ORDENANZA Nº 04/2026

"POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LOMA PLATA"

Loma Plata 28 de julio del 2026

VISTO:

Que, la obligación de cumplir con la atribución constitucional y legal de la planificación y ordenamiento territorial del municipio de Loma Plata, así como la necesidad de contar con un instrumento técnico-normativo que oriente a un desarrollo territorial sostenible a través de la definición de las condiciones del uso y ocupación en las zonas urbana y rural del territorio. Esto permitirá la priorización y la articulación de los trabajos de desarrollo territorial a ser encarados por el municipio entre los actores públicos, privados, y de la sociedad civil.

Que, la Intendencia Municipal lideró el proceso de construcción del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) en forma participativa y colaborativa. Esta tarea se realizó a lo largo de un año de trabajo, con el desarrollo de talleres y reuniones de trabajo en el área urbana y rural del distrito y la participación activa de líderes y lideresas de las comunidades indígenas, así como hombres y mujeres de los diferentes sectores sociales y económicos.

Que, la Intendencia Municipal remitió la nota para estudio y consideración del Proyecto de Ordenanza sobre el POUT del municipio de Loma Plata.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Nacional reconoce en el Art. 6° – De la calidad de vida: *"La calidad de vida será promovida por el Estado mediante planes y políticas que reconozcan factores condicionantes, tales como la extrema pobreza y los impedimentos de la discapacidad o de la edad. El Estado también fomentará la investigación de los factores de población y sus vínculos con el desarrollo económico social, con la preservación del ambiente y con la calidad de vida de los habitantes".* Así mismo, se establece en el Art 7° - Del derecho a un ambiente saludable: *"Toda persona tiene derecho a habitar en un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado. Constituyen objetivos prioritarios de interés social la preservación, la conservación, la recomposición y el mejoramiento del ambiente, así como su conciliación con el desarrollo humano integral. Estos propósitos orientarán la legislación y la política gubernamental"* y en el Art. 8° - De la protección ambiental: *"Las actividades susceptibles de producir alteración ambiental serán reguladas por la ley. Asimismo, ésta podrá restringir o prohibir aquéllas que califique peligrosas. Se prohíbe la fabricación, el montaje, la importación, la comercialización, la posesión o el uso de armas nucleares, químicas y biológicas, así como la introducción al país de residuos tóxicos. La ley podrá extender esta prohibición a otros elementos peligrosos; asimismo, regulará el tráfico de recursos genéticos y de su tecnología, precautelando los intereses nacionales. El delito ecológico será definido y sancionado por la ley. Todo daño al ambiente importará la obligación de recomponer e indemnizar".*

Que, la Constitución Nacional establece en el Art. 166°: *"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".* Además, el Art.168° dispone que: *"son atribuciones de las Municipalidades, en su jurisdicción territorial y con arreglo a la Ley: 1) la libre gestión en materia de su competencia, particularmente en las de urbanismo, ambiente, abasto, educación, cultura, deporte, turismo, asistencia sanitaria y*

social, instituciones de crédito, cuerpos de inspección y de policía, 2) la administración y la disposición de sus bienes .../.../.., 6) el dictado de Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones.../.../.., 8) la reglamentación y la fiscalización del tránsito, del transporte público y la de otras materias relativas a la circulación de vehículos".

Que, la Ley N° 904/81 *"Estatuto de las comunidades indígenas"*, señala en el Art. 1º: *"Esta Ley tiene por objeto la preservación social y cultural de las comunidades indígenas, la defensa de su patrimonio y sus tradiciones, el mejoramiento de sus condiciones económicas, su efectiva participación en el proceso de desarrollo nacional y su acceso a un régimen jurídico que les garantice la propiedad de la tierra y otros recursos productivos en igualdad de derechos con los demás ciudadanos".*

En cumplimiento a las disposiciones señaladas, el proceso de la construcción del POUT fue respetando la autonomía, territorio y libre determinación de los pueblos indígenas, participando activamente los hombres y las mujeres en este proceso colectivo municipal.

Que, la Ley N° 3.966/10 "*Orgánica Municipal*" en el Art. 12° – De las funciones municipales, 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, en los incisos: a. la planificación del municipio, a través del Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, b. la delimitación de las áreas urbanas y rurales del municipio, c. la reglamentación y fiscalización del régimen de uso y ocupación del suelo y d. la reglamentación y fiscalización del régimen de loteamiento inmobiliario; 3) En materia de transporte público y de tránsito, en el inciso b.: la regulación y fiscalización del tránsito en calles, avenidas y demás caminos municipales, incluyendo lo relativo a la seguridad y la circulación de vehículos y de peatones.../.../.. En los tramos de rutas nacionales e internacionales que atraviesen un municipio, estas facultades serán ejercidas por la autoridad establecida para el efecto por el Gobierno Central; 4) en materia de ambiente, en los incisos: a. la preservación, conservación, recomposición y mejoramiento de los recursos naturales significativos, c. la fiscalización del cumplimiento de las normas ambientales nacionales, previo convenio con las autoridades nacionales competentes y d. el establecimiento de un régimen local de servidumbre y de delimitación de las riberas de los ríos, lagos y arroyos; 6) En materia de patrimonio histórico y cultural, en los incisos: a. la preservación y restauración del patrimonio cultural, arqueológico, histórico o artístico, y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico y b. la formación del inventario del patrimonio de edificios y de sitios de valor cultural arqueológico, histórico o artístico, y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico; 9) en materia de desarrollo productivo, en los incisos: b. la planificación, elaboración y ejecución de proyectos municipales de desarrollo sostenible y c. la participación en la formulación de la política y estrategia nacional, regional y local de desarrollo económico, social, ambiental".*

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 el 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".* Así mismo, en el Art. 226°, se establece que: "*el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial tendrá por finalidad orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio para conciliarlos con su soporte natural"...///... un instrumento técnico y de gestión municipal donde se definen los objetivos y estrategias territoriales en concordancia con el Plan de Desarrollo Sustentable y contiene como mínimo los siguientes aspectos: a) la delimitación de las áreas urbana y rural, b) la zonificación del territorio: establecimiento de zonas con asignaciones y limitaciones de usos específicos en función a criterios de compatibilización de actividades, optimización de sus interacciones funcionales y de concordancia con la aptitud y significancia ecológica del régimen natural, c) el régimen de fraccionamiento y de loteamiento inmobiliario para cada zona, d) el régimen de construcciones, e) el sistema vial y f) el sistema de infraestructura y servicios básicos".*

Que, la Ley N° 96/92 de la *"Vida Silvestre"* señala en su Art. 8°: *"serán atribuciones y funciones de la autoridad de aplicación: inc. n) Declarar y delimitar áreas críticas e imponer medidas temporales, restrictivas para el uso del suelo o para actividades económicas, según evaluación racional que haga la autoridad de aplicación de acuerdo con la Ley y sus reglamentaciones, que aseguren la participación de los afectados"*.

Que, la Ley N° 294/93 *"De Evaluación de Impacto Ambiental"* establece en su Art. 7° que: *"se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental para los siguientes proyectos de obras o actividades públicas o privadas: inc. a) los asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones, sus Planes Directores y Reguladores"*.

Que, a su vez el Decreto Reglamentario N° 954/13 de la Ley N° 294/93 *"De Evaluación de Impacto Ambiental"* establece en el Art. 1°: *"Modificase y ampliase el Art. 2° del Decreto N° 453/13, Capitulo 1 – De las obras y actividades que requieren la obtención de una Declaración de Impacto Ambiental,* el cual queda redactado de la siguiente manera: *inc. a) los asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones, sus planes directores y reguladores: ítem 3: Los planes de ordenamiento urbano y territorial municipales y sus modificaciones"*.

Que, la Ley N° 3239/07, *"de los Recursos Hídricos del Paraguay"* dispone en su Art. 23° inc. a): *"Una zona de uso público con un ancho de cinco metros para zonas urbanas y de diez metros para zonas rurales. Dentro de las actividades que la reglamentación defina como de uso público, no podrá imponerse los usos recreativos, derecho reservado al propietario. Quedará a cargo de las municipalidades definir y reglamentar los alcances de la zona de uso público sin perjuicio de las competencias que puedan ejercer las demás autoridades públicas en ejercicio de sus atribuciones"*, y el inc. b): *"una zona de protección de fuentes de agua de un ancho de cien metros a ambas márgenes, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que allí se realicen, conforme a lo que establezcan las normas jurídicas ambientales"* y el inc. c): *"A los efectos del inciso b), los propietarios ribereños cuyos inmuebles hubieran tenido o hubieran debido tener bosques protectores deberán restablecerlos o reforestar la superficie necesaria para recuperarlos y conservarlos"*. Así mismo, el Art. 24°establece que: *"las normas legales que prevengan o tiendan a prevenir la ocurrencia de daños al ambiente prevalecerán sobre las normas de la presente Ley, y sobre las normas legales referidas al ordenamiento del territorio"*.

Además, el Decreto N° 9824/12 por el cual se reglamenta la Ley N° 4241/10 de *"Restablecimiento de Bosques Protectores de Cauces Hídricos dentro del Territorio Nacional"* en su Art. 9° establece que: *"en la Región Occidental se conservara como mínimo cien (100) metros de bosques de protección a cada margen de los cursos hídricos permanentes e intermitentes. Aquellos que no lo han conservado deberán restaurarlos en la proporción establecida en el presente artículo"*.

Que, la Ley Nº 4814/12, *"De aguas para el Chaco Paraguayo"*, establece en su Art. 1°: *"Declárase de utilidad pública el transporte de agua cruda con fines múltiples por medio de acueductos entubados, desde el Río Paraguay hasta localidades del Chaco paraguayo. Su construcción, aprovechamiento y mantenimiento estarán sujetos a lo previsto en la presente Ley y, supletoriamente, a lo establecido en la Ley N° 1618/00 "De Concesiones De Obras y Servicio Públicos"; a la Ley Nº 3239/07 "De los Recursos Hídricos del Paraguay", a la Ley N° 294/93 "De Evaluación de Impacto Ambiental" y a la Ley N° 1183/85 "Código Civil"*.

Que, la Ley N.º 3956/09 de la *"Gestión integral de los residuos sólidos en la Republica del Paraguay"*, señala en su Art. 9° - de la Competencia Municipal: *"Es competencia de los municipios, la protección del ambiente y la cooperación con el saneamiento ambiental, especialmente en lo referente al servicio de aseo urbano y domiciliario, comprendidas todas las fases de gestión integral de los residuos sólidos. Entre otras, los mismos tienen las siguientes atribuciones: inc. b) establecer las condiciones, modalidades y términos específicos, conforme a los cuales se realizará la gestión integral de los residuos sólidos, con base en la presente Ley y su reglamento"; inc. c) regular la*

gestión integral de los residuos sólidos, mediante la respectiva normativa municipal, con base en la presente Ley y su reglamento; elaborando un Plan Local de Gestión Integral de los Residuos Sólidos, y coordinando con las autoridades ambiental y sanitaria competentes e inc. j) identificar las zonas adecuadas para la ubicación de infraestructuras a ser utilizadas para la gestión integral de los residuos sólidos, de conformidad con la presente Ley y su reglamento e inscribirlas en un registro que deberá habilitar la Secretaría del Ambiente (SEAM), hoy Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) para dicho efecto" y en su Art. 32 º – Recuperación: *"Los municipios deberán recuperar los lugares que hayan sido utilizados como sitios de disposición final de residuos sólidos provenientes de la recolección municipal y que actualmente no sean utilizados o se encuentren abandonados, así como reducir los posibles impactos ambientales y sanitarios generados".*

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"* y en el Art. 5° - Deberes de la autoridad de aplicación: *"Son deberes de las municipalidades: a) Determinar los estándares, categorías y fuentes de emisión permitidas, las cuales deberán ser establecidas en función de las características del emisor del ruido y del medio receptor y b) Establecer reglamentariamente los niveles sonoros permitidos y los prohibidos".*

Que, el Municipio de Loma Plata se ha desarrollado de manera sostenible y a través del POUT se promueve este desarrollo en las zonas urbana y rural, manteniendo la identidad cultural y productiva de la región.

Que, la Municipalidad de Loma Plata ha impulsado un proceso de construcción participativa y colaborativa con todos los sectores y actores locales (productores, cooperativas, pueblos originarios, asociaciones, comisiones vecinales, entre otros) que concluyó con el POUT.

Que, con la aprobación del POUT, la Municipalidad de Loma Plata dispondrá de una herramienta de gestión indispensable para orientar y controlar el uso del suelo del Distrito, cumpliendo con el mandato de la Ley Orgánica Municipal y propiciando un desarrollo sostenible.

POR TANTO:

LA JUNTA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE LOMA PLATA, REUNIDA EN CONCEJO ORDENA:

Artículo 1º: Aprobar el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, como herramienta de gestión que tiene la finalidad de orientar el uso y la ocupación del territorio, en función a la visión de desarrollo sostenible del distrito y la representación cartográfica, en formato shapefile y word, de la zonificación y la jerarquización vial de las zonas urbanas y rural, conteniendo el siguiente listado de mapas:

- Plano de Zonificación del Área Urbana – Loma Plata
- Plano de Zonificación del Área Urbana – Cruce Boquerón
- Plano de Zonificación del Área Rural
- Plano de Jerarquización Vial del Área Urbana – Loma Plata
- Plano de Jerarquización Vial del Área Urbana – Cruce Boquerón
- Plano de Jerarquización Vial del Área Rural

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

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

Artículo 2º: Del Objeto

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 e integradora de las diversas culturas que la habitan.
c. Conciliar los diversos usos del territorio y optimizar sus interacciones, que permitan mejorar la calidad de vida de la población y la competitividad del municipio.
d. Jerarquizar la trama de movilidad vial según su función y alcance espacial para optimizar su uso, interconectar las áreas urbanas, micro centralidades rurales y comunidades indígenas, así como su interconexión con los principales aeródromos del distrito.
e. Proteger las áreas de valor ambiental e integrar los sistemas naturales tanto en la zona urbana como rural.
f. Potenciar la identidad histórica y cultural del municipio.

Artículo 3º: Del Alcance

El POUT es un instrumento normativo que regirá en todo el Municipio de Loma Plata, en el cual se establecen los usos y regímenes de gestión permitidos y prohibidos en las diferentes zonas del territorio, que serán de cumplimiento obligatorio para toda obra, actividad o emprendimiento público o privado. Además, los planes sectoriales a ser desarrollados en el municipio deberán estar en concordancia con el POUT.

TÍTULO II: ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: DEFINICIONES Y REGÍMENES PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Sección I: Régimen de Uso del Suelo

Artículo 4º: Finalidad. El Régimen de Uso del Suelo establece los usos permitidos y prohibidos referentes a la instalación de actividades o usos en cada zona.

Artículo 5º: Clasificación. Los usos se clasifican en:

a. **Residencial:** Edificaciones que sirven para brindar alojamiento permanente a las personas:
1. *Vivienda Unifamiliar:* Edificación diseñada para albergar a una familia o a un solo núcleo familiar. Tiene acceso independiente, cuenta con todos los locales básicos y está inserta en un lote convencional.
2. *Vivienda Multifamiliar:* Edificación diseñada para albergar múltiples unidades habitacionales independientes dentro de una misma construcción y en un mismo lote. Ej. Edificios de departamentos, inquilinatos, viviendas colectivas.
3. *Complejo habitacional:* Urbanización de acceso restringido y controlado, compuesto por la agrupación de viviendas unifamiliares en un área de terreno mayor al lote convencional. Se caracteriza por tener áreas comunes como parques, vías de circulación o instalaciones recreativas.

