inmueble. La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.
 3. En el caso de regularizaciones de construcción, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de "locación". En este caso, debe presentar el Contrato de Locación por un plazo de 5 (cinco) años. La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.
 4. Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por esta Ordenanza, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad.
 5. Aprobación de planos del estacionamiento.



6. Declaración jurada comprometiéndolo el uso de dicho inmueble como estacionamiento del propietario del inmueble, con certificación de firma por escribano público. La violación de la declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación de aplicación conjunta. Así tampoco podrán ser objeto de concesión del Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 32°: Estudio de Impacto Vial o de Tráfico: Se exigirá el Estudio de Impacto Vial o de Tráfico como requisito para la presentación de proyectos de cierta amplitud por cuenta y costo del Proyecto, a partir de los indicadores establecidos en la **Tabla 6:**

Tabla 6: Parámetros para el requerimiento de Estudio de Impacto Vial o de Tráfico según tipo de uso.

Tipo de Uso	Unidad de Referencia	Exigencia de Estudio de Impacto Vial o de Tráfico a partir de:
Residencial	Cantidad de estacionamiento	desde 70 lugares de estacionamiento
Comercial, Corporativo, Servicios	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Equipamientos Educativos	Cantidad de alumnos	desde 400 alumnos
Equipamientos de Salud	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Alojamiento	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Equipamientos Recreativos, Deportivos	Cantidad de personas concurrentes al lugar en forma simultánea	desde 500 personas concurrentes al lugar en forma simultánea
Depósitos	Área cubierta	1.000 m ²
Industrias	Área cubierta	1.000 m ²
Equipamientos Comunitarios e Institucionales	Área cubierta	1.000 m ²

Así mismo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. El juzgamiento sobre el estudio estará a cargo de la Dirección de Vialidad o instancias similares, las cuales determinarán los requisitos que debe contemplar el estudio, como requisito previo para la aprobación de planos del mismo. El estudio técnico correspondiente será evaluado por estas direcciones y sus oficinas técnicas, y realizarán las correcciones, modificaciones internas al proyecto y recomendaciones que consideren pertinentes, a través de los dictámenes de las Direcciones correspondientes. Los cambios que podrán solicitar son:

1. Instalaciones de dársenas para parada de transporte público.
2. Ampliación de veredas y retiros.
3. Replantear las entradas y salidas vehiculares.
4. Reforma en el funcionamiento interno del estacionamiento.
5. Cambios en los sectores de carga y descarga.



6. Facilidades para otros medios de transporte (transporte público, peatones, ciclistas).
 7. Otros aspectos que se consideren pertinentes y que estén relacionados con el ámbito de tránsito o del transporte.
- b. El área de influencia del proyecto será delimitada por la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Vialidad dependientes de la Dirección General de Planificación y Gestión Territorial, el cual en ningún caso podrá ser inferior al espacio urbano definido por el perímetro formado por la intersección de avenidas más próximas o a falta de alguna de estas por las calles distantes como mínimo a 500 m de radio del proyecto. En dicha área y para los efectos del estudio de tráfico deberán ser considerados todos los establecimientos comerciales, educacionales y de servicios existentes.
- c. El Estudio de Impacto de Vial o de Tráfico debe incluir, como mínimo, relevamiento planialtimétrico, relevamiento de ciclos semafóricos, conteos volumétricos de tránsito, proyección de incremento de tránsito (inducido por el proyecto sobre las vías que la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dirección de Vialidad establezcan en la definición del área de influencia del proyecto), y en el caso que la Municipalidad considere necesario, podrá solicitar al proyectista la simulación del tráfico por computadora.
- d. Para mitigar los efectos del tránsito causado por el proyecto, podrá condicionar su aprobación a la ejecución de obras externas de adecuación de la infraestructura vial existente afectada por el tráfico inducido por el proyecto, a las costas del emprendimiento, en una relación máxima del 1,5% sobre el monto de inversión de la obra.
- e. La recepción final de las obras de edificación se hará una vez ejecutadas las obras de mitigación exigidas y no podrán habilitarse sin la conclusión de las obras externas solicitadas. Algunos de los cambios externos que puede solicitar son:
1. Pavimentación de calles.
 2. Corrección de radios de giros de intersecciones de calles.
 3. Instalación de sistemas semafóricos, señalización horizontal y vertical, y otros.
 4. Ampliación de las vías.
 5. Creación de carriles de desaceleración.
 6. Construcción de paso elevado para peatones.
 7. Eliminación de estacionamiento.
 8. Construcción de paradas de ómnibus fuera de su propiedad.
 9. Construcción de aceras.
 10. Construcción de isletas de canalización.
 11. Creación de dársenas para ascenso y descenso de pasajeros.
 12. Ceder una porción mínima de la superficie del terreno para garantizar la accesibilidad y conexión con la ciudad.
 13. Otros trabajos de mejoramiento de la infraestructura vial que se consideren pertinentes.

CAPÍTULO II: ZONAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Sección I: Zonas según usos de suelo

Artículo 33º: Definición y reglamentación de las zonas: Las zonas se definen a través de los siguientes ítems:

- a. **Finalidad:** establece el propósito de la zona, en función de la cual se definen regímenes y parámetros para la gestión del territorio.
- b. **Régimen de Fraccionamiento:** establece los parámetros para la subdivisión del suelo:
 1. Dimensión mínima del lote

2. Ancho mínimo
- c. Régimen de uso:** define los usos de suelo en cada zona:
 1. Usos permitidos
 2. Usos condicionados
 3. Usos no permitidos
 4. Usos obligatorios
- d. Régimen de Ocupación:** establece los parámetros referentes a la ocupación de la construcción en el lote y el volumen de ocupación:
 1. Tasa de ocupación máxima
 2. Tasa de permeabilidad mínima
 3. Altura máxima
- e. Régimen de Edificación:** establece los parámetros para la construcción dentro del lote:
 1. Coeficiente de edificación
 2. Retiro frontal
 3. Retiro lateral y posterior

Artículo 34°: Categorización y definición espacial de las zonas de uso de suelo:
Se establecen las siguientes zonas de uso de suelo:

- a. Zona de Protección e Interés Ambiental**
 1. ZPARH 1 - Zona de Protección Ambiental de Recursos Hídricos 1
 2. ZAC - Zona Ambiental Concertada
 3. ZIA - Zona de Interés Ambiental
- b. Zonas de Uso de Suelo Urbano**
 1. ZCH - Zona del Centro Histórico
 2. ZACH - Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico
 3. ZR - Zona Residencial
 4. ZM - Zona Mixta
 5. ZML - Zona Mixta y Logística
 6. ZI - Zona Industrial y Logística
 7. ZUC - Zona de Urbanización Concertada
 8. ZUE - Zona de Uso Específico
 9. ZPLE - Zona de seguridad de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

Las Zonas de Usos de Suelo definen espacialmente en los planos de zonificación de usos de suelo que forman del **Anexo** parte de la presente ordenanza. El **Anexo 1** presenta la Zonificación Ambiental e Infraestructura Verde-Azul, el **Anexo 3** la zonificación de Usos de Suelo Urbano y el **Anexo 4** el plano resumen de la zonificación de los usos de suelo.

Artículo 35°: Cada una de las zonas tiene un régimen específico de gestión de su territorio descrito en las tablas a continuación:



a. ZPA - Zonas de Protección e Interés Ambiental

1. Zona de Protección Ambiental de Recursos Hídricos 1

ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE RECURSOS HÍDRICOS 1															
<ul style="list-style-type: none"> - Comprende la zona destinada a proteger la biodiversidad, los bosques protectores y los recursos hídricos, según lo establecido en la Ley N° 3239/2007 Art. 23 inc. a., la Ley N° 4241/2010 y los Arts. 5 y 8 del Decreto N° 9824/2012. - Comprende la zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley N° 3239 Art. 23 inc. b. 															
CLASIFICACIÓN															
Zona de protección de cauces hídricos	a. Zona de uso público: 5 metros de ancho en zonas urbanas, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico.														
	b. Zona de conservación y restauración de bosques protectores: ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen de acuerdo al ancho del cauce hídrico, según la siguiente tabla:														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ancho del cauce</th> <th>Ancho mínimo del bosque protector en cada margen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mayor o igual a 100 m</td> <td>100 m</td> </tr> <tr> <td>50 a 99 m</td> <td>60 m</td> </tr> <tr> <td>20 a 49 m</td> <td>40 m</td> </tr> <tr> <td>5 a 19 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>1.5 a 4.9 m</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>Menor a 1.5 m</td> <td>10 m</td> </tr> </tbody> </table>	Ancho del cauce	Ancho mínimo del bosque protector en cada margen	Mayor o igual a 100 m	100 m	50 a 99 m	60 m	20 a 49 m	40 m	5 a 19 m	30 m	1.5 a 4.9 m	20 m	Menor a 1.5 m	10 m
	Ancho del cauce	Ancho mínimo del bosque protector en cada margen													
	Mayor o igual a 100 m	100 m													
50 a 99 m	60 m														
20 a 49 m	40 m														
5 a 19 m	30 m														
1.5 a 4.9 m	20 m														
Menor a 1.5 m	10 m														
c. Zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos: 100 metros de ancho a ambas márgenes, a partir del límite de la zona pública del cauce hídrico.															
d. Zona de conservación y restauración de bosques protectores: Radio de 30 metros de bosque protector alrededor de las nacientes.															
Zona de amortiguamiento de cauces hídricos	c. Zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos: 100 metros de ancho a ambas márgenes, a partir del límite de la zona pública del cauce hídrico.														
Zona de protección de nacientes	d. Zona de conservación y restauración de bosques protectores: Radio de 30 metros de bosque protector alrededor de las nacientes.														