Requisitos para Complejo Habitacional

a) Se admite el desarrollo de Complejos Habitacionales (CH) a partir de una superficie mínima de 1 hectárea y una máxima de 10 hectáreas, siempre y cuando se garantice:

a. Continuidad con la trama urbana y la conectividad con la red vial existente y la proyectada, respetando el ancho de la calle existente.
b. Al menos un 30% del terreno estará destinado a las áreas Libres en el CH (conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, Art. 261). Estas áreas abarcan:
    - Área recreativa: destinada a plazas con equipamiento de juego de niños, gimnasia, deporte, entre otros. Como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas Áreas Libres se deberá destinar a espacios recreativos colectivos.
    - Vías de circulación interna
    - Área de estacionamiento para vehículos.

    Si el CH supera las 2 Ha (dos hectáreas) de superficie, adicionalmente además de las áreas recreativas privadas, se debe contar con espacios abiertos que sirvan de transición con la ciudad destinado a espacios abiertos de uso colectivo y público. Este espacio deberá ser destinado a plazas para el vecindario en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas y no deberá ser menor al 2% de la superficie total del terreno. Los estacionamientos no forman parte del espacio abierto de transición.
c. Las medidas de las calles internas de los CHs deberán ser empedradas y tener como mínimo 16 m de ancho y con una rotonda al final si la calle es sin salida, incluyendo veredas cementadas y canales abiertos de agua pluvial. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia. Por cada 3 hectáreas aprobadas, el complejo deberá tener 1 acceso de salida y otro de entrada a las vías públicas y un reservorio de agua tipo tajamar que sea incluido en las áreas libres de los CH.
d. Los proyectos de CHs deberán estar provistos, como mínimo, de los servicios de agua segura, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, así como red de alumbrado público.
e. Los CHs deberán tener un cercado de un mínimo de 2 metros de altura.

b. Comercial y de Servicios: Edificaciones destinadas al intercambio de bienes y servicios de asistencia de orden profesional, técnico o administrativo. Según su ámbito de cobertura, frecuencia y envergadura, se clasifican en:

1. *Básicos:* establecimientos pequeños orientados para servir a la comunidad inmediata en la provisión de productos y servicios esenciales para que los residentes próximos puedan acceder fácilmente a pie o bicicleta. La superficie construida, cubierta o sellada es de hasta 100 m^2. Ejemplos: despensas, farmacias, pequeñas oficinas.
2. *Pequeña escala:* establecimientos diseñados para actividades comerciales y de servicios de bajo impacto de rango más variado y especializado, orientados a satisfacer las necesidades diarias e inmediatas de la comunidad local. Estas actividades son de uso cotidiano, generan un volumen bajo de tráfico peatonal o vehicular. La superficie construida, cubierta o sellada es superior a 100 m^2 y hasta 500 m^2. Ejemplos: tiendas minoristas, mercerías, boutiques, oficinas, panaderías, farmacias, despensas, veterinarias y talleres de reparación de bicicletas.
3. *Mediana escala:* establecimientos diseñados para satisfacer las necesidades primarias y suplementarias de los habitantes a nivel barrial e interbarrial. Estas actividades son de uso periódico, generan un volumen moderado de tráfico peatonal o vehicular. La superficie construida, cubierta o sellada es superior a 500 m^2 y hasta 1000 m^2. Ejemplos: Hoteles o posadas con menos de 10 habitaciones, pequeños supermercados, gimnasios, tiendas especializadas, espacios gastronómicos, oficinas, lavanderías y tintorerías, peluquerías y barberías, así como talleres de reparación de vehículos livianos (autos y motos).

4. *Gran escala:* establecimientos de gran envergadura, de uso ocasional destinados a atender necesidades de la población a nivel distrital e inclusive regional con gran generación de tráfico vehicular y con una superficie construida, cubierta o sellada mayor a 1000 m^2. Ejemplos: grandes supermercados, centros comerciales, tiendas mayoristas.

Para aquellas actividades vinculadas al entretenimiento, la vida nocturna y a servicios que puedan generar impactos negativos, afectando la calidad de vida en el entorno urbano inmediato, se tomarán en cuentan las siguientes especificaciones:

1. *Restaurantes, comedores, parrilladas y cafeterías:* Serán ubicadas en las Zonas Mixtas: Urbana, Barrial, Productiva y Logística/Soporte, o donde excepcionalmente la intendencia autorice. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020 y a la Ordenanza N° 27/07 *"Por la cual se reglamenta la prevención y el control de ruidos molestos o excesivos en el Distrito de Loma Plata"*, así como lo establecido en la Ordenanza N° 07/22 *"Por la cual se establece el procedimiento para la solicitud de aperturas de comercios, pagos de patentes comerciales, la obligatoriedad de solicitar licencias especiales".*
2. *Salones de evento y entretenimiento:* Serán ubicadas en las Zonas Mixtas: Urbana y Barrial, o donde excepcionalmente la intendencia autorice. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020 y a la Ordenanza N° 27/07 *"Por la cual se reglamenta la prevención y el control de ruidos molestos o excesivos en el Distrito de Loma Plata"*, así como lo establecido en la Ordenanza N° 07/22 *"Por la cual se establece el procedimiento para la solicitud de aperturas de comercios, pagos de patentes comerciales, la obligatoriedad de solicitar licencias especiales".*
3. *Talleres de reparación de vehículos, gomerías y lavaderos:* Se hace referencia aquí a los talleres de reparación de vehículos individuales (automóviles y motocicletas). Serán ubicados en las zonas: Mixta Barrial, Productiva, Logística/soporte e Industrial Logística, o donde excepcionalmente la intendencia autorice. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/2020 y en la Ordenanza N° 27/07 *"Por la cual se reglamenta la prevención y el control de ruidos molestos o excesivos en el Distrito de Loma Plata"*, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, dando cumplimiento a la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus decretos reglamentarios.
4. Estaciones de servicio: Corresponde al área destinada a la venta de combustible, lubricantes y otros servicios relacionados con vehículos, como mantenimiento básico, tiendas de conveniencia y zonas de descanso.

   Zona urbana: En base al Decreto N° 1400/24, no serán permitidas nuevas estaciones de servicio en zonas urbanas. Sin embargo, una vez que esté derogado este decreto, en Loma Plata estas podrán ser ubicada en las Zonas: Mixta Urbana, Mixta Productiva y Mixta Logística. Además, en Cruce Boquerón estará permitida su instalación en la Zona Mixta Urbana, tomando como base para la instalación 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.* O donde excepcionalmente la intendencia autorice

   Zona rural: 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*. Además, no serán permitidas estaciones de servicio en las zonas de: Interés Ambiental, Microcentralidades, Amortiguamiento de Centros Poblados y Protección de

Recursos Hídricos.

c. Infraestructura Urbana: Instalaciones esenciales para el funcionamiento y sostenibilidad de la ciudad, tales como el suministro de agua y energía (subestaciones eléctricas, plantas de potabilización y tanques de agua), sistemas de saneamiento (plantas de tratamiento de aguas residuales), sistema de drenaje pluvial (zonas de captación y almacenamiento de agua de lluvia), manejo de residuos (sitios de transferencia y disposición final de los residuos sólidos y peligrosos).

d. Equipamientos Urbanos: Establecimientos de gestión pública o privada, destinados al interés colectivo en donde se desarrollan actividades en áreas como educación, salud, bienestar social, deporte, seguridad, cultura, administración pública y ocio. Incluyen instalaciones como escuelas, hospitales, centros culturales, estaciones de policía, oficinas gubernamentales, cementerios y canchas. Se clasifican en:

1. *Pequeña escala:* equipamientos cuya cobertura de servicios alcanza a una escala barrial, con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.
2. *Mediana escala:* equipamientos cuya cobertura de servicios alcanza a una escala interbarrial, con una generación de tráfico no conflictivo.
3. *Gran escala:* equipamientos cuya cobertura de servicios alcanza a una escala urbana o regional.

e. Espacios Públicos Abiertos: Espacios naturales abiertos dentro de las ciudades equipados con mobiliario urbano, estructuras fijas (senderos, iluminación urbana, y estructuras para la sombra), arborización y cuerpos de agua, diseñados para promover actividades de descanso, deporte, juego, recreo, cultura y ocio. Se asegurará que el diseño del espacio (dimensiones, pendientes y materiales) esté orientado a las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se clasifican en:

1. *Plazoleta:* Espacios públicos de superficie reducida (> 0,2 ha) y en algunos casos con una forma irregular (ej.: espacios vinculados a la infraestructura vial, suelos remanentes dentro del parcelario urbano, etc.). En algunos casos, tienen una función simbólica y albergan monumentos, estatuas o hitos de la ciudad.
2. *Plaza:* Espacios públicos de intercambio social que cuentan con una superficie entre 0,2 ha a 2 ha y se encuentran insertos en la trama de barrios consolidados. Estos espacios pueden incluir algún tipo de equipamiento urbano, dependiendo de su tamaño y su rol.
3. *Parques:* Áreas verdes recreativas cuya superficie es superior a 2 ha. La mayor parte de su territorio se conserva en estado natural, resguardando áreas ambientalmente sensibles, como cursos de agua, zonas inundables y bosques. En menor medida, se destinan espacios específicamente habilitados 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.

f. Turismo de naturaleza y recreación: Lugares naturales que pueden ser visitados para el disfrute y recreación de las personas.

g. Industrial: Instalaciones destinadas a la producción de bienes a partir de la transformación de la materia prima, incluyendo los espacios de producción, soporte, servicios, oficinas, almacenamiento, comedores, venta, entre otros. Estas deberán dar cumplimiento a la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus decretos reglamentarios. Las actividades industriales se pueden clasificar según el impacto negativo que generan sobre el medio ambiente y el entorno inmediato:

1. *Bajo impacto:* Aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada es compatible con el entorno inmediato, ya que los residuos o efluentes son inocuos, y no generan contaminación sonora u olfativa, ni tampoco otras molestias para el vecindario. Se incluyen aquí los oficios de artesanía, producción artesanal y las industrias ligeras (textil, calzados, cosméticos, producción y envasadoras de alimentos y bebidas, fabricación de pequeños muebles, etc.).
2. *Mediano impacto:* Aquellas que producen ciertas molestias al entorno inmediato y sus residuos o efluentes producen algún tipo de alteración a la biodiversidad (fauna, flora), generan contaminación sonora u olfativa, u otras molestias (vibraciones, emanaciones de gas, polvos, perturbaciones en el tráfico, entre otras), sin que estas sean peligrosas para la salud humana. Se incluyen aquí los aserraderos, las carpinterías, las metalúrgicas, las fábricas de procesamiento de granos y de elaboración de balanceados.
3. *Alto impacto:* Aquellas que manipulan materias primas, ingredientes, o procesos que puedan perjudicar y ser peligrosas para la salud humana y/o generar molestias (explosiones, incendios, vibraciones) y/o contaminación sonora u olfativa, y/o cuyos residuos líquidos, sólidos o gaseosos puedan contaminar al medio ambiente (agua, aire o suelo) y a la biodiversidad, necesitando de cuidados especiales para su implementación. Se incluyen aquí: frigoríficos, industrias lácteas, desmotadoras de algodón, aceiteras, etc.

h. Agroindustrial: Actividad económica que se refiere a la producción, industrialización y comercialización de productos derivados de la agricultura, la ganadería, la pesca y la actividad forestal. Estas zonas incluyen instalaciones y procesos industriales que agregan valor a materias primas agrícolas, pecuarias o forestales. Se incluyen aquí: alimentos procesados, bebidas, textiles, fertilizantes, etc.

i. Depósitos: Instalaciones destinadas a la conservación, almacenamiento y guarda temporal de mercaderías y bienes, para su posterior distribución. Se pueden clasificar según el grado de contaminación que generan sobre el medio ambiente y el entorno inmediato. Se clasifican en:

1. *Bajo Impacto*: Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas son sustancias no peligrosas y presentan una baja probabilidad de contaminación. Se incluyen aquí: alimentos secos, bebidas, productos electrónicos, etc.
2. *Mediano Impacto:* Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas generan un riesgo controlable de contaminación y pueden producir ciertas molestias, como emanaciones de gas, polvos, desechos y ruidos. Se incluyen aquí: Silos para granos, productos químicos diluidos o materiales con manejo controlado (fertilizantes no tóxicos), electrodomésticos, etc.
3. *Alto Impacto:* Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas contienen materiales peligrosos que pueden causar daños graves al medio ambiente y perjudicar a la salud de las personas. En caso de fuga, pérdida o accidentes, estos productos podrían generar explosiones e incendios, por lo cual necesita de cuidados especiales para su resguardo. Se incluyen aquí: combustibles, agroquímicos, petroquímicos, residuos industriales, etc.

j. Servicios de Soporte a Maquinaria Pesada: Área destinada a la operación, mantenimiento, reparación, almacenamiento y logística de maquinaria pesada y camiones de gran porte utilizados en sectores como la construcción y la industria agropecuaria. Estas instalaciones requieren medidas de mitigación de ruido, vibraciones y emisiones. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley N° 6390/20 y en la Ordenanza N° 27/07 *"Por la cual se reglamenta la prevención y el control de ruidos molestos o excesivos en el Distrito de Loma Plata"*, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, dando cumplimiento a la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus decretos reglamentarios. Ejemplos: Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias pesadas y camiones de gran porte, zonas de almacenamiento y logística de maquinaria pesada (carga, descarga y mantenimiento ocasional), depósitos temporales de maquinarias pesadas, áreas

de estacionamiento de las flotas, lavaderos, zonas de inspección para vehículos de gran porte, etc.

k. Agropecuario: Zonas destinadas a actividades relacionadas con la producción agrícola, forestal y ganadera. Estas zonas se caracterizan por el uso del suelo para el cultivo de productos hortícolas y agrícolas (cultivo de cereales, oleaginosas y forrajeros), cultivos hidropónicos, viveros, forestaciones y reforestaciones, apicultura, piscicultura, crianza de animales mayor y menor para autoconsumo, comercio e industria.

Los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de las zonas delimitadas según la clasificación anterior, en el caso de adquirir propiedades colindantes con aquellos, pero en una zona distinta según la clasificación de esta ordenanza, podrán solicitar el reconocimiento de la inclusión de la propiedad adquirida en la zona de aquellas. La intendencia municipal procederá de esta forma sin posibilidad de oposición.

Artículo 6º: 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.

Sección II: Régimen de fraccionamiento

Artículo 7º: Finalidad. El Régimen de fraccionamiento establece los parámetros para la subdivisión del suelo.

a. Área Urbana: El lote mínimo e indivisible tendrá una superficie de **715 m²** con una ocupación máxima del 75% del terreno, con el objetivo de mitigar los riesgos de contaminación y abordar los desafíos específicos del entorno. Esta medida responde a la dependencia del consumo de agua potable a partir de la captación de agua de lluvia almacenada en aljibes y la utilización de soluciones individuales de desagüe cloacal. Los lotes que se encuentran detrás de otros lotes deberán contar con un acceso a la calle principal, el cual deberá tener un ancho mínimo de 5 m.

A su vez, cada zona establecida para el área urbana podrá tener una dimensión diferente que nunca será menor a 715 m², que se regirá por los valores mínimos de lote establecidos en el mapa de zonificación urbana del POUT, que forma parte de la presente ordenanza.

Los regímenes de fraccionamiento, uso, ocupación y edificación para los nuevos fraccionamientos deberán ser definidos de acuerdo con las condiciones urbanísticas, sociales y económicas prevalecientes en la ciudad al momento de su habilitación. Se deberá prever además la superficie necesaria para vías de circulación, de plazas y de edificios públicos, en base a lo estipulado en el Art. 247 de la Ley N° 3966/2010 y cumplir con los siguientes lineamientos urbanísticos con el fin garantizar la integración, la permeabilidad espacial y la conectividad del nuevo desarrollo urbano con la trama urbana y vial existente, además de fomentar prácticas sustentables en infraestructura urbana:

a. Prolongar calles y avenidas existentes, manteniendo las jerarquías viales para evitar generar cuellos de botella.

b. Extender la red de veredas inclusivas con enfoque ambiental, fomentando la creación de

corredores verdes.

c. Establecer una red de servicios públicos, incluyendo la gestión eficiente de aguas pluviales y la captación de agua de lluvia para el consumo humano, de modo a mitigar las inundaciones pluviales a largo plazo.

d. Todos los loteamientos que linden con rutas nacionales o departamentales deberán prever una calle interna paralela a dichas rutas, para evitar salidas directas a la vía primaria.

e. El trazado de las nuevas calles deberán tener continuidad de inicio a fin del fraccionamiento, debiéndose conectar a una calle existente o a futuro con una calle proyectada. El final de la calle no podrá ser obstaculizada por lotes.

f. Las calles proyectadas que lindan con propiedades adyacentes deberán tener una dimensión mínima de 16 metros. Salvo en los casos en los que ambas propiedades adyacentes presenten conjuntamente, al mismo tiempo la proyección de calles, en cuyo caso cada propiedad deberá proyectar 11 metros para la vía pública.

g. Si las calles sin salida donde no se pueden hacer pasar se deberá realizar una rotonda de 35 metros.

b. Área Rural:

Se clasifica en:

1. *Zona suburbana(es zona rural con proyección a futuro en urbana cuando se haga loteamientos):* La dimensión mínima del lote será de 2.000 m2, según lo identificado en el mapa de zonificación rural del POUT que forma parte de la presente ordenanza.
2. *Zona Rural:* El lote mínimo en la zona rural será de 5 Ha. Sin embargo, para las zonas industrial, multimodal y soporte logístico podrán contar con una superficie diferente que se regirá por los valores mínimos de lote establecidos en el mapa de zonificación rural del POUT, que forma parte de la presente ordenanza.

   Sin embargo, el lote mínimo para la implantación de equipamientos comunitarios e infraestructuras vinculadas a servicios básicos, será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.

Sección III: Régimen de ocupación del suelo

Artículo 8º: Finalidad. El Régimen de ocupación del suelo establece los parámetros para la ocupación del lote con edificación; la tasa de ocupación y de permeabilidad, el volumen de ocupación máximo y la altura máxima.

a. **Tasa de Ocupación Máxima:** Porcentaje del terreno que puede ocupar las construcciones en el lote.
Fórmula (%): Tasa de ocupación máxima = (Superficie construida en planta / Superficie total del lote) x 100.

b. **Tasa de permeabilidad:** Porcentaje del lote no ocupado por edificaciones y que permanece libre y con superficie permeable, permitiendo la infiltración directa del agua de lluvia en el suelo. La superficie del suelo permeable no debe ser utilizada para lugares de acopio y debe estar libre de obstáculos para garantizar la infiltración del agua de lluvia.
Fórmula (%): Tasa de permeabilidad = (Superficie permeable / Superficie total del terreno) x 100.

Obs. 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.

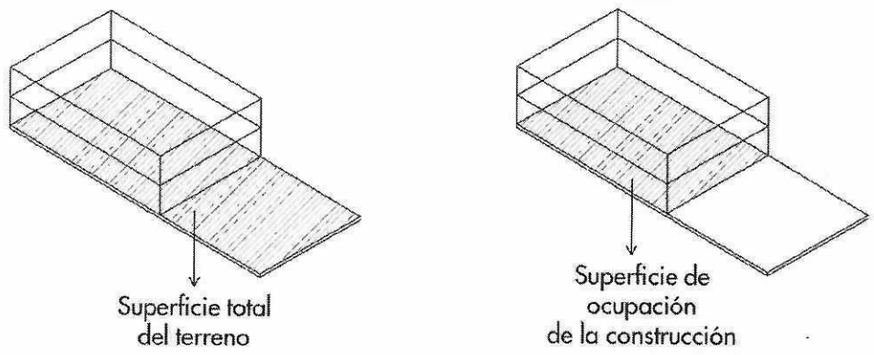


Figura 1: Superficie total y de ocupación de la construcción
Fuente: Modelo de Ordenanza POUT del AMA

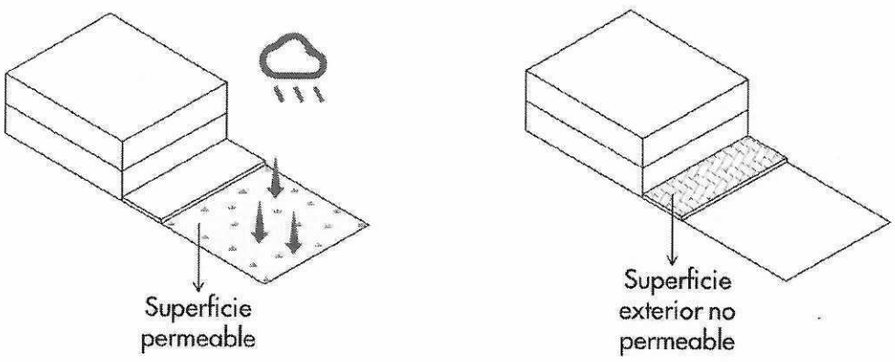


Figura 2: Superficie permeable y exterior no permeable
Fuente: Modelo de Ordenanza POUT del AMA

c. **Volumen de ocupación:** Es el volumen resultante de multiplicar la superficie de ocupación máxima por la altura máxima.

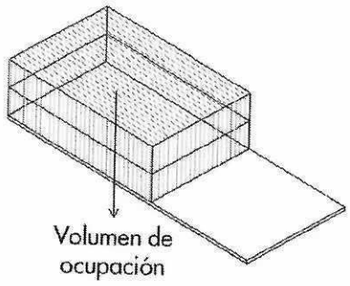


Figura 3: Volumen de Ocupación
Fuente: Modelo de Ordenanza POUT del AMA

d. **Nivel base de construcción:** Las construcciones deberán implantarse de tal manera que queden por encima del nivel de la calle.
e. **Altura máxima:** Es la elevación tope del volumen de edificación, medida entre el nivel de la calzada y la cumbrera del techo de la construcción, excluyendo a las áreas técnicas, tales como Sala de Máquina y Tanque Superior de Agua Potable e Incendio. En el área urbana existen dos tipos de alturas máximas aplicables a las edificaciones:
    1. **Altura máxima establecida por zona:** Cada zona establece una altura máxima edificable en metros, con el objetivo de regular la morfología, densidad y calidad espacial (Ver *Capítulo II: Gestión de Zonas del Territorio).*

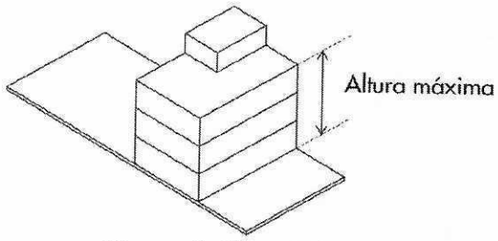


Figura 4: Altura Máxima
Fuente: Modelo de Ordenanza POUT del AMA

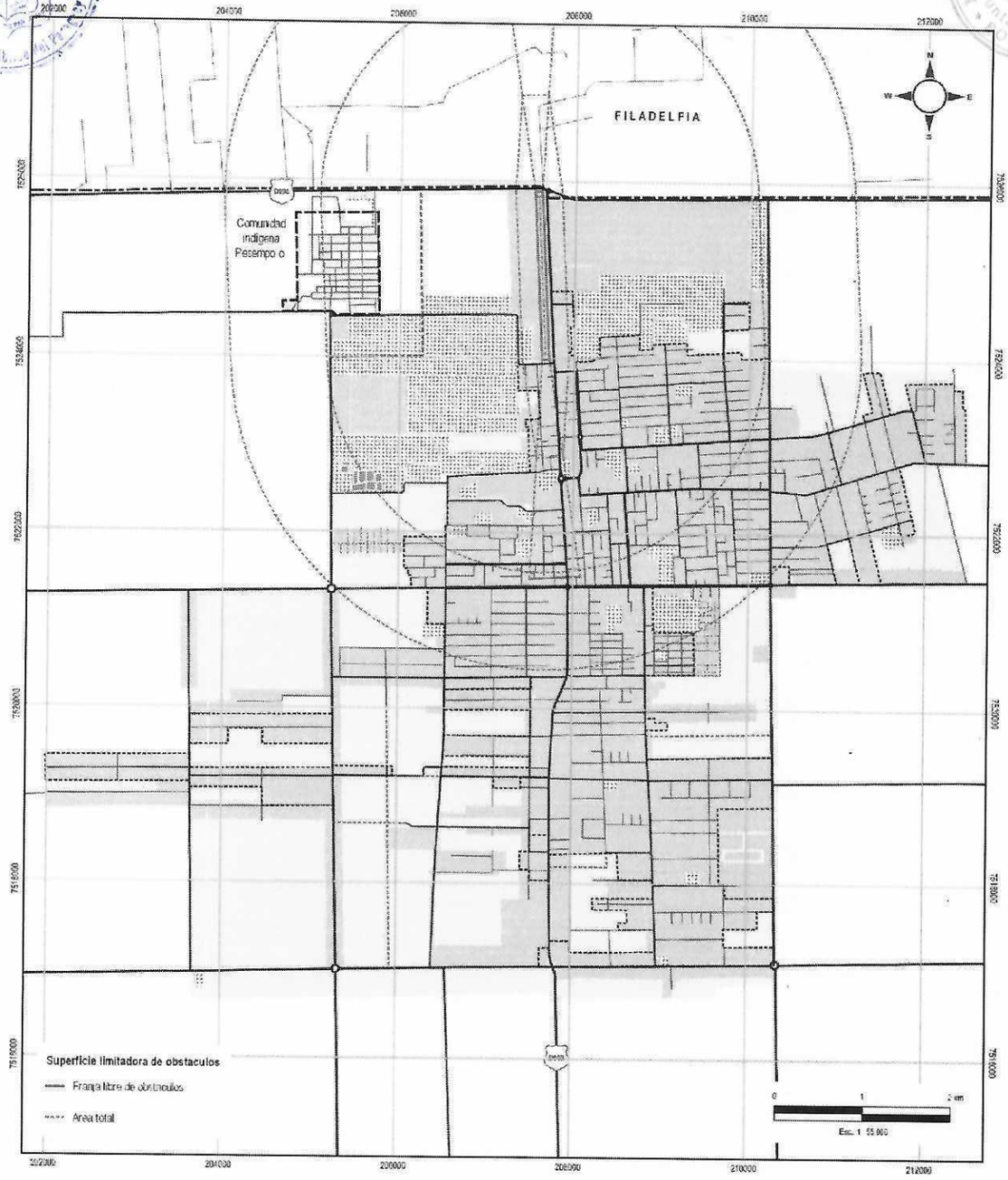


Figura 5: Superficie Limitadora de Obstáculos
Fuente: Elaboración propia. ELIMINAR MAPA

Sección IV: Régimen de Edificación

Artículo 9º: Finalidad. El Régimen de Edificación establece los parametros para la construcción dentro del lote, incluyendo el coeficiente de edificación y los retiros.

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

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 de la construcción con respecto a la Línea Municipal.
2. *Retiro lateral:* Distancia mínima del volumen de la construcción respecto a las medianeras.
3. *Retiro posterior:* Distancia mínima del volumen de la construcción respecto al lindero del fondo del lote.

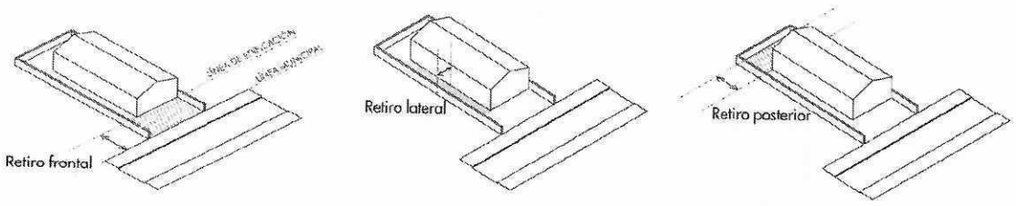


Figura 6: Retiro frontal, posterior y lateral
Fuente: Modelo de Ordenanza POUT del AMA

La distancia mínima de los retiros frontal, lateral y posterior estará determinada por los valores específicos de cada zona según las tablas y el mapa de zonificación urbana del POUT, que forma parte de la presente ordenanza.

c. **Balcón:** Se regirá por lo establecido en la Ordenanza N° 09 /08 "Por la que se reglamenta la construcción de todas las obras civiles en el Distrito de la Municipalidad de Loma Plata".

d. **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. Esta se regirá por lo establecido en la Ordenanza N° 09 /08 "Por la que se reglamenta la construcción de todas las obras civiles en el Distrito de la Municipalidad de Loma Plata".

Sección V: Régimen de Estacionamiento

Artículo 10 - 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 localizados dentro de los límites del lote. En caso de ser visibles desde el espacio público los módulos de estacionamiento deberán prever diseños paisajísticos, de manera a disimular su presencia visual con elementos construidos o vegetales. Si la superficie del estacionamiento es cubierta, sellada y/o pavimentada, esta será computada como parte del área de ocupación máxima.

Artículo 11: Los nuevos proyectos arquitectónicos, 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 pautas para organizar los estacionamientos y la circulación vehicular y peatonal en los espacios públicos serán establecidas por la Dirección de Tránsito y dentro de los lotes por la Dirección de Obras.

Artículo 12: Sobre las vías primarias las salidas de los estacionamientos deberán realizarse de frente y no en reversa, permitiendo una mejor visión y fluidez del tráfico.

Artículo 13º: Todo establecimiento destinado a comercios, servicios, actividades industriales o logísticas deberá contar con áreas internas para carga y descarga, dimensionadas según las características operativas del uso y sus requerimientos logísticos.

Artículo 14: Los módulos de estacionamiento deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

a. Vehículos livianos: 3 m de ancho y 6 m de largo.
b. Motocicletas: 1,20 m de ancho y 2,25 m de largo.

Artículo 15: Módulo para personas con discapacidad (PCD) o embarazadas: deberá contemplarse un módulo obligatorio para personas con discapacidad o embarazadas por cada 10 módulos exigibles, de acuerdo a siguientes dimensiones: 3,50 m x 6,50 m.