A partir de dicha clasificación, los regímenes de gestión del territorio son:

a. Zona de uso público (5m)	
Zona de uso público de 5 metros de ancho en zonas urbanas y 10 metros de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley N° 3239/2007 Art. 23 inc. a.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360m ²
Régimen de Uso	
Uso obligatorio:	
Zona de uso público: 5 metros de ancho en zonas urbanas medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico.	
Usos / Infraestructuras permitidas:	



Recreación, ocio y turismo de la naturaleza. Infraestructuras livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio. Infraestructura verde-azul para el manejo y control de las aguas de lluvia.	
Usos condicionados:	
No aplica	
Usos no permitidos:	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	0.05
Tasa de Permeabilidad mínima	0.90
Altura Máxima (metros)	7 mt/ PB
Régimen de Edificación	
Coefficiente de Edificación	0.05
Retiro sobre margen del arroyo	3 metros

b. Zona de conservación y restauración de bosques protectores en nacientes y cursos hídricos

Comprende la zona destinada a proteger y recuperar las franjas de bosques protectores de cauces hídricos, según la Ley N° 4241/2010 y los Arts. 5 y 8 del Decreto N° 9824/2012.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	360m ²
-------------	-------------------

Régimen de Uso

Usos permitidos:

Infraestructuras de recreación, ocio y turismo de la naturaleza, infraestructura verde-azul para el manejo y control de las aguas de lluvia.

Usos condicionados (para cursos hídricos, no aplica en nacientes):

Vivienda unifamiliar.	Cuando la franja de Bosque Protector cubra la totalidad de la superficie del predio.
-----------------------	--

Usos no permitidos:

Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

Régimen de Ocupación

Tasa de Ocupación máxima	para usos permitidos	0.05
	para usos condicionados	0.30
Tasa de Permeabilidad mínima	para usos permitidos	0.90
	para usos condicionados	0.65
Altura Máxima (metros)	Según Zonas de Uso de Suelo	

Régimen de Edificación

Coefficiente de Edificación	Usos permitidos	0.05
	Usos condicionados	0.6
Retiro sobre margen del arroyo	3 metros	

Observaciones

- Según el Art. 10 del Decreto N° 9824/2012, en las zonas en las que naturalmente, nunca hubiera habido bosques adyacentes a cauces hídricos y/o nacientes no estarán obligados a realizar tareas de reforestación. Se tomará



como referencia la imagen satelital de 1986.

- Según el Art. 7 del Decreto N° 9824/2012, en el caso de que la superficie del inmueble afectado sea menor o igual que el ancho mínimo del bosque protector establecido, el INFONA podrá determinar la reducción del ancho mínimo del bosque protector a ser restaurado, y exigir otras medidas técnicas compensatorias.

c. Zona de amortiguamiento (100m)

Comprende la zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley N° 3239 art. 23 inc. b.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	360m ²
-------------	-------------------

Régimen de Uso

Uso obligatorio:

Esta zona comprende el área de amortiguamiento de los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho según la Ley N° 3239/2007 Art. 23 inc. b.

Usos permitidos:

Ver según la Zona de Uso de Suelo en que está inserta el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en Usos no permitidos.

Usos condicionados:

Ver según la Zona de Uso de Suelo en que está inserta el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en Usos no permitidos.

Usos no permitidos:

Depósitos de pequeña, mediana y gran escala.

Comercios y servicios de gran escala

Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.

Otras actividades que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos.

Régimen de Ocupación

Tasa de Ocupación máxima	0,5
Tasa de Permeabilidad mínima	0,4
Altura Máxima (metros)	Según Zonas de Uso de Suelo

Régimen de Edificación

Coefficiente de Edificación y retiros frontal, lateral y posterior	Según Zonas de Uso de Suelo
--	-----------------------------



2. Zona de protección de bosques urbanos

ZONA DE PROTECCION DE BOSQUES URBANOS

Corresponde a los predios remanentes del ejido urbano con una superficie igual o mayor a 1 Ha con áreas verdes boscosas con un mínimo de 60% del total de la superficie del área. Su fin principal es proteger los últimos bolsones boscosos urbanos y en consecuencia a la biodiversidad del Área Metropolitana de Asunción.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	1 Ha
-------------	------

Régimen de Uso

Usos permitidos:

Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional

Comercios y servicios de pequeña escala.

Equipamientos urbanos de pequeña escala

Plazas, plazoletas y parques lineales

Usos condicionados:

Equipamientos urbanos de mediana escala	A partir de lotes con superficie mayor a 2 Ha.
---	--

Usos no permitidos:

Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.

Equipamientos urbanos de gran escala

Comercios y servicios de mediana y gran escala

Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana escala y gran escala.

Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

Régimen de Ocupación y Edificación

Tasa de Ocupación máxima	0,30
--------------------------	------

Tasa de Permeabilidad mínima	0,65
------------------------------	------

Altura Máxima (metros)	19 metros
	PB + 5 plantas

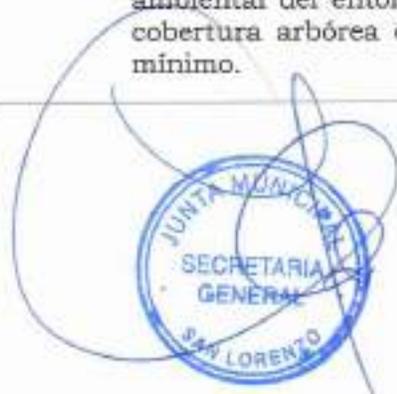
Régimen de Edificación

Coefficiente de Edificación	1.8
-----------------------------	-----

Retiro frontal	Será exceptuada la distancia para retiros establecida en las otras zonas, considerando para la implantación del edificio en los claros del predio sin cobertura boscosa, de modo a preservar la mayor superficie de masa boscosa original, junto con la mayor cantidad de árboles.
Retiro lateral y posterior	

Observaciones

- Deberá contar con una propuesta de mejoramiento de la calidad urbano-ambiental del entorno en el que se implanta, protegiendo la biodiversidad y cobertura arbórea existente y restringiendo el fraccionamiento hasta el lote mínimo.



3. Zona de Interés Ambiental Público

ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL PÚBLICO (ZIA)		
<p>Son predios de tenencia pública, de uso específicos y de una superficie mayor a 5 Ha, que por sus características naturales o seminaturales presentan una alta superficie permeable y una masa boscosa, que contribuyen a proteger a la biodiversidad del Área Metropolitana de Asunción.</p> <p>Los predios identificados en la presente ordenanza están delimitados en el plano de zonificación general de usos de suelo, y corresponde a:</p> <p>Cuartel La Victoria Predio del MAG/INFONA Universidad Nacional de Asunción</p>		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		5 hectáreas
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Usos específicos establecidos en cada predio y de apoyo a dichos usos.		
Usos condicionados:		
No aplica		
Usos no permitidos:		
Actividades que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos.		
Régimen de ocupación y edificación		
Zona de Interés Ambiental Público (áreas sin masas boscosas)		
Tasa de Ocupación máxima		0,5
Tasa de Permeabilidad mínima		0,45
Altura Máxima (metros)		19 metros
		PB + 5 plantas
Coefficiente de Edificación		3
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Zona de Interés Ambiental Público - Área Boscosa; De modo a proteger los últimos grandes bolsones boscosos públicos urbanos, se establece las siguientes normativas específicamente para para los sectores del predio identificados como masas boscosas, según Plano en Anexo.		
Tasa de Ocupación		0,05
Tasa de Permeabilidad		0,90



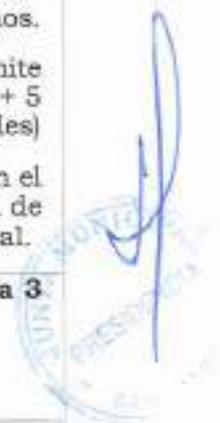
Altura Máxima (metros)	7 m
	PB
Coefficiente de Edificación	1,8
Retiro frontal	Será exceptuada la distancia para los retiros establecida en las otras zonas, considerando para la implantación del edificio en los claros del predio sin cobertura boscosa, de modo a preservar la mayor superficie de masa boscosa original, junto con la mayor cantidad de árboles.
Retiro lateral y posterior	
Observaciones:	
<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá velar por la preservación de la cobertura arbórea existente, potenciar la reforestación en estas zonas y conservar la mayor cantidad de superficie permeable posible. • Se deberá analizar la posibilidad de delimitar parte de estos predios como reserva ecológica. • Todas las nuevas construcciones y ampliaciones en estos predios deberán basarse en criterios de diseño sostenibles. 	