Artículo 16: La cantidad mínima de módulos de estacionamiento para Vehículos Livianos (VL) y Motocicletas (M) estará regida de acuerdo al uso y en base a lo establecido en la **Tabla 1**. 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 proyecto arquitectónico propuesto.

Tabla 1: Cantidad Mínima de Módulos de Estacionamiento de acuerdo al uso de suelo

Uso del Suelo	Categorías de Usos	Módulos mínimos de estacionamientos
Residencial	Viviendas unifamiliares	VL: 1 por cada unidad de vivienda. M: Sin restricción
	Viviendas multifamiliares	VL: 1 por cada 3 unidades de vivienda o departamento. M: Sin restricción
Comercios	Básicos	VL: 2 módulos por cada 100 m^2 de superficie utilizada. M: Sin restricción
	Pequeña escala	VL: 2 módulos por cada 100 m^2 de superficie utilizada. M: 15% de los módulos requeridos de VL
	Mediana escala	VL: 1 módulo por cada 50 m^2 edificado M: 20% de los módulos requeridos de VL
	Gran escala	VL: 1 módulo por cada 50 m^2 edificado M: 20% de los módulos requeridos de VL
Servicios	Hotel y hospedajes	VL: 1 modulo por cada 5 unidad de alojamiento. M: 10% de los módulos requeridos de VL
	Oficinas	VL: 1 modulo por cada 30 m^2 de superficie construida M: 15% de los módulos requeridos de VL
	Locales de eventos y de esparcimientos privados	VL: 1 módulo de estacionamiento por cada 3 a 5 asistentes de aforo máximo permitido. M: 15% de los módulos requeridos de VL
	Locales gastronómicos mayores a 100 m^2 (restaurant,	VL: 1 modulo por cada 25 m^2 de superficie utilizada. M: 15% de los módulos requeridos de VL

	heladería, cafetería, confitería, bar, copetín, y otros)	
	Lavadero de autos	VL: 1 módulos por cada unidad de lavado. M: Sin restricción
	Gomería, tornería, rectificaciones, tapicería de vehículos	VL: 1 modulo por cada 50 m^2 de área de trabajo M: Sin restricción
	Talleres de reparación de vehículos (mecánico, chapería, electricidad)	VL: 1 modulo por cada 25 m^2 de área de trabajo M: Sin restricción
	Otros servicios	VL: 1 modulo por cada 50 m^2 de superficie construida. M: 10% de los módulos requeridos de VL
Equipamientos urbanos	Educativos, religiosos, culturales, de salud, de bienestar social, deportivos, seguridad, de administración publica	VL: 1 modulo por cada 10 a 20 usuarios esperados o 1 modulo por cada 50 m^2 de superficie construida. El área destinada a estacionamiento no podrá superar el 50 % del área de ocupación máxima. M: 10–15% de los módulos requeridos de VL (ajustable según tipo)
Espacios públicos abiertos	Plazoletas, plazas y parques	VL: 1 modulo por cada 480 m^2 de superficie total. M: 10% de los módulos requeridos de VL
Usos mixtos	Incluye dos o más usos, además del uso residencial	VL: 70% del total de la suma de las cantidades máximas permitidas para cada uno de ellos (buscar en esta tabla). Si el cálculo no resulta en un número entero, la cantidad será el equivalente al número entero inmediato inferior equivalente al 70%. M: 15% de los módulos requeridos de VL
Actividades industriales y logísticas	Industrias	VL: 3 módulos por cada 100 m^2 de superficie construida M: 15% de los módulos requeridos de VL
	Venta al por mayor, centros de distribución, logística y depósitos	VL: 2 módulos por cada 100 m^2 de superficie construida M: 15% de los módulos requeridos de VL

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

Artículo 17-. 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. En esta área no se podrá estacionar. Si su ancho es menor a 5,50m, esta será de sentido único.
- Los módulos de estacionamiento vehicular deben contar con topes, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- En el proyecto de diseño se deberá evitar talar en lo posible árboles existentes en el área del proyecto, contemplando además la correcta ubicación de los árboles a ser plantados.
- 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:
    - 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.

Artículo 18-. Accesos

- Los estacionamientos de las construcciones deberán contar con un acceso y una salida independientes, con ancho mínimo de 4 m cada uno y una altura libre de 5 m, a fin de garantizar el acceso de vehículos de emergencia. En caso de imposibilidad de separar la entrada y la salida, el acceso/salida deberá contar con una altura libre de 5 m y un ancho mínimo de 6,50 m para permitir una circulación simultánea.
- En caso de que el estacionamiento estuviere ubicado en esquina, quedan prohibidas las entradas y salidas en la ochava.

CAPÍTULO II: ZONAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 19: Zonificación: es la división del distrito en las diferentes zonas de gestión del territorio. La zonificación define el propósito o finalidad de cada zona y en función de la misma se establecen las asignaciones, limitaciones y regímenes para el uso y la gestión del suelo.

Artículo 20: Variables para la reglamentación de las zonas: Cada una de las zonas en el área urbana y rural se definen a través de los siguientes ítems:

- Finalidad: establece el propósito de la zona.
- Fraccionamiento: establece los parámetros para la subdivisión del suelo:
  - Dimensión mínima del lote
- De uso: define los usos de suelo en cada zona:
  - Uso permitido
  - Uso no permitido
- De Ocupación: establece los parámetros referentes a la ocupación de la construcción en el lote y el volumen de ocupación:
  - Tasa de ocupación máxima
  - Tasa de permeabilidad
  - Altura máxima
- De Edificación: establece los parámetros para la construcción dentro del lote:
  - Coeficiente de edificación
  - Retiro frontal, lateral y posterior

Artículo 21: Delimitación del área urbana y rural: A los efectos de la implementación del POUT y la presente ordenanza, se entenderá por Área Urbana a los territorios de Loma Plata y Cruce Boquerón, según consta en el mapa de zonificación urbana que forma parte de la presente ordenanza; el resto de la superficie del municipio corresponderá al área rural.

Artículo 22: Zonificación y definición espacial del uso del suelo: Se establecen las siguientes zonas de uso de suelo, las cuales se identifican espacialmente en los mapas de zonificación de usos de suelo urbano y rural que forman parte de la presente ordenanza.

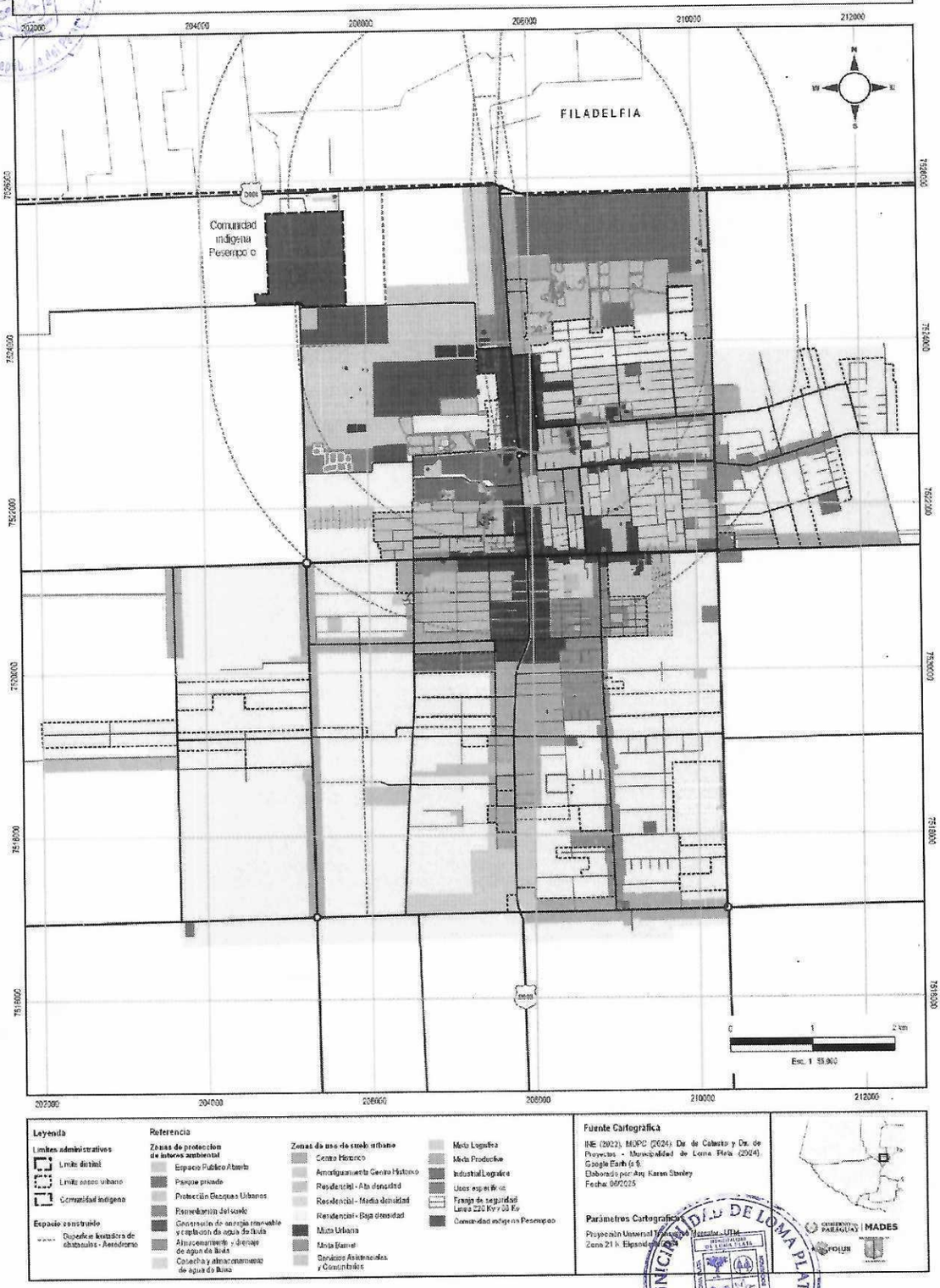
a. Área Urbana de Loma Plata

1. Zonas de Protección de Interés Ambiental
   - Espacios Públicos Abiertos
   - Remediación del Suelo

2. Zonas de Uso de Suelo Urbano
   - Centro Histórico
   - Amortiguamiento del Centro Histórico
   - Mixta
   - Residencial
   - Servicios asistenciales y comunitarios
   - Industrial y Logística
   - Uso Específico
   - Franja de seguridad de Líneas Eléctricas de Alta y Media Tensión

3. Comunidades indígenas (hasta acá se aprobó en comisión)

Zonificación Urbana



Leyenda

Límites administrativos
- Límite distrital
- Límite ejido urbano
- Comunidad indígena

Espacio construido
- Superficie ocupada de obstáculos - Aeródromo

Referencia

Zonas de protección de interés ambiental
- Espacio Público Abierto
- Parque privado
- Protección Bosques Urbanos
- Remediación del suelo
- Generación de energía renovable y captación de agua de lluvia
- Almacenamiento y drenaje de agua de lluvia
- Cosecha y almacenamiento de agua de lluvia

Zonas de uso de suelo urbano
- Centro Histórico
- Amortiguamiento Centro Histórico
- Residencial - Alta densidad
- Residencial - Media densidad
- Residencial - Baja densidad
- Mixta Urbana
- Mixta Barrial
- Servicios Asistenciales y Comunitarios
- Mixto Logístico
- Mixto Productivo
- Industrial Logístico
- Usos específicos
- Franja de seguridad Línea 220 Kv y 66 Kv
- Comunidad indígena Pesempo

Fuente Cartográfica

INE (2022), MOPC (2024), Dir. de Catastro y Dir. de Proyectos - Municipalidad de Loma Plata (2024), Google Earth (s.f).
Elaborado por: Arq. Karen Stanley
Fecha: 06/2025

Parámetros Cartográficos

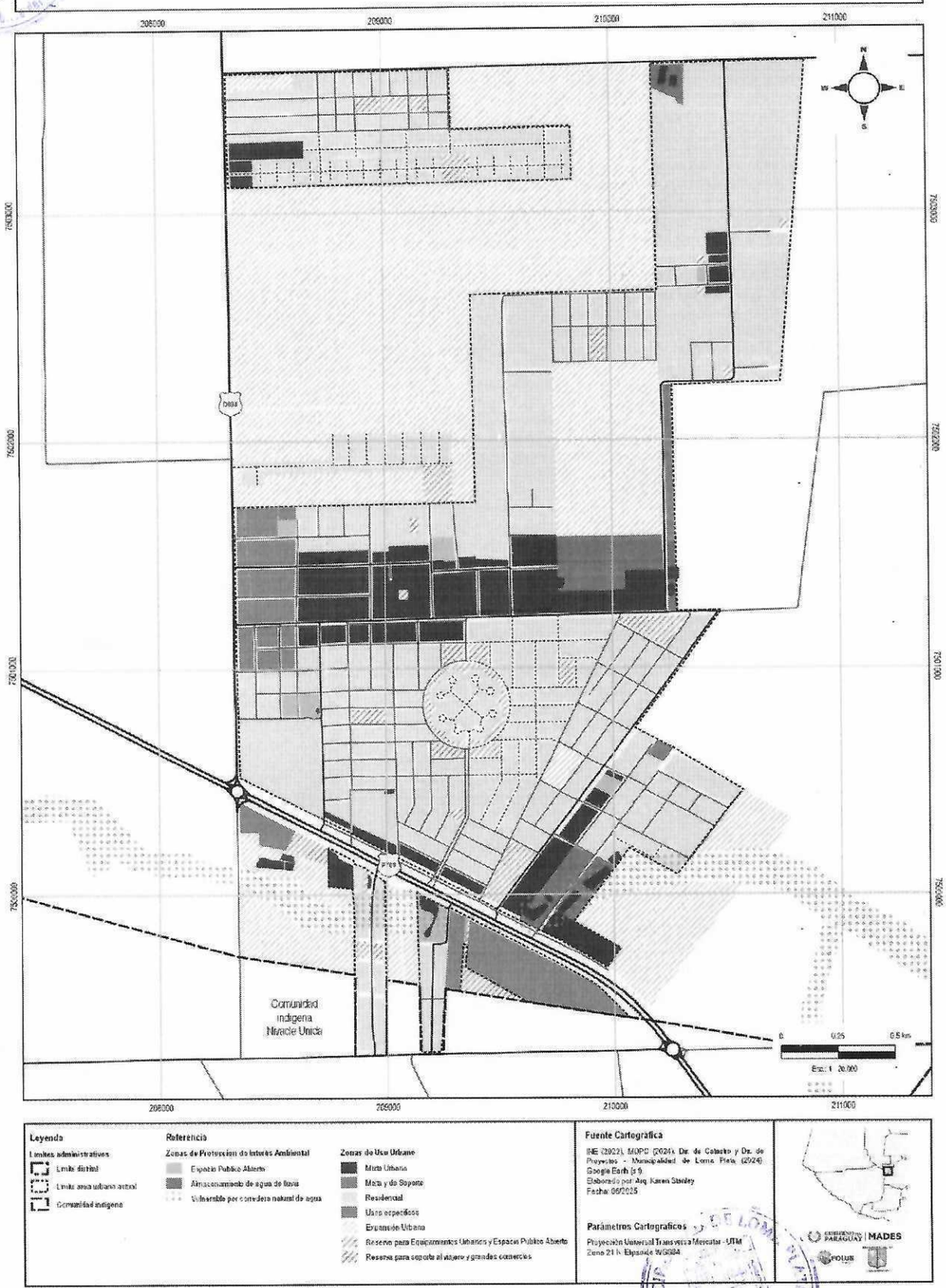
Proyección Universal Transversa de Mercator - UTM
Zona 21 K. Elipsoide WGS 84

b. Área Urbana de Cruce Boquerón

1. Zonas de Protección de Interés Ambiental
   - Zona de Espacios Públicos Abierto
   - Zona de Almacenamiento y Drenaje de agua de lluvia
   - Zona Vulnerable por Corredera de Agua Natural

2. Zonas de Uso de Suelo Urbano
   - Zona Mixta
   - Zona Residencial
   - Zona de Uso Específico
   - Zonas de Reserva y Expansión

Zonificación Urbana



Leyenda

Límites administrativos
- Límite distrital
- Límite área urbana actual
- Comunidad indígena

Referencia

Zonas de Protección de Interés Ambiental
- Espacio Público Abierto
- Almacenamiento de agua de lluvia
- Vulnerable por corredera natural de agua

Zonas de Uso Urbano
- Mixto Urbano
- Mixto y de Soporte
- Residencial
- Usos específicos
- Expansión Urbana
- Reserva para Equipamientos Urbanos y Espacios Público Abierto
- Reserva para deporte al aire y grandes comercios

Fuente Cartográfica

INE (2022), MOPC (2024), Dir. de Catastro y Dir. de Proyectos - Municipalidad de Loma Plata (2024) Google Earth (s f)
Elaborado por: Arq. Karen Stanley
Fecha: 06/2025

Parámetros Cartograficos

Proyección Universal Transversa Mercator - UTM
Zona 21 h. Elipsoide WGS84

GOBIERNO DE PARAGUAY | MADES

c. Área Rural

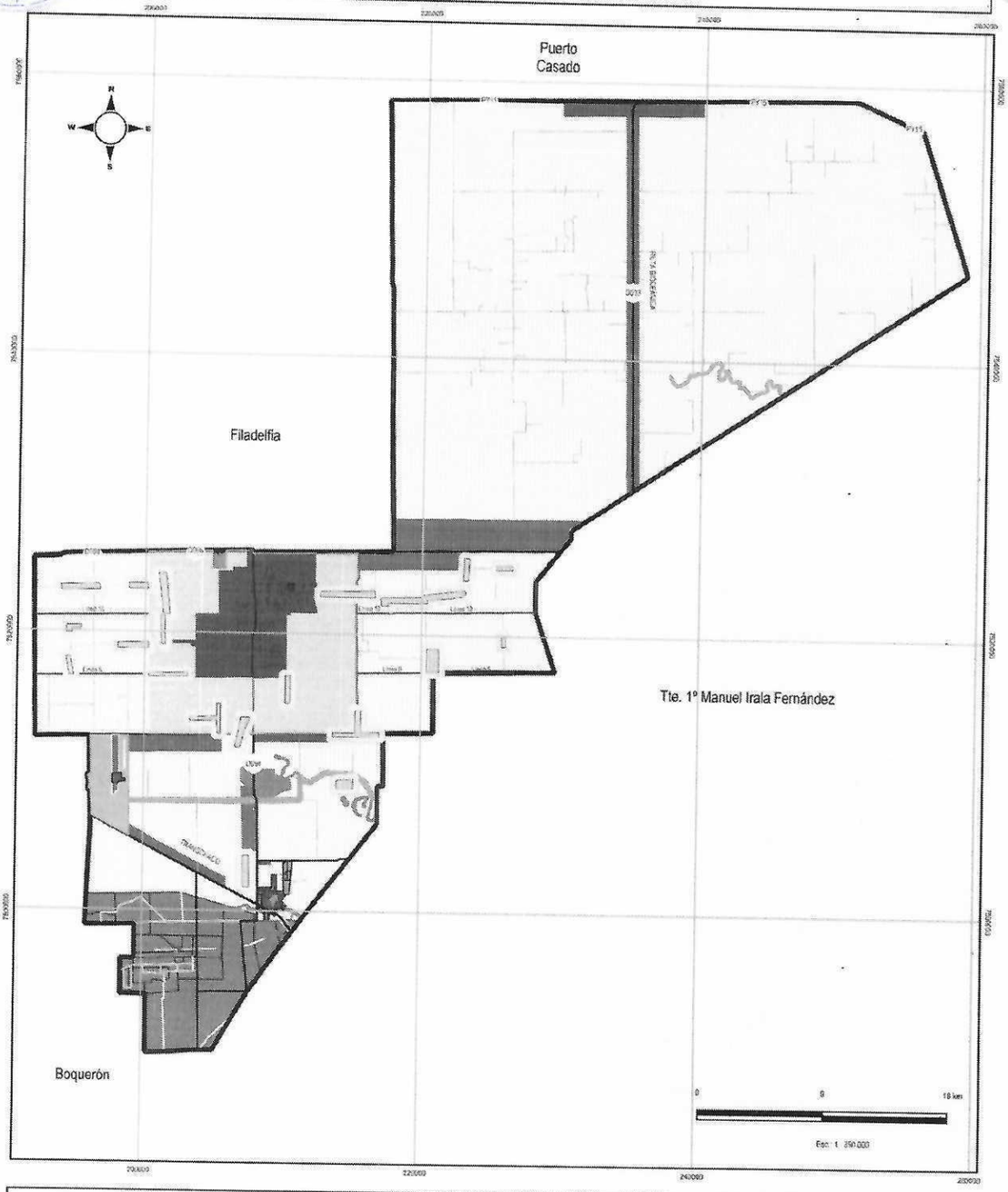
1. Zona suburbana
   - Agropecuario suburbano
   - Uso específico suburbano

2. Zonas de Protección de Interés Ambiental
   - Áreas de Drenaje y Escurrimiento Natural Hídrico
   - Zona de Protección de Cauce Hídrico
   - Zona de Conducción de Agua

3. Zonas de Uso de Suelo Rural
   - Microcentralidades
   - Amortiguamiento a microcentralidades
   - Agropecuaria Rural
   - Industrial Rural
   - Soporte y Logística Rural
   - Multimodal
   - Uso Especifico Rural
   - Interés Histórico y Cultural Rural
   - Amortiguamiento Interés Histórico y Cultural Rural
   - Seguridad de Líneas Eléctricas de Alta y Media Tensión

4. Comunidades indígenas

Distrito de Loma Plata



Leyenda

Límites administrativos
- Distrito de Loma Plata

Zona de Interés Ambiental Rural
- Zona de Protección Cauce Hídrico
- Zona de Interés Ambiental

Zona de Usos de Suelo Rural
- Zona Urbana
- Zona Suburbana
- Cruce Boquerón
- Centralidades Rurales
- Zona Amortiguamiento Comunidades
- Comunidades Indígenas
- Expo Pionero
- IDIAGRO
- Aeródromo Filadelfia
- Parque Industrial
- Zona Multiestadal
- Zona de Interés Histórico Cultural
- Zona Amortiguamiento Histórico cultural
- Zona Conducción de agua
- Zona Industrial
- Zona Soporte Logístico
- Zonas Especiales
- Zona Agropecuaria

Fuente Cartográfica

ANDE (2024) INE (2022) MADES (2022), MOPC (2024), INDI (2017), Dir. de Catastro y Dir. de Proyectos, Google Earth (s/f.)
Elaborado por: Ing. Amb. Amalia Lopez.
Fecha: 09/2025

Parámetros Cartográficos

Proyección Universal Transversa Mercator - UTM
Zona 21K Elipsoide WGS84

PARAGUAY MADES
SENATUR

Intendente
Chaco Paraguayo

Secretaría General
Chaco Paraguayo

Secretaría Junta Municipal
BOQUERON

Presidente Junta Municipal
BOQUERON

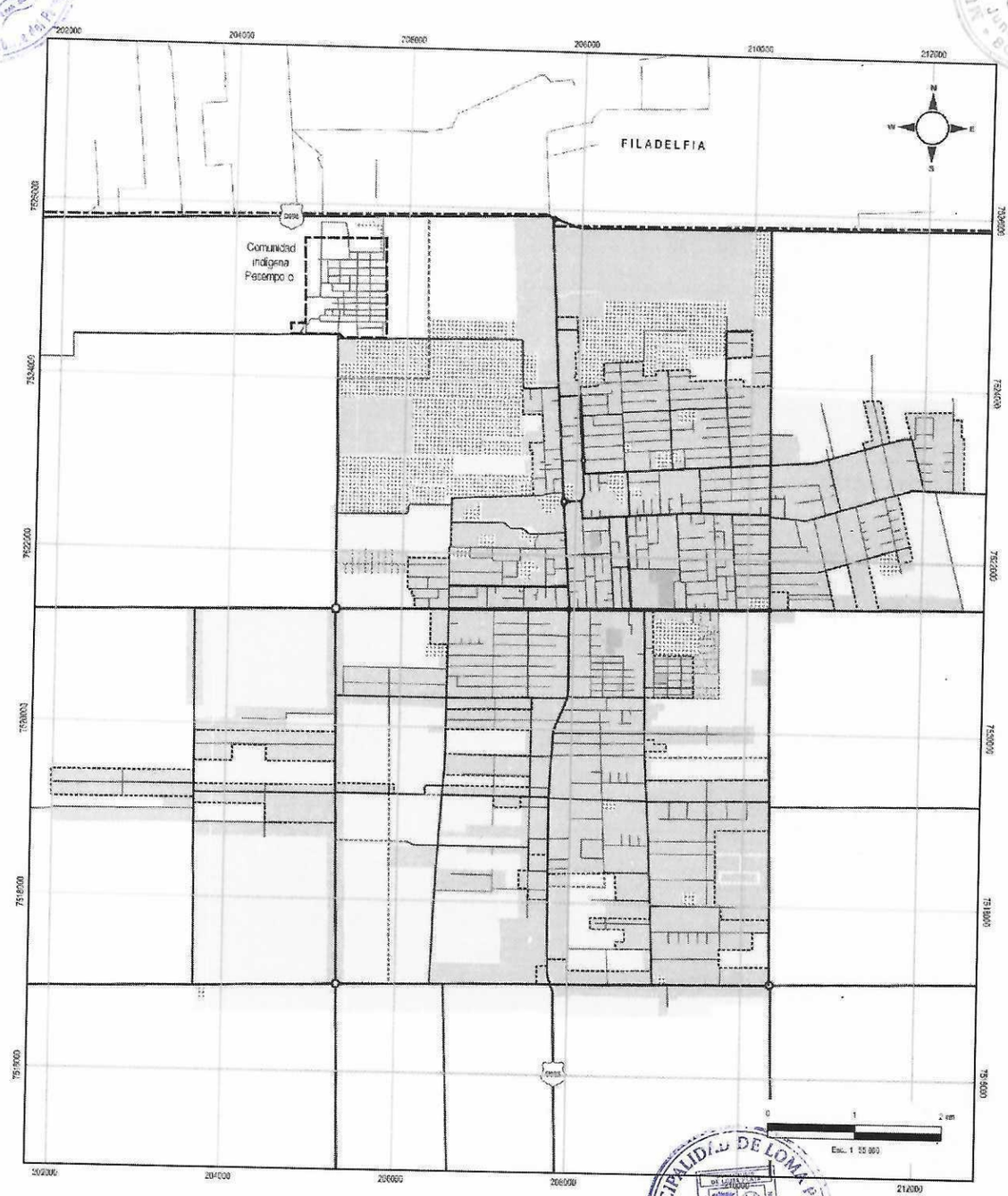
Sección I: Zonas de uso del suelo urbano – Loma Plata

Artículo 23: Cada una de las zonas tiene un régimen específico de gestión de su territorio descrito en las tablas a continuación:

1. Zonas de Protección de Interés Ambiental (ZIAP)

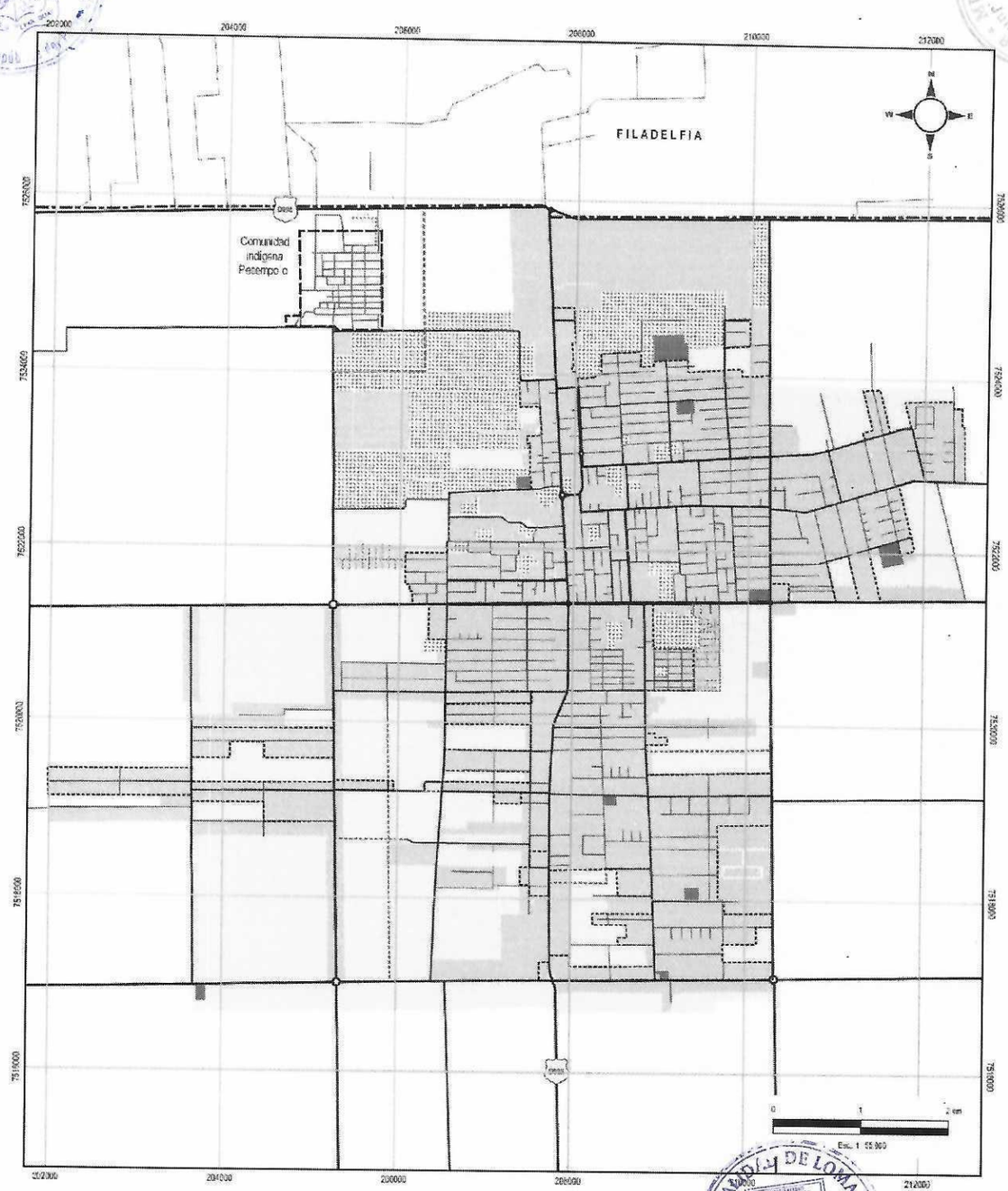
a. ZIAP - Espacios Públicos Abiertos

Descripción de la zona	
Zona destinada al resguardo de los Espacios Verdes Abiertos (EPA), ya sean públicos o privados, cuya función principal es promover el libre acceso a lugares destinados el esparcimiento de los ciudadanos y a la conservación del entorno natural dentro de las ciudades. Se permitirá el desarrollo de actividades de descanso, ocio, deporte, recreación y cultura. Las edificaciones estarán orientadas a maximizar el uso y disfrute de los habitantes, a través de equipamientos urbanos de pequeña escala. Asimismo, están permitidas las infraestructuras necesarias para la gestión operativa, como sistemas de captación del agua de lluvia y edificaciones de uso técnico destinadas al mantenimiento y funcionamiento del espacio.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	EPA nuevo: 715 m^2 EPA existente: fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Construcciones livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Miradores para avistamiento de fauna y flora	
Edificaciones auxiliares de uso técnico destinadas a garantizar el funcionamiento del parque o plaza (baños, casetas de control de acceso, pequeños depósitos de mantenimiento, locales técnicos)	
Equipamientos urbanos de pequeña escala	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda ~~unifamiliar~~ y multifamiliar	
Comercial y Servicios: ~~básico, pequeño~~, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: mediana y gran escala	
Industrias: Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,12
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m