b. Zonas de Uso de Suelo Urbano

1. ZCH - Zona Centro Cívico e Histórico

ZONA CENTRO CIVICO E HISTÓRICO		
Se denomina Centro Histórico al conjunto de edificaciones históricas, monumentos, sitios testimoniales y/o el entramado urbano original, comprendido desde su fundación hasta su consolidación.		
En dicho sector será protegido el patrimonio arquitectónico-urbanístico, pues expresa el valor histórico y cultural de la ciudad, además de estructurar el carácter y memoria colectiva de la ciudad. La zona está destinada a absorber el desarrollo de actividades cívicas, urbanas y económicas que garanticen su uso continuo en distintos momentos del día compatibles al uso habitacional de mediana densidad. Promueve el mejoramiento de las condiciones que presenta el espacio público, de modo a revitalizar el centro generando sinergias, una mayor interacción social y el logro de una adecuada calidad ambiental.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar y Conjuntos Habitacionales con Plantas Bajas Activas		
Comercios y servicios de pequeña escala, que promuevan el uso de los espacios colectivos y públicos, como la gastronomía y el turismo.		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala, con énfasis en funciones administrativas, cívicas, financieras, educativas, recreativas, religiosas, de salud, etc.		
Espacios públicos abiertos		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de gran escala.		
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Estaciones de servicio		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
Altura Máxima Sobre la fachada frontal, se mantendrá la altura de los edificios patrimoniales ubicados en los lotes vecinos. La altura máxima se dará hacia el interior del lote. Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por zona	Sobre la LM se deberá mantener la misma altura de los edificios patrimoniales ubicados en los lotes vecinos. En el interior de la manzana se permite hasta la altura máxima: 19 m / PB + 5 (6 Niveles) Cada caso se evaluará según el protocolo de intervención en atención de la armonización contextual.
	Según ancho de calle	Vcr Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		4,5



Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	sin retiro
	Frente a avenidas	sin retiro
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro

Observaciones

- Cualquier intervención en un edificio de valor patrimonial estará sujeta a las leyes, ordenanzas y normas que regulan al mismo.
- Es condición que los Edificios Multifamiliares en su Planta Baja cuenten con comercios o servicios abiertos a la calle, conformando una Planta Baja Activa.
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.



2. ZACH - Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico

ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO		
<p>La zona de amortiguamiento busca garantizar una transición gradual entre el centro histórico y las áreas adyacentes, promoviendo un entorno armónico y equilibrado. Al establecer esta zona, se busca proteger el patrimonio cultural y arquitectónico, promover el turismo cultural y generar un ambiente favorable para la comunidad local y los visitantes.</p>		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional		
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Espacios públicos abiertos		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de gran escala.		
Equipamientos urbanos de gran escala		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Estaciones de servicio		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
<p>Altura Máxima Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.</p>	Por zona	19 metros
	<p><u>Excepción:</u> En los lotes con edificios patrimoniales, la altura máxima se dará en el interior del lote por detrás del edificio a conservar. En los lotes vecinos a edificios patrimoniales se considerará la armonización contextual. Ambos casos serán evaluados según los protocolos de intervención.</p>	PB + 5
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		4.5



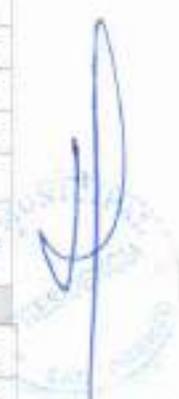
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> • Es condición que los Edificios Multifamiliares en su Planta Baja cuenten con comercios o servicios abiertos a la calle, conformando una Planta Baja Activa. • Cualquier intervención en un edificio de valor patrimonial estará sujeta a las leyes, ordenanzas y normas que regulan al mismo. Así mismo, para estos casos se podrá eximir el retiro obligatorio, debiéndose comprometerse el propietario y el profesional interviniente a reacondicionar las fachadas de aquellas en todos sus aspectos materiales y formales. • En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		



3. ZM – Zona Mixta: Esta zona se subclasifica en: Zona Mixta Alta 1, Zona Mixta Alta 2 y Zona Mixta Media.

3.1. Zona Mixta Alta 1

ZONA MIXTA ALTA 1 (ZMA 1)		
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de mediana escala, así como también el uso residencial de mayor densidad, generando sinergias y una mayor interacción social.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional		
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Depósitos inocuos de pequeña escala.		
Edificios de estacionamiento		
Espacios Públicos Abiertos		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de gran escala.		
Industrias inocuas de mediana y gran escala, molestas de pequeña, mediana y gran escala, riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos de mediana y gran escala, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0.75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
Altura Máxima		25 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por Zona	PB + 7
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		6
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los	



	linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> • Es condición que los Edificios de estacionamiento, multifamiliares y los Conjuntos Habitacionales en su Planta Baja cuenten con comercios o servicios abiertos hacia la calle, conformando una Planta Baja Activa. • En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		

3.2. Zona Mixta Alta 2

ZONA MIXTA ALTA 2 (ZMA 2)		
<p>Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de mediana escala, así como también el uso residencial de mayor densidad, generando sinergias y una mayor interacción social.</p>		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional		
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Depósitos inocuos de pequeña escala.		
Edificios de estacionamiento		
Espacios Públicos Abiertos		
Usos no permitidos:		
Industrias: inocuas de mediana y gran escala, molestas de pequeña, mediana y gran escala, riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos: inocuos de mediana y gran escala, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
Altura Máxima		25 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura	Por Zona	PB + 7
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3



máxima definida según el ancho de calle.		
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		6
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> • Es condición que los Edificios de estacionamiento, multifamiliares y los Conjuntos Habitacionales en su Planta Baja cuenten con comercios o servicios abiertos hacia la calle, conformando una Planta Baja Activa. • En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		

3.3. Zona Mixta Media

ZONA MIXTA MEDIA (ZMM)	
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de mediana escala, así como también el uso residencial de mediana densidad, generando sinergias y una mayor interacción social.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 metros ²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional.	
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.	
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, de salud, etc.)	
Industrias inocuas de pequeña escala.	
Depósitos inocuos de pequeña escala.	
Espacios Públicos Abiertos	
Usos condicionados:	
Equipamientos urbanos de gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	Por cada proyecto se deberá analizar los impactos urbanos, viales, sociales y ambientales, garantizando la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes.
Comercios y servicios de gran escala.	Se permitirán en caso que en dicha zona de la ciudad no cuente con ciertos servicios o comercio, y lo requiera para

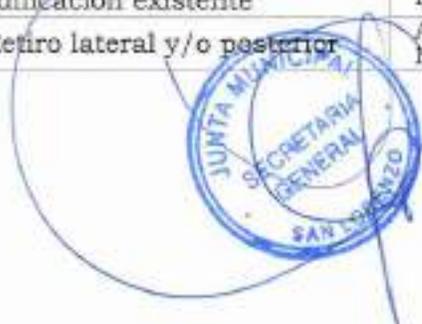
su desarrollo urbano.		
Usos no permitidos:		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos de mediana y gran escala.		
Depósitos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
Altura Máxima Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por zona	19 metros PB + 5 Niveles
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		4,5
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> • Es condición que los Edificios Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales en su Planta Baja cuenten con comercios o servicios abiertos a la calle, conformando una Planta Baja Activa. • En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		



4. **ZR – Zona Residencial:** Esta zona se subclasifica en: Zona Residencial I, Zona Residencial II y Zona Residencial III.

4.1. **Zona Residencial Alta**

ZONA RESIDENCIAL ALTA (ZR1)		
Se denomina Zona Residencial Alta a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de mayor altura y densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Espacios públicos abiertos		
Usos condicionados:		
Comercios y servicios de mediana escala.	Se permitirán en caso que en dicha zona de la ciudad no cuente con ciertos servicios o comercio, y lo requiera para su desarrollo urbano.	
Equipamientos urbanos de gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de gran escala.		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima	Con subsuelo	0,05
	Sin subsuelo	0,15
Altura Máxima Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por Zona	25 metros PB + 7 plantas
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		6
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70	3 metros



	m. Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> Se permitirá un incremento del coeficiente de edificación establecido a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido, a condición que el nivel de Planta Baja y el Primer Nivel sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea un 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		

4.2. Zona Residencial Media

ZONA RESIDENCIAL MEDIA (ZR2)		
Se denomina Zona Residencial Media a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de mediana densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas ecológicas).		
Espacios Públicos Abiertos		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,7
Tasa de Pérmabilidad mínima		0,2
Altura Máxima		19 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación	Por Zona	PB + 5



prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.		Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación			
Coeficiente de Edificación			4.2
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles		3 metros
	Frente a avenidas		6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.		3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.		1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.		1 metro
Observaciones			
<ul style="list-style-type: none"> Se permitirá un incremento del coeficiente de edificación establecido a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido, a condición que el nivel de Planta Baja y el Primer Nivel sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea un 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 			

4.3. Zona Residencial Baja

ZONA RESIDENCIAL BAJA (ZR3)	
Se denomina Zona Residencial Baja a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de baja densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 metros ²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional.	
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).	
Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Industrias inocuas de pequeña escala.	
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas ecológicas).	
Espacios Públicos Abiertos	
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de mediana y gran escala.	
Equipamientos urbanos de mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	



Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,6
Tasa de Permeabilidad mínima		0,3
Altura Máxima		10 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por Zona	PB + 2
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		1,8
Retiro frontal *Debe seguir la línea de edificación existente	Frente a calles	3 metros
	Frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		



5. ZML - Zona Mixta y Logística

ZONA MIXTA - LOGÍSTICA (ZML)		
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten actividades logísticas (centros de distribución de bienes, depósitos), comercios y servicios de gran escala, que producen impactos al entorno urbano debido al manejo y el almacenamiento de cargas, además de tráfico vehicular. En estas zonas también se permite el uso residencial de mediana densidad.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros ²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional en altura.		
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Depósitos inocuos y molestos de pequeña, mediana y gran escala.		
Espacios Públicos Abiertos		
Usos condicionados:		
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada	Podrán ser construidas cuando no están ubicadas sobre calles principales.	
Usos no permitidos:		
Equipamientos urbanos de mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,05
Altura Máxima	Por Zona	19 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.		Según ancho de calle
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		4.5
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo	1 metro

entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.

Observaciones

- La fachada sobre la calle o avenida deberá contar en lo posible con vegetación, preferentemente que genere sombra, de forma a transformar los paredones logísticos e industriales en elementos más amigables dentro del paisaje urbano.
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.



6. ZIL - Zona Industrial y Logística

6.1. Zona Industrial y Logística 1

ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA 1		
Se denomina zona industrial a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Industrias que no causan un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo	1500 metros ²	
Ancho mínimo	25 metros	
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Industrias inocuas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos de pequeña, mediana y gran escala.		
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.		
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.		
Espacios Públicos Abiertos		
Usos no permitidos:		
Loteamientos de urbanizaciones.		
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, Edificios multifamiliares y Conjuntos habitacionales.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima	0,60	
Tasa de Permeabilidad mínima	0,30	
Altura Máxima	Por zona	19 metros
Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Según ancho de calle	Ver Tabla 3



Régimen de Edificación	
Coefficiente de Edificación	3.6
Retiro frontal (Avenida o Calle)	10 metros
Retiro lateral o posterior	3 metros
Observaciones	
<ul style="list-style-type: none"> La fachada sobre la calle o avenida deberá contar con vegetación vertical, formando una barrera, preferentemente que genere sombra, de manera a transformar los paredones de industrias en elementos más amigables dentro del paisaje urbano. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 	

6.2. Zona Industrial y Logística 2

ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA 2	
Se denomina zona industrial a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Industrias que causan un impacto moderado en el ambiente. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas y molestas.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1500 metros ²
Ancho mínimo	25 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Industrias inocuas de pequeña, mediana y gran escala. Industrias molestas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos inocuos y molestos de pequeña, mediana y gran escala.	
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.	
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.	
Espacios Públicos Abiertos	
Usos no permitidos:	
Loteamientos de urbanizaciones.	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, Edificios multifamiliares y Conjuntos habitacionales.	
Equipamientos urbanos de mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).	



Industrias riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima		0,60
Tasa de Permeabilidad mínima		0,30
Altura Máxima Para establecer la altura máxima de la edificación prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona y la altura máxima definida según el ancho de calle.	Por Zona	19 metros
	Según ancho de calle	Ver Tabla 3
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		3.6
Retiro frontal (Avenida o Calle)		10 metros
Retiro lateral o posterior		3 metros
Observaciones		
<ul style="list-style-type: none"> • La fachada sobre la calle o avenida deberá contar con vegetación vertical, formando una barrera, preferentemente que genere sombra, de manera a transformar los paredones de industrias en elementos más amigables dentro del paisaje urbano. • En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 		



7. ZUC - Zona de Urbanización Concertada

ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA
<p>Los predios situados en el ejido de la ciudad donde se precisan de criterios particulares como acuerdos programáticos entre varios actores (públicos y/o privados), a los efectos de concretar su desarrollo urbanístico.</p> <p>Los predios identificados en la presente ordenanza están delimitados en el plano de zonificación general de usos de suelo, y están ubicados en:</p> <p>Ruta PY 02 Mcal. Estigarribia entre Capitán Rivas y Avda. Ingavi Avda. Dr. Luis María Argaña y Brasil Julia Miranda Cueto esq. Ruta PY 02 Ruta PY 02 esq. Fortín Toledo Félix de Azara entre Ruta PY 02 Mcal. Estigarribia y Julia Miranda Cueto Fracción sobre Ruta PY 01 y Avda. Dr. Luis María Argaña Avda. Defensores del Chaco entre San Lorenzo y Cándido Silva San Lorenzo esq. España (Tinglado municipal)</p> <p>Además de los predios citados precedentemente, podrán ser considerados en esta zonificación aquellos que cumplen con las características de superficie mayor a 3000 m² en la Zona del Centro Histórico (ZCH) y la Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico (ZACH) y superiores a una manzana o 6.000 m² en el resto del distrito, siempre y cuando éstas sean solicitadas por alguna de las partes interesadas.</p>
Régimen de Uso
Usos permitidos:
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar, Conjunto Habitacional.
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, culturales, religiosos, de salud, etc.)
Espacios públicos abiertos
Usos no permitidos:
Industrias inocuas de pequeña, mediana y gran escala.
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores
Régimen de Ocupación y Edificación
<p>A ser definido en el Plan Particularizado del Proyecto de Urbanización Concertada, tomando como base un Coeficiente de Edificación de hasta 4,5 para la Zona del Centro Histórico (ZCH) y Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico (ZACH), y de hasta 6 para las demás zonas establecidas, sin estacionamiento, y pudiéndose negociar: la tasa máxima de ocupación hasta un máximo del 75%, la tasa de permeabilidad, la altura máxima y los retiros correspondientes.</p> <p>En caso de disponer estacionamiento sobre rasante, esa área no computará como área edificable, si como área construida y por ende será considerada en el cálculo del Impuesto a la construcción. El estacionamiento sobre rasante será de un máximo de 2 niveles y previendo la presencia de comercios o servicios abiertos a la calle para el Centro Histórico y su Zona de Amortiguamiento y de 3 niveles para el resto del distrito.</p>
Observaciones
Podrán presentar proyectos de ZUC para su tratamiento, los propietarios de inmuebles



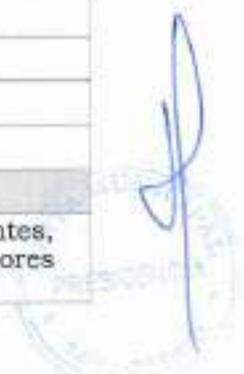
privados y el Ejecutivo Municipal por iniciativa propia. Para la implementación de proyectos en las ZUC, se requerirá que el mismo reúna los siguientes requisitos:

1. Adecuación del proyecto a los objetivos estratégicos definidos en el POUT.
2. Propuesta de mejoramiento de la calidad urbano-ambiental del entorno en el que se implanta.
3. Preservación de la integridad del predio, restringiéndose en él, el fraccionamiento o la subdivisión, permitiendo una contribución al aumento cualitativo y cuantitativo del verde público como pieza fundamental en la propuesta.
4. Plan particularizado para que el predio se incorpore al POUT como normativa específica, incluyendo en análisis en entorno urbano inmediato en donde será implantado el proyecto.
5. Propuesta de acuerdo programático que establezca las responsabilidades de las partes fijando compromisos y plazos, a través de convenios u otras modalidades legales, que garanticen el fiel cumplimiento de los objetivos y precautelen el interés de todos los actores involucrados.
6. Elaboración del Estudio de Impacto Vial y sus correspondientes medidas de mitigación, considerando incluso ceder una porción mínima de la superficie del terreno para garantizar la accesibilidad y conexión con la ciudad.
7. Respecto a predios ubicados en la Zona del Centro Histórico y en la Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico: cualquier intervención. Cualquier intervención en un edificio de valor patrimonial o en un lote vecino a un edificio patrimonial deberá considerar y estar sujeto a las leyes, ordenanzas y normas que regulan el patrimonio, además de contar en su Planta Baja comercios o servicios abiertos a la calle, conformando una fachada en Planta Baja activa.
8. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.
9. Los propietarios de los predios identificados como ZUCs deberán ser notificados por la Municipalidad, y las Ctas. Ctes. Ctrales afectadas deberán estar debidamente identificadas en el Sistema de Ingresos Municipales.



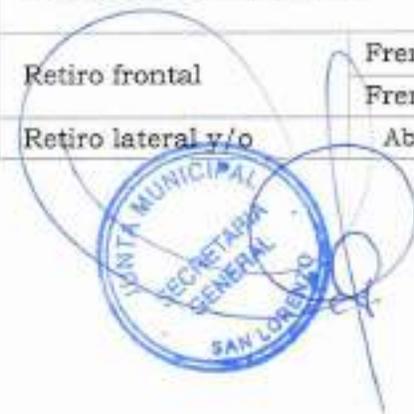
7. ZUE - Zona de Uso Específico

ZONAS DE USO ESPECÍFICO
Zonas que por sus instalaciones y actividades de determinada complejidad y envergadura en su condición actual pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Requieren regímenes de uso, ocupación y edificación determinados, a ser definidos para cada caso en particular.
Instalaciones de uso específicos:
Campus universitario
Zona militar
Subestación eléctrica
Cementerios
Plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR)
Sitios de transferencia de residuos
Observaciones
<ul style="list-style-type: none"> En caso de ampliaciones o modificaciones de las instalaciones existentes, estas deberán ser concertadas con la Municipalidad y otros actores institucionales.