FILADELFIA
Comunidad indígena Pasempo o
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7528000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
0
1
2 km
Esc.: 1: 55 000

b. ZIAP - Parques Privados

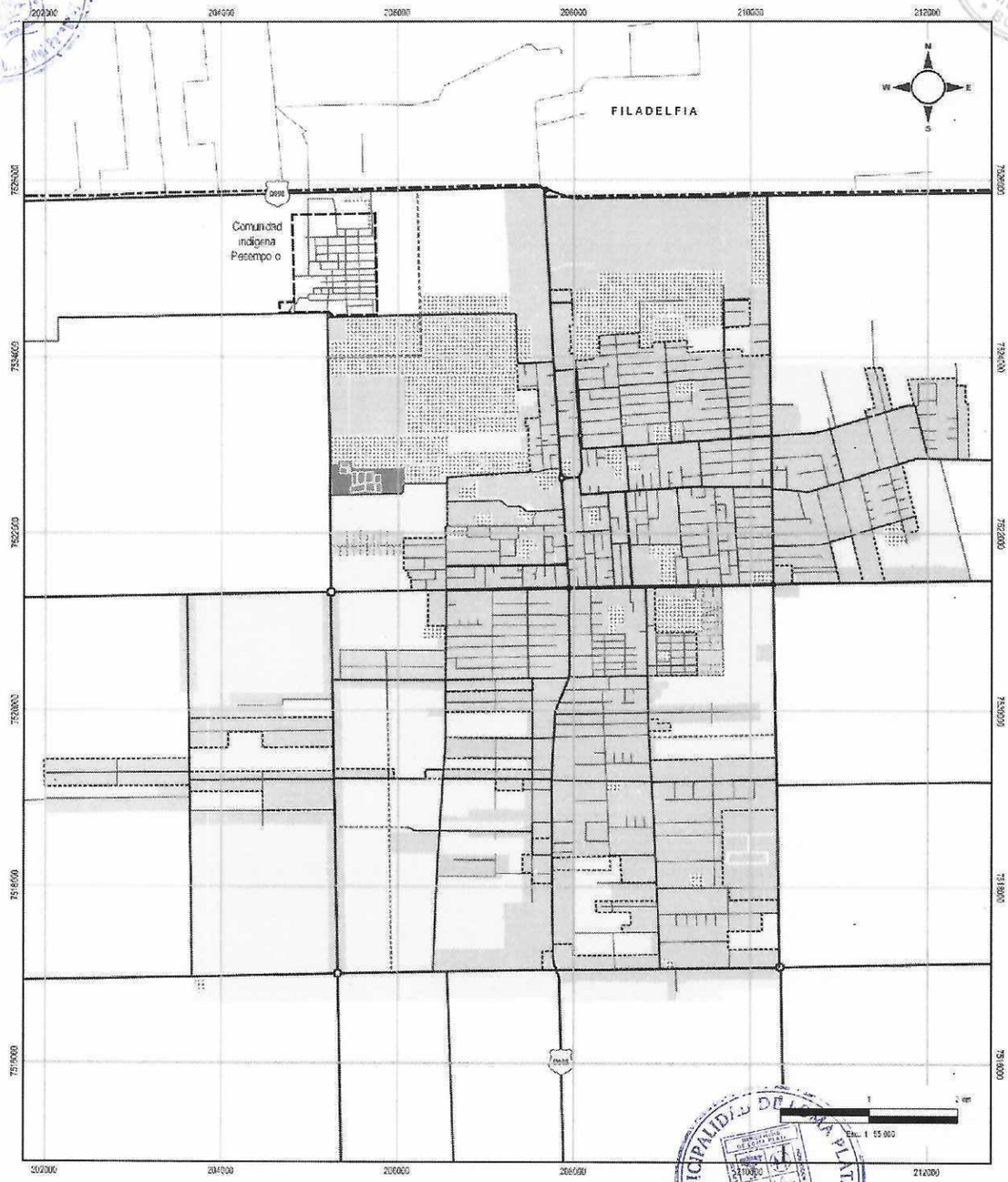
Descripción de la zona	
Área privada natural destinada al disfrute y esparcimiento de los ciudadanos.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	EPA nuevo: 715 m² EPA existente: fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Construcciones livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Miradores para avistamiento de fauna y flora	
Edificaciones auxiliares de uso técnico destinadas a garantizar el funcionamiento del parque o plaza (baños, casetas de control de acceso, pequeños depósitos de mantenimiento, locales técnicos)	
Equipamientos urbanos de pequeña escala	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: mediana y gran escala	
Industrias: Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	5%
Tasa de Permeabilidad mínima	90%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,12
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m
Observación	
1. Cuando existe un cambio de uso de suelo, se regirá por los usos permitidos establecidos en la zona inmediata al parque privado.	


FILADELFIA
Comunidad indígena Pesempo o
N
W
E
S
200000
204000
208000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
0
1
2 km

c. ZIAP – Remediación del suelo

Área previamente destinada a la disposición de residuos sólidos, que será sometida a intervenciones de remediación ambiental con el propósito de habilitar su transformación en espacios públicos, como áreas parquizadas, zonas de esparcimiento o plazas, asegurando condiciones seguras para la interacción humana y natural.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Espacios públicos abiertos	
Construcciones livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: mediana y gran escala	
Industrias: Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	2%
Tasa de Permeabilidad mínima	95%
Altura Máxima (metros y niveles)	4,5 m / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,10
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
SECRETARIA GENERAL
Chaco Paraguayo

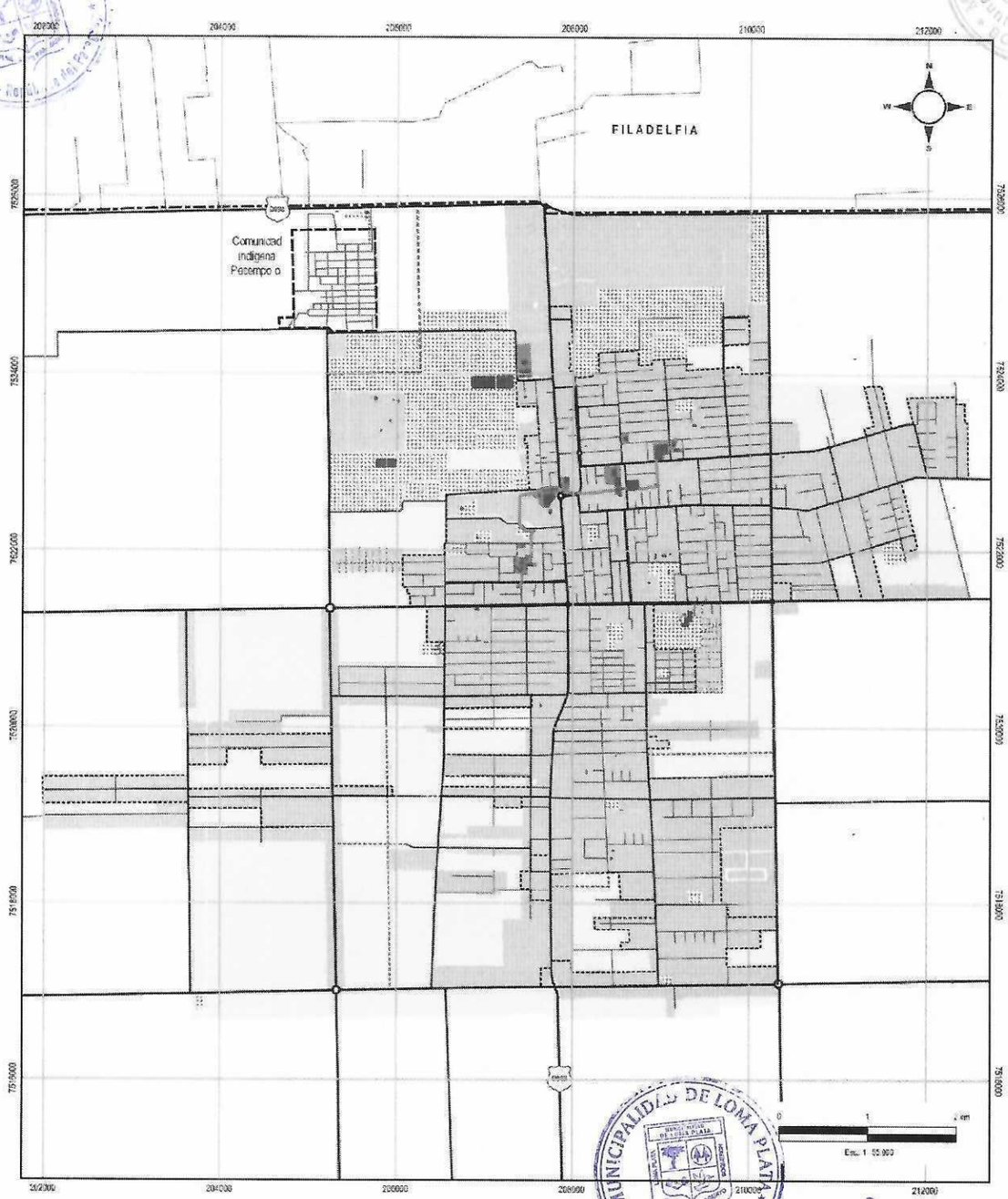
MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Secretaría Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Secretaría Junta Municipal
BOQUERON

d. ZIAP - Almacenamiento y drenaje de agua de lluvia

Áreas naturales en terrenos bajos, tajamares y canales de drenaje pluvial dentro de las manzanas, tanto en predios públicos como privados dentro del ejido urbano. Su función principal es captar, almacenar y drenar el agua de lluvia.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Fraccionamiento prohibido. Forman parte de esta delimitación los canales pluviales que atraviesan terrenos privados, los cuales deben contar con una franja de 1,5 m de ancho a cada lado del canal.
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Edificaciones auxiliares de uso técnico: destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de la zona (ej. sala de bombas, etc.)	
Espacios públicos abiertos	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	5%
Tasa de Permeabilidad mínima	90%
Altura Máxima (metros y niveles)	4,5 m / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,05; o, a criterio de autorización a la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
SECRETARIA GENERAL
Chaco Paraguayo

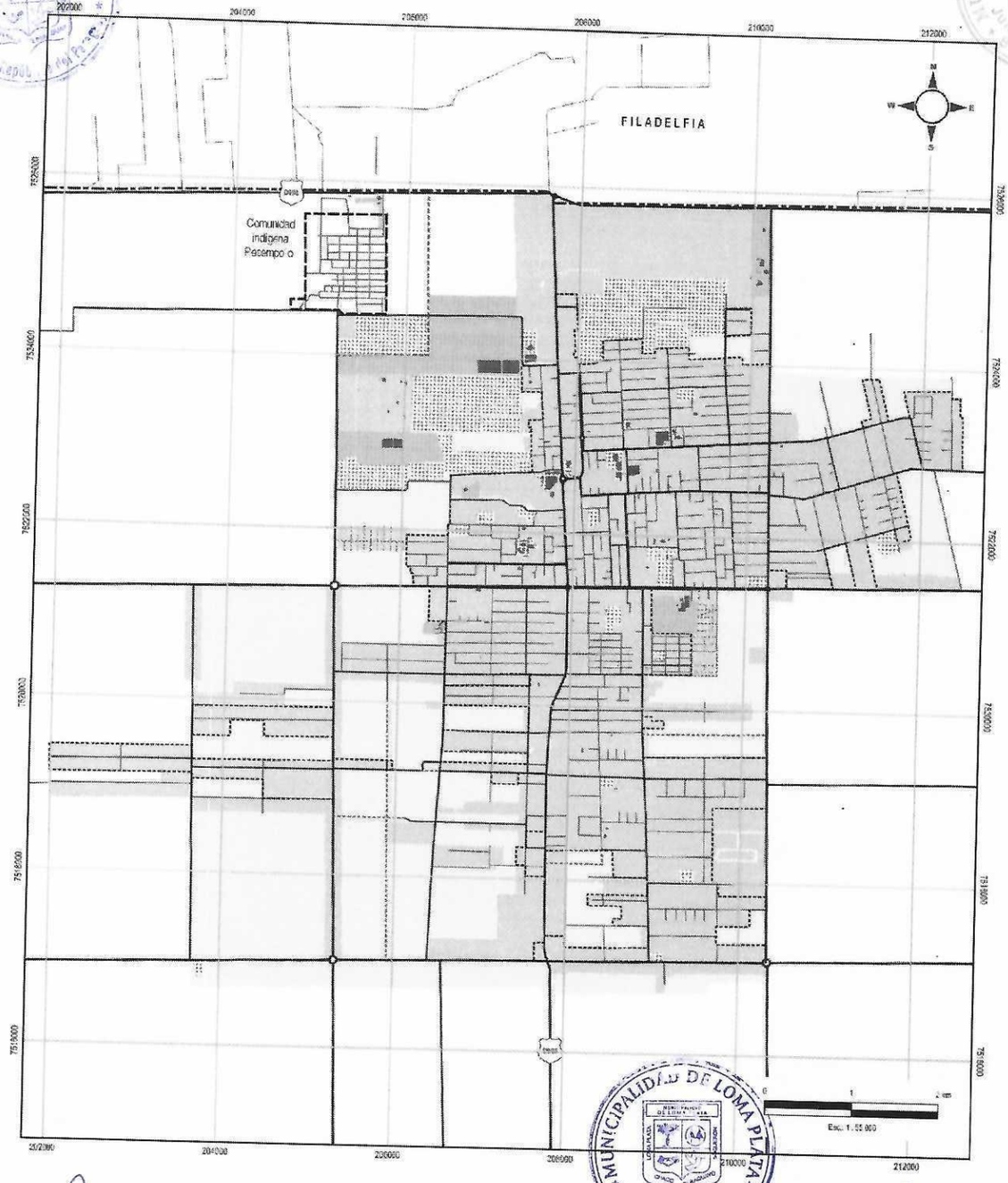
MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Secretaría Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Presidente Junta Municipal
BOQUERON

e. ZIAP – Cosecha y almacenamiento de agua de lluvia

Áreas privadas de gran extensión diseñadas para captar y almacenar agua de lluvia con el fin de aprovecharla en distintos usos, como riego o consumo.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Edificaciones auxiliares de uso técnico: destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de la zona (ej. sala de bombas, etc.)	
Las autorizadas por la intendencia municipal.	
Usos no permitidos:	
~~Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar~~	
~~Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala~~	
~~Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala~~	
~~Industrias: bajo, mediano y alto impacto~~	
~~Depósitos: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido~~	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	A criterio de autorización de la intendencia.
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Junta Municipal
BOQUERON