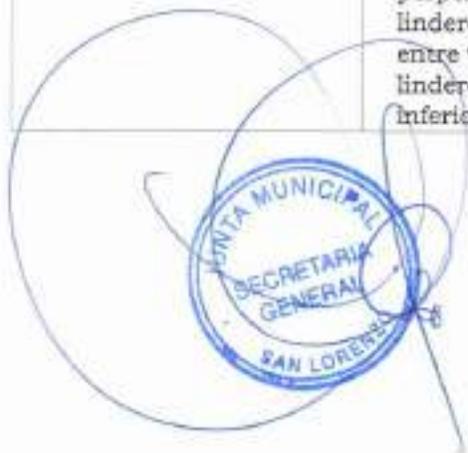


8. ZPLE - Zona de seguridad de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

ZONA DE SEGURIDAD DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN (ZSLAL)		
Zonas que forman parte de la Franja de seguridad y servicio para las líneas de transmisión (500 Kv y 220 Kv) de energía eléctrica en las propiedades de dominio público y privado sometidas a la servidumbre de electroducto, en base a lo establecido en el Art. 1ro. de la Ley N° 6681/2020.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 m ²
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Espacios Públicos Abiertos - Infraestructuras de recreación, ocio y turismo de la naturaleza		
Canchas deportivas		
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas ecológicas).		
Usos condicionados:		
Viviendas unifamiliares	Solo cuando la franja de Seguridad de Líneas Eléctricas cubra la totalidad de la superficie del lote actual, se podrá considerar la construcción en el mismo. Para el caso de los asentamientos informales, se prohíbe la regularización y formalización de la tenencia del suelo dentro de esta zona.	
Comercios y servicios de pequeña escala		
Depósitos inocuos de pequeña escala		
Usos no permitidos:		
Comercios y Servicios de mediana y gran escala		
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeñas, mediana y gran escala.		
Vivienda Adosada, Edificio multifamiliar y Conjunto Habitacional.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima	para usos permitidos	0.05
	para usos condicionados	0.60
Tasa de Permeabilidad mínima	para usos permitidos	0.90
	para usos condicionados	0.30
Altura Máxima (metros)	7 metros	
	PB + 1	
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación	0.1 (usos permitidos) 1.2 (usos condicionados)	
Retiro frontal	Frente a calles	3 metros
	Frente a Avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o	Aberturas en muros paralelos a	3 metros



posterior	los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro



TÍTULO III: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIAL Y DE SERVICIOS

CAPÍTULO I: SISTEMA VIAL

Artículo 34°: Definición: El Sistema Arterial Municipal de San Lorenzo de Campo Grande comprende toda la trama vial de la ciudad y está compuesto a su vez por:

- a. Vías Metropolitanas
- b. Vías Urbanas:
 1. Vías Primarias
 2. Vías Secundarias
 3. Vías Terciarias

Artículo 35°: Identificación y jerarquización: Se aprueba la identificación y jerarquización de las calles existentes y propuestas, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial, que se anexa a la presente ordenanza (Ver Anexo 2):

- a. **Vías metropolitanas:** Corresponde a las rutas nacionales y departamentales ubicadas en el territorio municipal, permitiendo además promover el movimiento de grandes volúmenes de tráfico entre el Área Metropolitana de Asunción y las diferentes zonas de la ciudad.

Las arterias que conforman esta categoría son: Vice Presidente Sánchez, Jóvenes por la Democracia, Prof. Dr. Luis María Argaña, Avda. Mcal. López, Avda. de la Victoria, Avda. Manuel Ortiz Guerrero, Ruta D027, Ruta Nacional PY O2, Avda. Moisés Bertoni, Teniente Molas, Manuel Ortiz Guerrero, Virgen de Lourdes, Porvenir Sur, Nicanor Patiño, Buenaventura Ocampos, Fernando de Pinedo, Mayor Vera, Eusebio Ayala, Gerardo Paciello, Yrendague, Lorenzetti, Dr. Arnaldo Bacigalupo, Avda. Gral. Eugenio A. Garay, Saturio Ríos, Julia Miranda Cueto, Gral. Genes, 29 de agosto, Porvenir Norte, Choferes del Chaco, Arsenales, Melchor Sosa, Dr. José G. Rodríguez De Francia, Nuestra Señora de la Asunción, Brasil, Lope de Vega, Avda. Pastora Céspedes, Ciencias Veterinarias, Reconstrucción Nacional, Alberto Sánchez Benítez, Miguel Maldonado.

- b. **Vías Urbanas**

1. **Vías Primarias:** Corresponden a las vías estructurantes de la ciudad, que unen dos o más arterias metropolitanas ya sean avenidas o calles. Estas vías son las que comparten el mayor tránsito de vehículos, pudiendo ser las medidas variables ya que corresponde a distintas normativas de loteamientos establecidos en la ciudad. En el caso de nuevas urbanizaciones, las medidas de las avenidas y calles deberán adecuarse a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal vigente.

Las arterias que conforman esta categoría son: Avda. Doctor Gabriel Pellón, Nueva Asunción, Avda. Prat Gill, Avda. Juan Leopardi, 21 de Septiembre, Marcelina Insfrán, Campo Jordán, Juan de Ocampos, Avda. Pastora Céspedes, Avda. Prof. Dr. Victorio Curiel, Brasil, Boquerón, Sargento Silva, Concordia, Cañada Solís, Juan Ramón Dalquist, San

Agustín, Pablo Albornó, Víctor Riquelme, Justo Román, Bogotá, 29 de septiembre, José D. Alsina, 11 de septiembre, Teófilo Sánchez, Gral. Bruguéz, Reconstrucción Nacional, San Antonio, Tte. Benítez, Pan de Azúcar, Mauricio J. Troche, MADAGASCAR, Sargento Silva, Acosta Nu, Ejercito Paraguayo, Avda. San Pedro, Alejandría, Maneco Galeano, Campos del Paraguay, Cesar Meza, Miraflores, Democracia, Cnel. Feliciano Duarte, Mario Jara, Panambi Jovy, Calixto Ruiz, Tacuarendy, Calixto Ruiz, Boquerón, Francisco Sosa, Santoral, Los Naranjos, Rosa Peña de González, Monseñor Sinforiano Bogarín, Jacaranda, Carlos Antonio López, San Agustín, Santos Mendoza, Miguel Maldonado, Los Tucanes, Julia Miranda Cueto, Batalla del Carmen, San Juan, Maneco Galeano, Padres Unidos, Concejal Manuel Godoy, Chile, Clara Viviana Domínguez, Mbocaya Poty, Tajy Poty, Rodolfo Sosa, Andrés Barbero, José A. Ortiz, Rio de Janeiro, Democracia, 24 de Junio, Luis XIV, Gutemberg, De la Costumbre, Sacramento, Emilio Romero, Fernando Cazenave, Zavalas Cue, Las Ribereñas, Los Algarrobos, Mangoré, Quebracho, Libertad, Avda. Japón, Antequera y Castro, Saturio Ríos, Juan Silvano Godoy, Elena de García, Viriato Diez Pérez, Coronel Bogado, Arquimedes, Albert Einstein, Emilio Cubas, Porvenir, Batalla Del Carmen, Andrés Salomón, Rio Abay, Avenida Del Maestro, Juan De Ocampos, Avda. San Isidro, Cnel. Miguel Morales, Antequera Y Castro, Reyes Chamorro, Yacyreta, Alberto Sánchez Benítez, Wenceslao López, Eduardo Guasp, Primavera, Nuestra Señora de la Asunción, Ciencias Veterinarias así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría.

2. *Vías secundarias:* Corresponden a las vías de segundo orden que cumplen con la función de servir de apoyo a las Vías Primarias, dar acceso a los diferentes barrios (Ver **Anexo 6**) de la ciudad y suministrar el acceso a las propiedades colindantes. Las medidas de las calles existentes son variables, considerando que fueron construidas de acuerdo a las distintas normativas de loteamientos. En el caso de nuevas urbanizaciones, las medidas de las calles deberán adecuarse a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal vigente.

Las arterias que conforman esta categoría son: Sargento Penayo, Hernandarias, Dr. Gaspar R. de Francia, Teniente Benítez, Rafael Materi, Amambay, Nicanor Ríos, Santo Tomas, San José, Los Laureles, Víctor Cáceres, Ramón Frizzola, Concejal Obdulio Cesar López, Chile, Paraguay, Argentina, Rio de Janeiro, Sacramento, David A. Siqueiro, Coronel Cantero, Santina Ivaldi Domínguez, Dr. Luis Canata, Guillermo Marconi, San Salvador, San Pedro, Paso de Patria, Virgilio Roa, Ana Diaz, San Ignacio de Loyola, Las Mercedes, Coronel Alberto Meyer, Córdoba, Gerardo Paciello, Dr. Arnaldo Bacigalupo, 29 de septiembre, Carlos Gatti, Pañ Ricardo, San Agustín, Fernando de Pinedo, Rosa Marengo, Andrés Barbero, San Sebastián, Filadelfia, De los Ángeles Vera, Mariano A. Alonso, Carlos A. Giménez, Avda. Carlos A. López, Tucumán, Newton, 14 de Mayo, Gral. Genes, Cerro Cora, Félix De Azara, Federico León, Ceibó, Antonio Machado, Cuenca del Paraguay, Sargento Cándido Silva,



Cañadones de Humaitá, Capitán Gumercindo Sosa, Edmundo Reyes, Bélgica, 14 de mayo, Coronel Panchito López, 18 de Octubre, Paisaje Centurión, Manuel Arce, Félix de Azara, Fortín Arce, Choferes del Chaco, Nueva Asunción, Monte Everest, Lila Mazo, así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría.