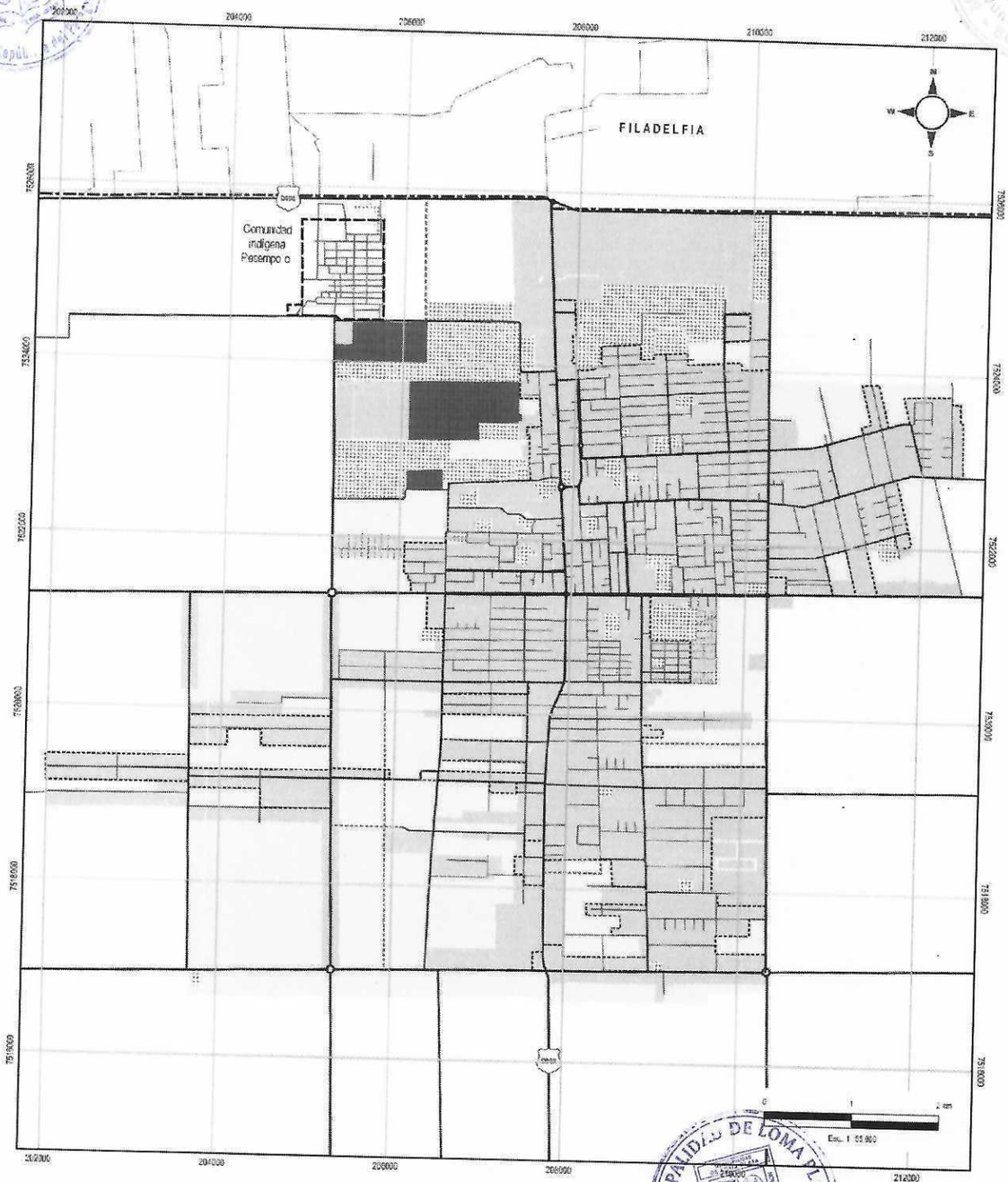
MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Secretaria Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Presidente Junta Municipal
BOQUERON

f. ZIAP – Generación de energía solar y cosecha de agua de lluvia

Área de reserva destinada a la implementación de infraestructuras para la generación de energía solar y para la recolección, almacenamiento y aprovechamiento de agua de lluvia, con el fin de aprovecharla en distintos usos, como riego o consumo.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Edificaciones auxiliares de uso técnico, destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de la zona (ej. sala de bombas, etc.)	
Instalaciones fotovoltaicas y demás equipamientos asociados a dichos fines.	
Uso agropecuario	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	A definir según uso
Tasa de Permeabilidad mínima	A definir según uso
Altura Máxima (metros y niveles)	4,5 m / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A definir según uso
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


FILADELFIA
Comunidad indígena Pesempo o
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000

3. Zonas de Uso de Suelo Urbano (ZUSU)

a. ZUSU – Centro Histórico

Descripción de la zona	
Zona urbana que comprende las edificaciones patrimoniales y el entramado urbano original, con el fin de resguardar la memoria colectiva y el valor histórico y cultural de la ciudad. Concentra los principales equipamientos administrativos, educativos, culturales, deportivos y hospitalarios, fomenta el desarrollo de nuevas actividades cívicas, urbanas y económicas compatibles con el uso habitacional de mediana densidad y promueve la revitalización del espacio público para mejorar la calidad ambiental. El objetivo de este sector es consolidarse como espacio concurrido y de interacción social, asegurando su vitalidad durante distintos momentos del día.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y edificio multifamiliar con planta baja activa	
Comercial y Servicios: pequeña y mediana, que promuevan el uso de los espacios colectivos y públicos, así como la gastronomía y el turismo. Para los comercios y servicios de mediana escala, el diseño arquitectónico debe considerar la creación de zonas comunes de carácter urbano que fomenten la interacción social, y la integración del espacio construido con el espacio público circundante.	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala, con énfasis en funciones administrativas, cívicas, financieras, culturales, educativas, deportivas, seguridad pública, recreativas, religiosas, de salud, etc.	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Espacios públicos abiertos Los autorizados por la intendencia municipal.	
~~**Usos no permitidos:**~~	
~~Comercios y servicios: básico y gran escala~~	
~~Industrias: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Depósitos: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido~~	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	10,5 m / PB + 2 plantas <u>Lotes con edificios patrimoniales o adyacentes a ellos:</u> La nueva construcción deberá mantener la misma altura que el edificio patrimonial en el límite con este. En otros sectores del edificio, se permitirá una altura máxima de 10,5 m (PB + 2, equivalentes a 3 niveles), considerando siempre la relación armónica con el edificio patrimonial y su entorno. Cada caso será evaluado según el protocolo de intervención, garantizando la armonización contextual. Así también la intendencia podrá autorizar parámetros distintos a los aquí apuntados, excepcionalmente.
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,5

c. ZUSU – Mixta

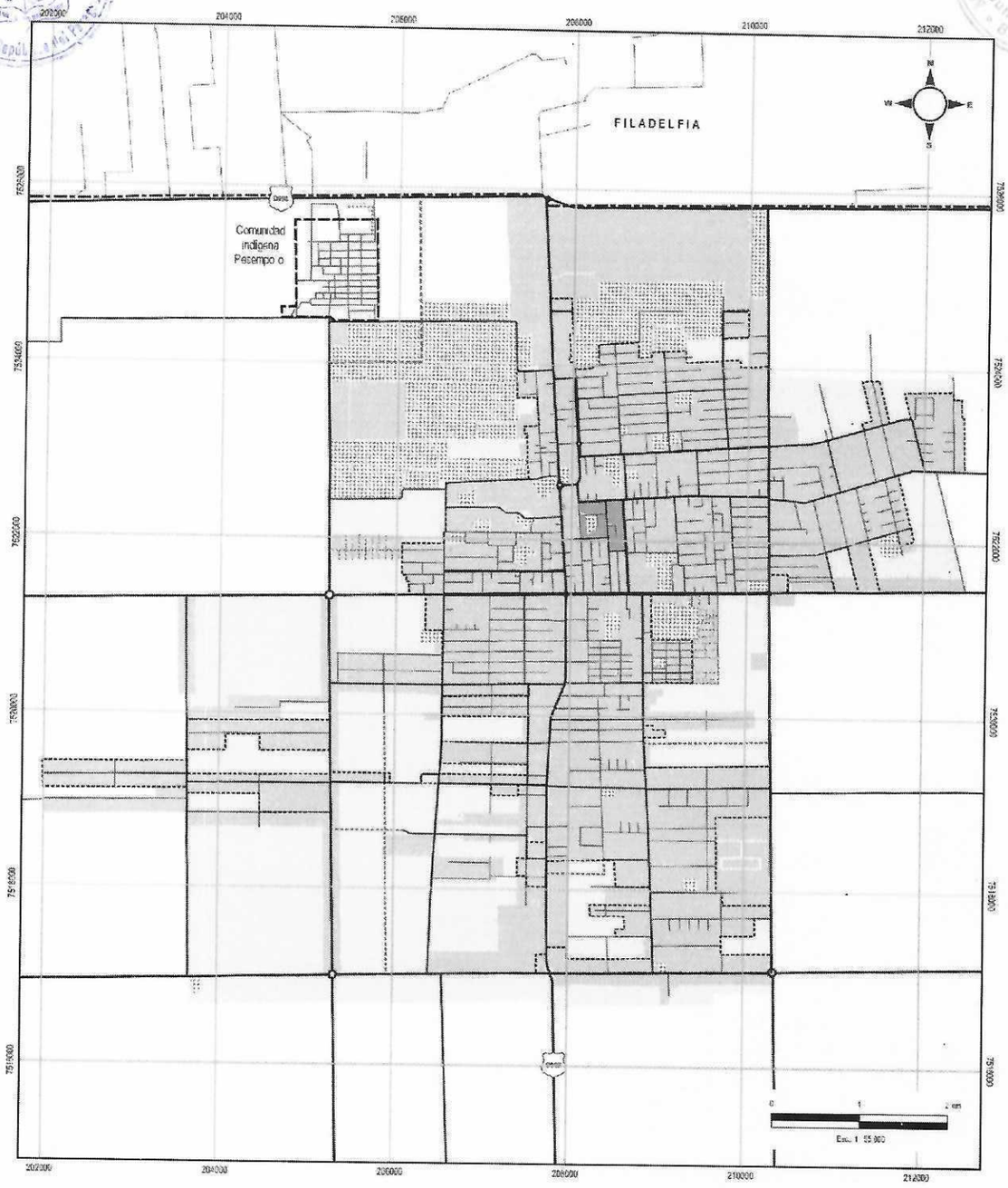
1. ZUSU – Mixta Urbana

Descripción de la zona	
Zona con vocación de centralidad urbana, que integra usos residenciales, equipamientos urbanos, comercios y servicios. Esta concentración de diferentes actividades promueve la interacción social a nivel urbano y el dinamismo económico de la zona.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar	
Comercial y servicios: pequeña, mediana y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Espacios públicos abiertos	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Terminal de Omnibus	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda multifamiliar	
Comercial y servicios: básico	
Industrias: bajo, moderado y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	14,5 m / PB + 3, o los aprobados a criterio de la intendencia.
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	Los aprobados a criterio de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m
Observaciones	
1. Se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares: a) sobre la Avda. Gondra desde la Avda. Central hasta la calle Córdoba y b) en el polígono delimitado por las calles Ziegelei Strasse, Avda Central, Red River y 25 de Junio. 2. Se permite la construcción de subsuelos destinados a estacionamiento vehicular, sin condicionar la altura máxima permitida. 3. La intendencia podrá autorizar construcciones distintas a las apuntadas anteriormente.	

Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m

Observaciones

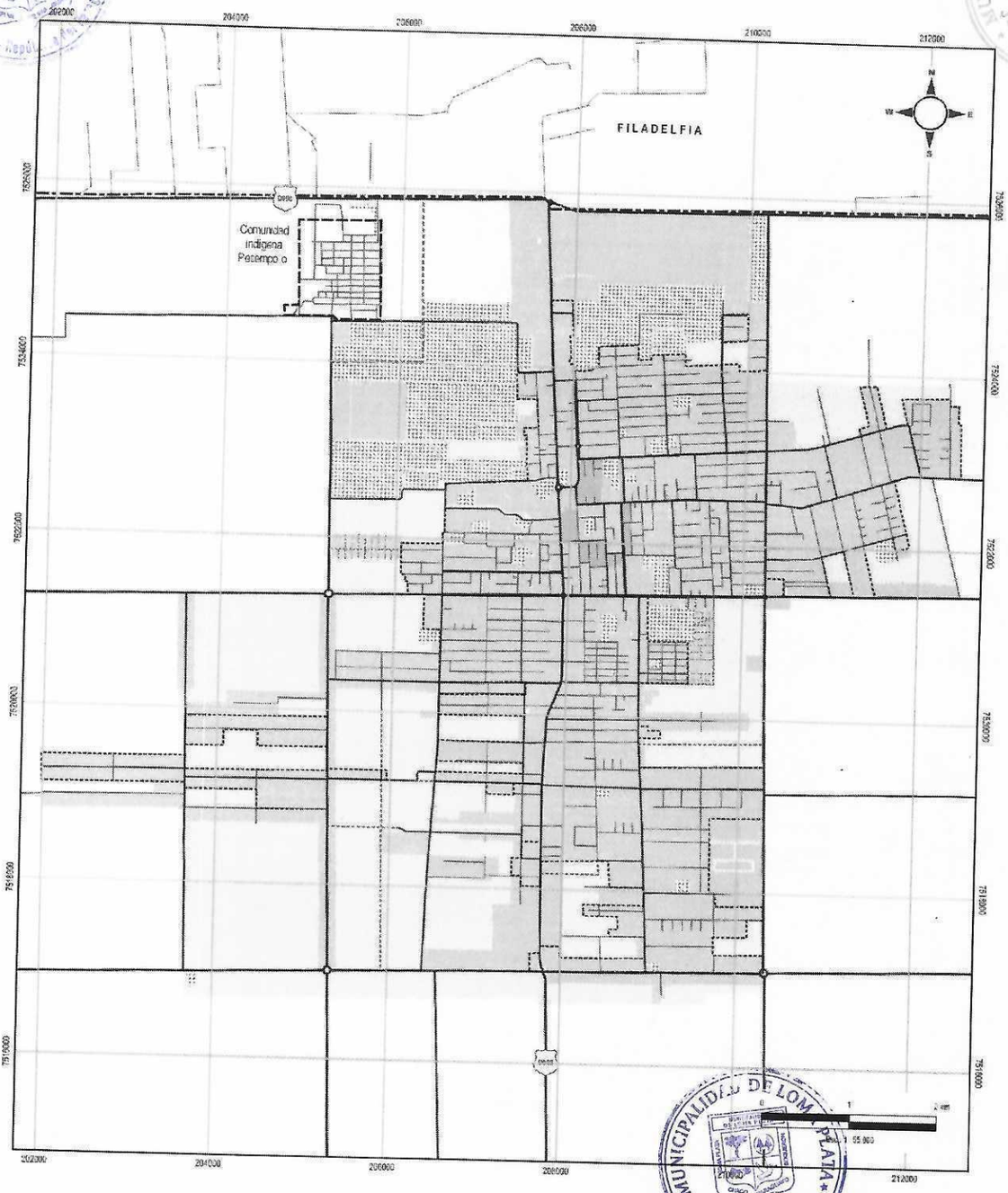
1. Cualquier intervención en un edificio de valor patrimonial estará sujeta a las leyes, ordenanzas y normas que regulan al mismo.
2. Los edificios multifamiliares deberán incorporar comercios o servicios abiertos hacia la calle en Planta Baja, generando una Planta Baja Activa.