3. *Vías terciarias:* Corresponden a las vías de tercer orden que complementan la red de vías secundarias y permiten encauzar el tránsito de acceso a las propiedades colindantes. Estas vías idealmente serán de tránsito lento y la circulación de vehículos motorizados está indicada para los habitantes locales. Las medidas de las calles existentes son variables, considerando que fueron construidas de acuerdo a las distintas normativas de loteamientos. En el caso de nuevas urbanizaciones, las medidas de las calles deberán adecuarse a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal vigente.

Las arterias que conforman esta categoría corresponden a todas las encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría.

Las calles peatonales también forman parte de esta categoría, siendo su fin principal el uso para el tránsito peatonal y en caso eventual permitir el acceso de vehículos, correspondiendo a esta categoría la Peatonal Bicentenario ubicado sobre la calle San Lorenzo entre Rodríguez de Francia hasta España.

Artículo 36°: Sentidos de las calles: A mediano plazo, el Municipio realizará el Plan de ajustes de sentidos y de nuevas calles binarias, el cual deberá ser coordinado e implementado en la ejecución del Plan de integración del Transporte Público Metropolitano.

Artículo 37°: Accesibilidad: El diseño general de toda la estructura vial de la ciudad tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se garantizará que las características de las veredas y la instalación del mobiliario urbano en dicho sector cuenten con las dimensiones, pendientes y materiales adecuados, además de la plantación de árboles en alineación, de manera a facilitar la circulación de personas con sillas de ruedas.

CAPÍTULO II: CONSIDERACIONES GENERALES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Artículo 38°: Agua potable: Cualquier construcción o instalación que requiera un suministro de agua deberá estar conectada a una línea de distribución del sistema de agua potable en el caso de contar con la misma.

Artículo 39°: Saneamiento de aguas residuales domiciliarias: En cuanto a las aguas residuales domésticas, aún en ausencia de una red colectiva, los edificios o instalaciones deberán estar equipados con un sistema de alcantarillado autónomo de acuerdo con las normas vigentes. El mismo deberá estar diseñado para garantizar su conexión con la futura red colectiva cuando aún no se ha realizado. Para obtener la autorización de una nueva construcción, el propietario deberá presentar los planos que detallen el sistema de desagüe según lo establecido en esta Ordenanza.



Artículo 40°: Saneamiento de efluentes líquidos industriales: Todas las industrias deben cumplir con las regulaciones ambientales del MADES, donde se establece las normas y procedimientos para los sistemas de gestión y tratamiento de efluentes líquidos industriales, siendo de cumplimiento obligatorio para los complejos industriales.

Artículo 41°: Energía Eléctrica: El propietario del terreno será responsable de mantener la conexión eléctrica para cualquier construcción o instalación situada en su propiedad que requiera un suministro de la energía eléctrica y deberá garantizar que las instalaciones eléctricas cumplan con las normativas vigentes en todo momento. Será de carácter obligatorio las disposiciones de verificación y control de instalaciones eléctricas de las disposiciones establecidas en los reglamentos de instalaciones eléctricas de la ANDE (Baja Tensión: Resolución Nro. 146/71 y Media Tensión: Resolución Nro. 065/75) y la Ley 9265/2018 para todas las personas físicas o jurídicas que quieran realizar nuevas conexiones de instalaciones a las redes eléctricas.

Artículo 42°: Telecomunicaciones: Las nuevas edificaciones deberán prever la instalación de conductos para facilitar conexiones de la red de telecomunicaciones.

Artículo 43°: Desagüe de aguas de lluvia: En caso de no contar con alguna red pública de desagüe pluvial, el agua de lluvia proveniente de la superficie construida del lote no deberá ser desaguada directamente en la vía pública, sino deberá contar con algún tratamiento dentro del predio como el pozo de infiltración, sistema de aljibe, entre otros para evitar raudales. El propietario deberá presentar los planos que detallen el sistema de desagüe según lo establecido en la presente ordenanza.

TITULO IV: INSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I: INSTANCIA RESPONSABLE

Artículo 44°: La implementación de la normativa del POUT es competencia del Ejecutivo Municipal, a través de la instancia encargada de la planificación territorial.

Artículo 45°: Las funciones de la Instancia responsable son:

- Estudiar, aprobar o rechazar, fiscalizar los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados presentados, según las normativas de la POUT.
- Elaborar y coordinar programas y proyectos municipales en función de la presente normativa y procurar viabilizar su realización a través del Presupuesto y fuentes alternativas de financiamiento.
- Informar anualmente a la Intendencia sobre el grado de cumplimiento y las dificultades en la aplicación del POUT
- Revisar y actualizar el POUT con la participación de la sociedad en cada período de gobierno
- Elaborar un proyecto de ordenanzas referido a las sanciones correspondientes al incumplimiento de las normativas del POUT.



Si no cumpliere lo establecido en la presente ordenanza, el Poder Ejecutivo Municipal es pasible de intervención.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 46°: Responsables. La documentación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados, deberán ser presentados por los responsables de los mismos en Mesa de Entrada de la Municipalidad para su providencia a la instancia técnica pertinente para su evaluación.

Artículo 47°: Procedimientos y herramientas informáticas para aprobación y dictamen de proyectos. El estudio y la aprobación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados, se regirán por las ordenanzas municipales vigentes y/o sus modificaciones, los cuales deberán ser aprobados por la instancia responsable. El órgano responsable podrá solicitar informaciones complementarias en los casos en que la obra o emprendimiento, por sus dimensiones o intensidad sea susceptible de causar impactos socio-ambientales significativos.

El Ejecutivo Municipal deberá prever un fondo dentro del presupuesto municipal para la adquisición y manejo de herramientas informáticas, así como también personal capacitado para estudio y revisión de proyectos (CAD, GIS, otros), previo a su aprobación.

Artículo 48°: De las Verificaciones e Inspecciones: La Dirección General de Planificación y Gestión Territorial, así como la Dirección General de Ingresos Municipales, a través de sus distintas direcciones tienen competencias de seguimiento, verificación y control de los proyectos aprobados. Así mismo, esta Dirección podrá solicitar la inmediata suspensión de la obra o emprendimiento por medida de urgencia de la intendencia según lo establecido en la Ley Orgánica Municipal, que deberá contar con dictamen favorable de la Dirección General de Asesoría Jurídica, en cualquiera de los casos siguientes:

- a. cuando la ejecución de la obra no cuente con una resolución de aprobación.
- b. en el caso de encubrimiento deliberado o falsedad de datos contenidos en la documentación presentada.
- c. cuando se evidencie incumplimiento de ésta y otras normativas vinculadas al desarrollo urbano.
- d. ante denuncias fundadas y verificadas.

En caso que existan alteraciones en la ejecución del proyecto aprobado, se deberá liquidar por separado las diferencias encontradas al Municipio.

TÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 49°: Aprobación del POUT: Se insta a la Intendencia Municipal la realización de las gestiones tendientes a la incorporación del POUT a la planificación nacional a través de su presentación formal en las instancias del Gobierno Central competentes en la materia y su sometimiento al proceso de aprobación en los términos de la Ley 294/93.



Artículo 50°: Listado de tareas necesarias para la implementación efectiva:

De manera a lograr una implementación efectiva del POUT, la intendencia deberá realizar a las siguientes tareas, en un plazo no mayor a 3 años:

- a. Identificación georreferenciada de todas las nacientes que forman parte de su territorio, a través de un trabajo coordinado y en conjunto con el MADES.
- b. Establecer los límites de bordes de los cursos de agua correspondientes al municipio, a través de un trabajo coordinado y en conjunto con el MADES.

Artículo 51°: Rendición de cuentas. La Intendencia Municipal deberá rendir cuentas de la Ejecución del POUT de San Lorenzo de Campo Grande a la Junta Municipal junto con la rendición de Cuentas anual prevista en la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 52°: Consejo de Desarrollo. Se designa al Consejo de Desarrollo para el seguimiento de lo dispuesto, el cual podrá solicitar cuando lo amerite, la verificación del cumplimiento de la ejecución del POUT, a modo de garantizar su correcta ejecución.

Artículo 53°: Deróganse la Ordenanza Nro. 43/2013 "Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial de la ciudad de San Lorenzo, con los plano y las demas documentaciones anexas. San Lorenzo: Junta Municipal de la ciudad de San Lorenzo". Deróganse, igualmente, todas las disposiciones contrarias a la presente Ordenanza, contenidas en ordenanzas generales o especiales.

Artículo 54°: COMUNICAR a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda, y cumplido, archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

LIC. ABG. MARIA O. OVELAR V.
SECRETARIA GENERAL
JUNTA MUNICIPAL

LIC. HERNÁN LIDIO DOMÍNGUEZ FERRÁS
PRESIDENTE
JUNTA MUNICIPAL



TENGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, REMITASE COPIA A LOS ORGANISMOS CORRESPONDIENTE Y CUMPLIDO ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE INTENDENCIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



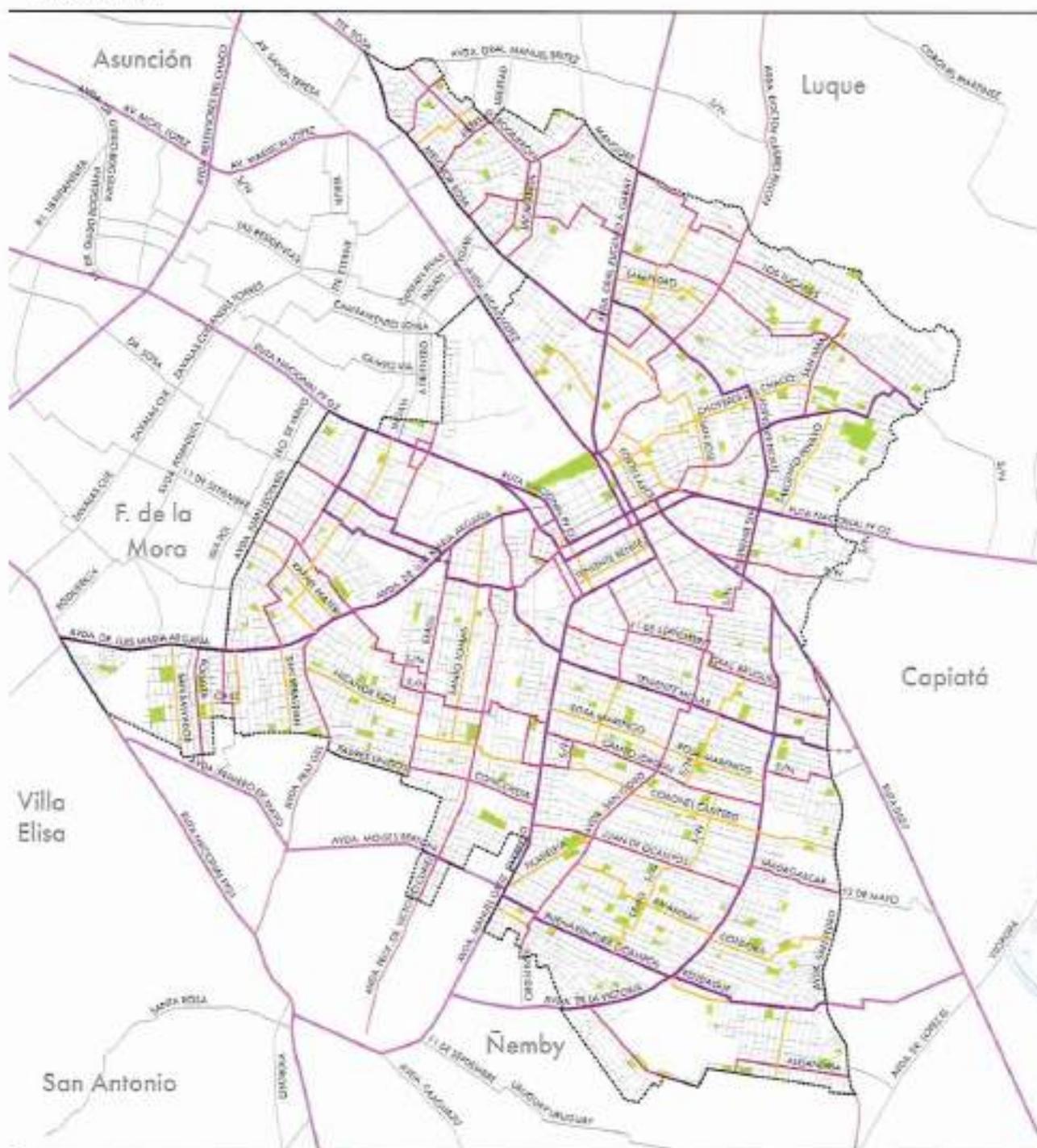
ABDOLÍO SANTIAGO RUIZ LÓPEZ
Secretario General



LIC. FELIPE SALOMÓN CASOLA
Intendente Municipal

Anexo 2: Sistema Vial

Sistema Vial



Espacio físico

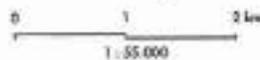
Plazuelas, plazas y parques

Propuesta de Jerarquización Vial

- Via Metropolitana
- Via Metropolitana - Expropiación
- Via Urbana Primaria
- Via Secundaria
- Via Secundaria - Expropiación
- Via Primaria - Ciudades limítrofes

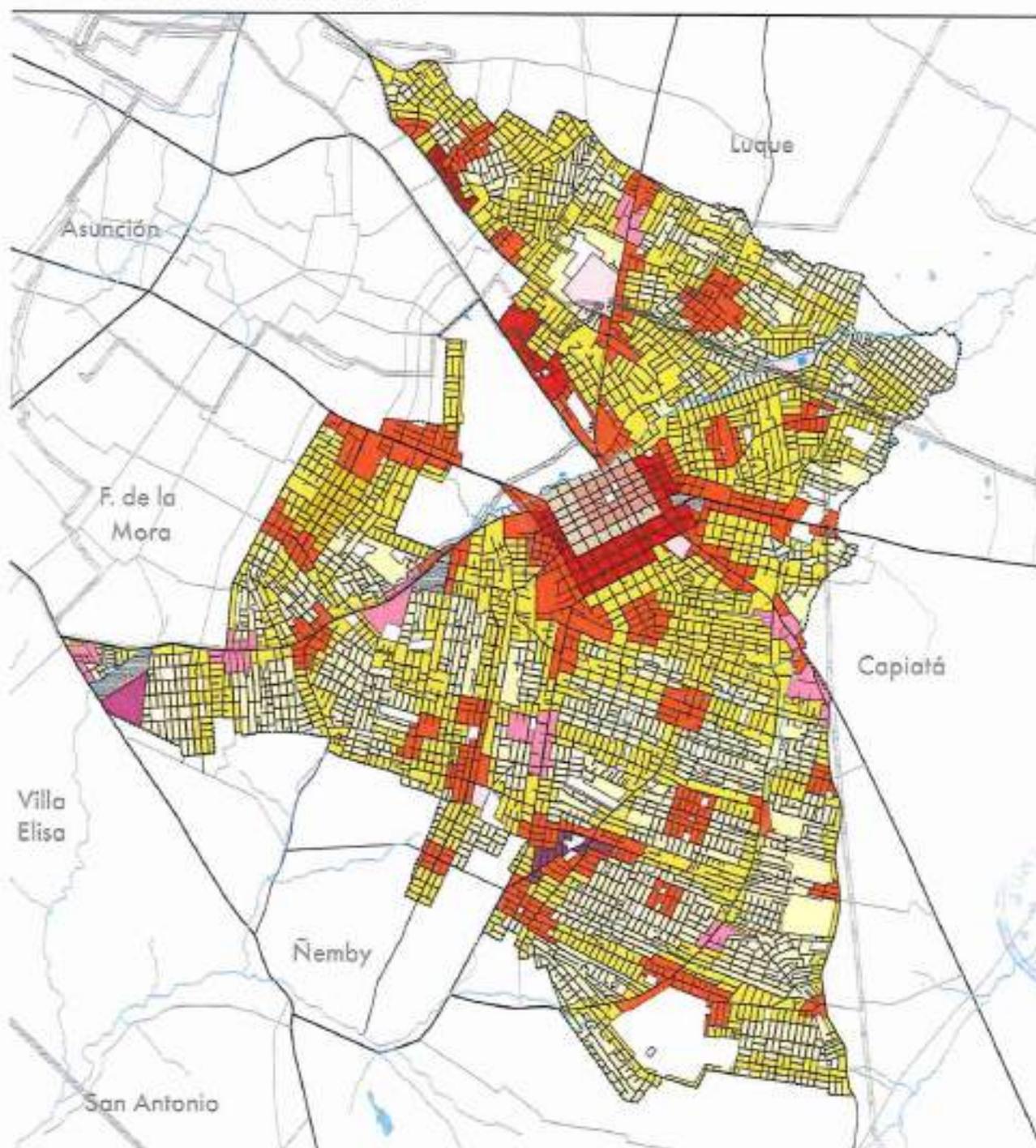


Fuente: Elaboración propia en base a: Ley 15.464 de la categoría de VADA (CONACYT 2021), Dirección General de Planificación y Gestión Territorial San Lorenzo (2023), SIP (VAD) 197-1942/1944 del Área de Administración de Planificación (2021) y Google Earth (2023).



Anexo 3: Zonificación de Usos de Suelo Urbano

Zonificación de Usos de Suelo Urbano



Zonificación - Usos de Suelo Urbano

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Centro Cívico e Histórico | Uso Específico |
| Amortiguamiento CH | Mixto y Logístico |
| Mixta Alta 1 | Industrial 1 |
| Mixta Alta 2 | Industrial 2 |
| Mixta Media | Urbanización Concertada |
| Residencial Alta | Franja de seguridad - Línea 220KV |
| Residencial Media | |
| Residencial Baja | |

Propuesta vial

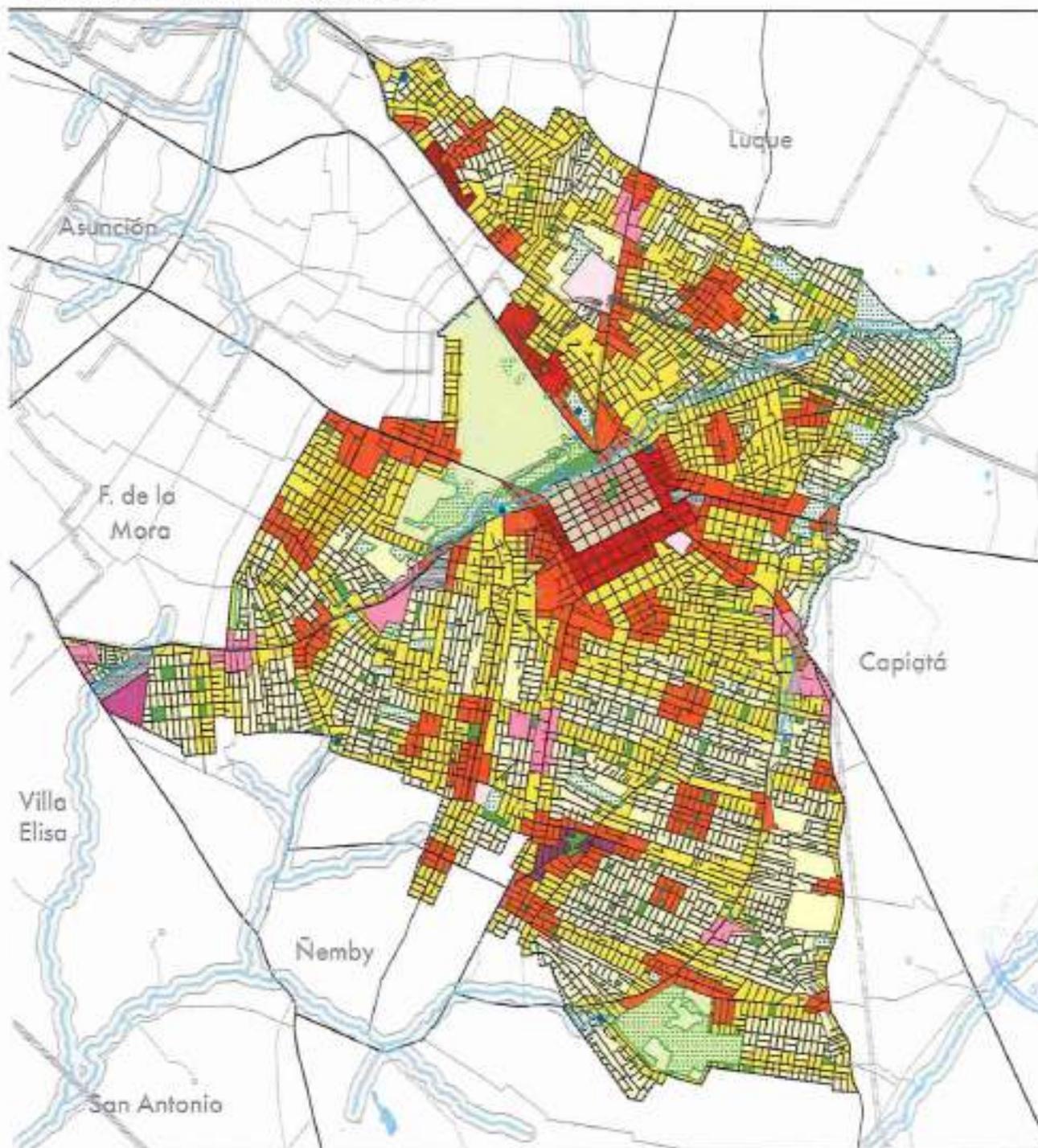
- Vía Metropolitana
- Vía Urbana Primaria
- Vía Secundaria

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Municipalidad de SAN LORENZO (2021), Dirección General de Planificación y Gestión Territorial San Lorenzo (2023), SPV/MADES/PLANOTRAM, MAJ/AM Anexo Municipalidad de Asunción (2001), Mapas de Oportunidades y Geografía (2022)



Anexo 4: Zonificación general de los Usos de Suelo

Zonificación General de Usos de Suelo



[Handwritten signature]
SECRETARÍA GENERAL
SAN LORENZO

Zonificación - Usos de Suelo Urbano

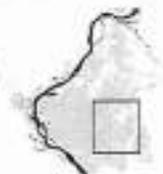
- Centro Cívico e Histórico
- Amarguamiento CH
- Mixta Alta 1
- Mixta Alta 2
- Mixta Media
- Residencial Alta
- Residencial Media
- Residencial Baja
- Uso Específico
- Mixta y Logística
- Industrial 1
- Industrial 2
- Urbanización Concertada
- Franja de seguridad - Línea 220KV

Zonas de Protección e Interés Ambiental

- Interés Ambiental Publ. Bosque
- Urbanización Concertada
- Interés Ambiental Público
- Interés Ambiental - Área Boscosas
- Protección de rocios
- Uso público / Conservación y restauración de los bosques protectores
- Amarguamiento de cauces hídricos

Propuesta vial

- Vía Metropolitana
- Vía Urbana Primaria
- Vía Secundaria



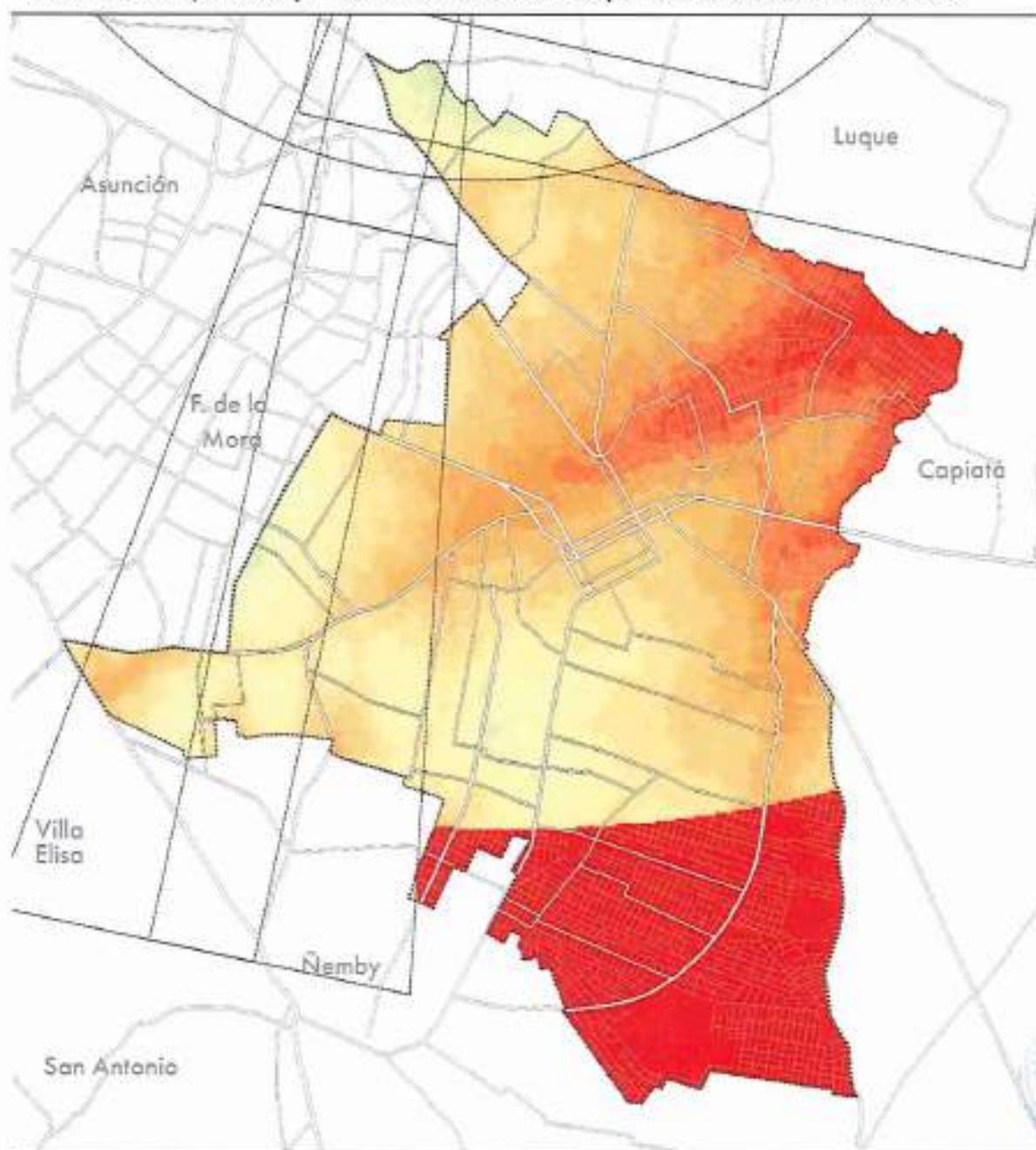
0 1 2 km
1 : 55.000

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la cartografía de la CDM (COPAC) (2021), Dirección General de Planificación y Gestión Territorial San Lorenzo (2022), SIP/MADES/PMU2/PMU3, Atlas del Departamento de Turismo (2021), Mapas de la Copiados por contribución y Google Earth (2022).

[Handwritten signature]
SECRETARÍA GENERAL
SAN LORENZO

Anexo 5: Altura máxima establecida por la DINAC alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi

Altura máxima permitida por DINAC alrededor del Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi



Espacio físico	Altura máxima (m)
Arroyos	40 - 50
Espacio Construido	50 - 60
Vías principales	60 - 70
Límites administrativos	70 - 80
Límite municipal	80 - 90
	90 - 100
	100 - 110
	110 - 120
	120 - 130
	130 - 140
	140 - 150
	>150
	Área limitadora de obstáculos

Elaboración y actualización de datos en base a datos proporcionados por la DINAC (2022) y datos de la DGT (2022). Actualizado 2023.



Anexo 6: Mapa de barrios de la ciudad de San Lorenzo

Referencias:

□ Barrios de San Lorenzo



Fuentes:

- Censo de la Municipalidad de San Lorenzo (2011)
- ESRI map (light gray)

1:50000