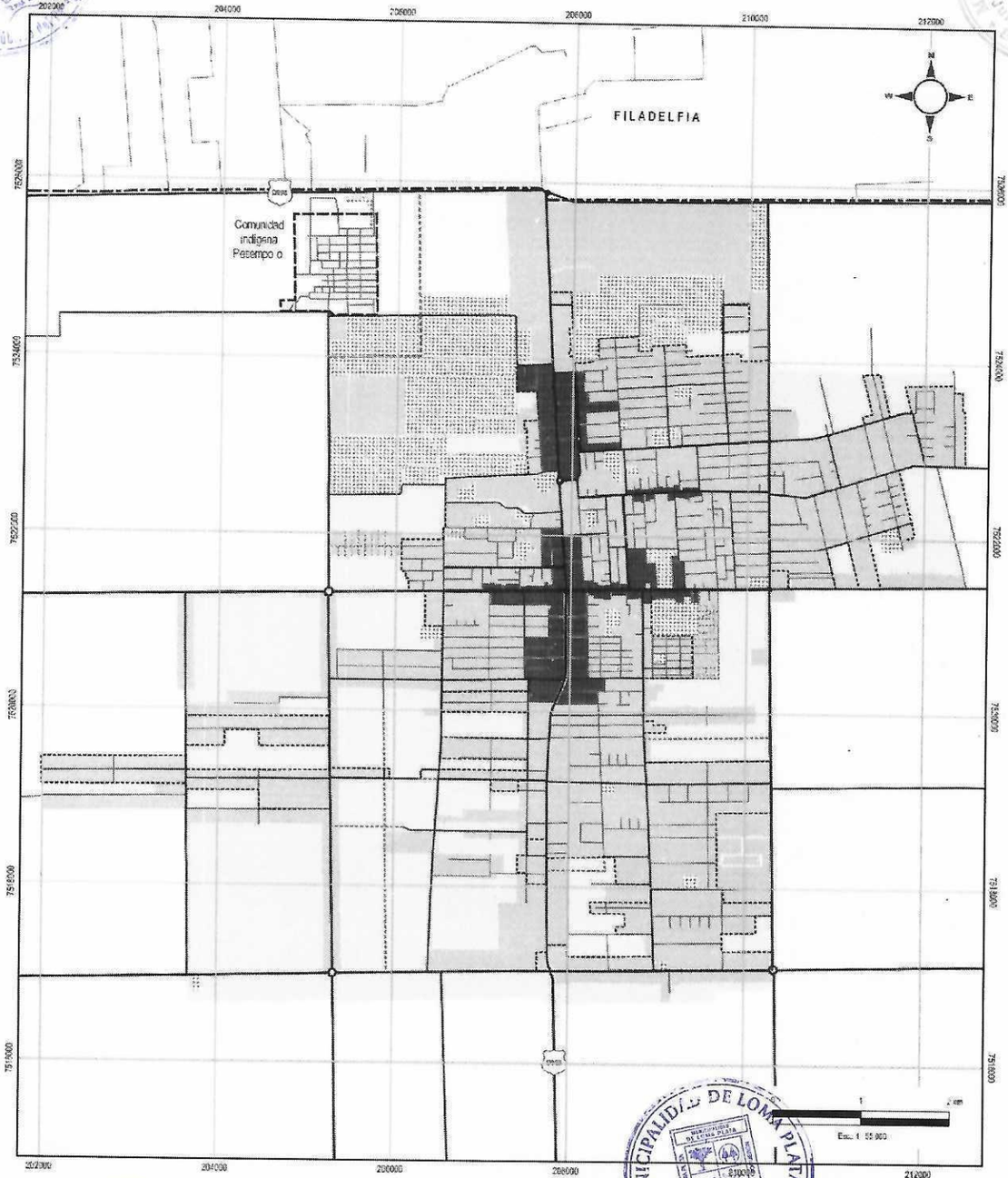


b. ZUSU – Amortiguamiento del Centro Histórico

Descripción de la zona
Zona urbana que cumple con la función de transición entre el Centro Histórico y las Zonas Mixtas y Residenciales. Integra usos residenciales, equipamientos urbanos, comercios y servicios de mediana escala. Esta concentración de diferentes actividades promueve la interacción social a nivel urbano y el dinamismo económico de la zona.

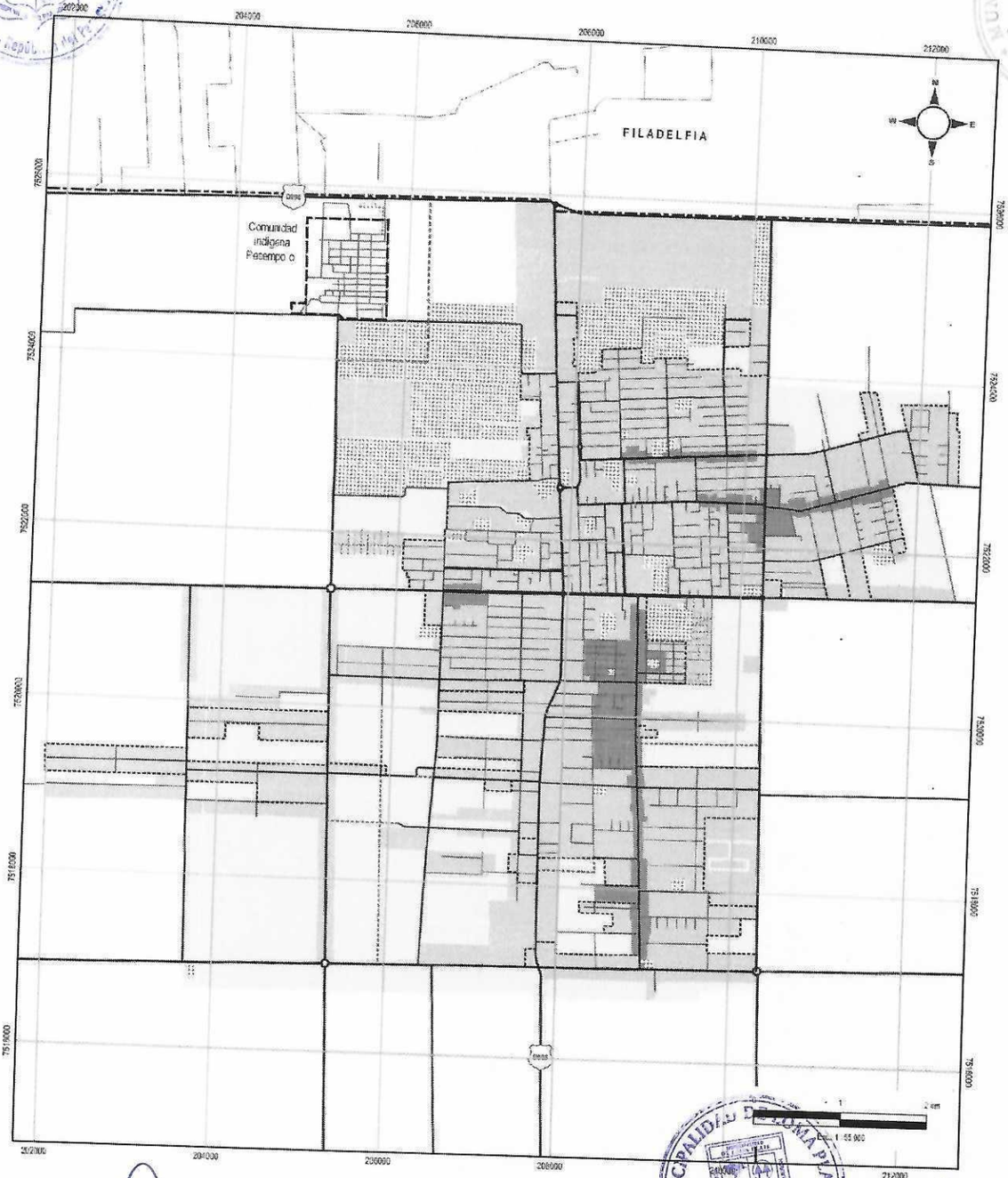
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m²
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y edificio multifamiliar con planta baja activa	
Comercial y Servicios: pequeña, mediana y gran escala, que promuevan el uso de los espacios colectivos y públicos, así como la gastronomía y el turismo. Los comercios de gran escala podrán contar con depósitos de soporte integrados a la edificación y sin uso independiente. Para los comercios y servicios de mediana y gran escala, el diseño arquitectónico debe considerar la creación de zonas comunes de carácter urbano que fomenten la interacción social, y la integración del espacio construido con el espacio público circundante.	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Espacios públicos abiertos	
~~**Usos no permitidos:**~~	
~~Comercial y servicios: básicos~~	
~~Industrias: bajo, mediano y alto impacto~~	
~~Depósitos: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido~~	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	14,5 m / PB + 3 plantas Lotes con edificios patrimoniales o adyacentes a ellos: La nueva construcción deberá mantener la misma altura que el edificio patrimonial en el límite con este. En otros sectores del edificio, se permitirá una altura máxima de 14,5 m (PB + 3, equivalentes a 4 niveles), considerando siempre la relación armónica con el edificio patrimonial y su entorno. Cada caso será evaluado según el protocolo de intervención, garantizando la armonización contextual. La intendencia podrá autorización parámetros distintos a los aquí apuntados.
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia.
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m
Observaciones	
1. Los edificios de estacionamiento y los multifamiliares deberán incorporar comercios o servicios abiertos hacia la calle en Planta Baja, generando una Planta Baja Activa. 2. Se permite la construcción de subsuelos destinados a estacionamiento vehicular, sin condicionar la altura máxima permitida.	


FILADELFIA
Comunidad indigena Pasempo o
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
7514000
7512000
7510000
N
S
E
W


FILADELFIA
Comunidad indígena Pesempo o
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7538000
7534000
7530000
7526000
7522000
7518000
7514000
1 km
Esc. 1: 55.000

2. ZUSU – Mixta Barrial

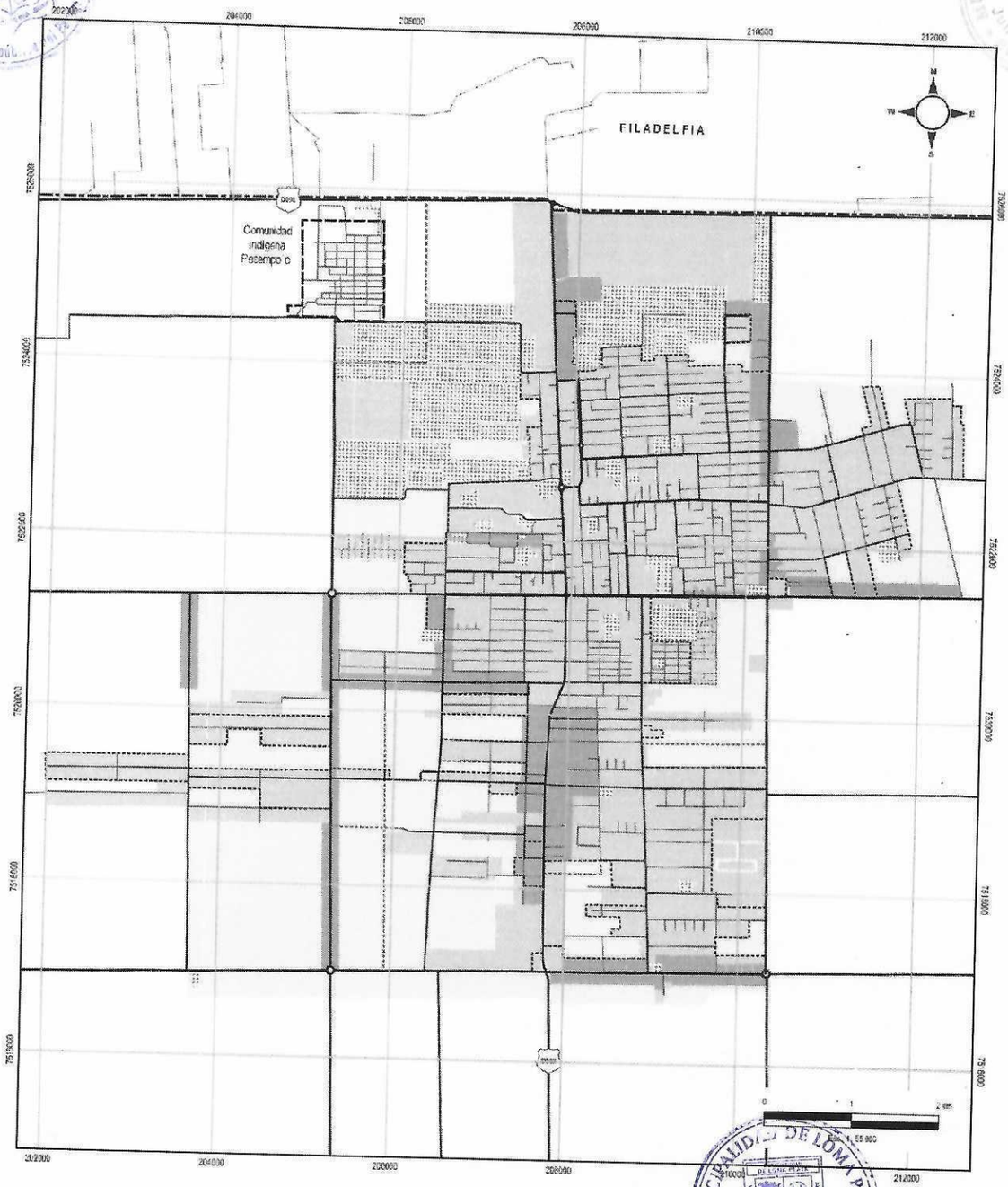
Descripción de la zona	
Zona urbana con vocación de centralidad barrial que integra usos residenciales, equipamientos urbanos, comercios y servicios de pequeña escala. Esta concentración de actividades promueve la interacción social barrial y el dinamismo económico.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar	
Comercial y Servicios: básicos y pequeña escala	
Talleres de reparación de vehículos	
Equipamientos urbanos: pequeña y mediana escala que atiendan la demanda interbarrial	
Espacios públicos abiertos	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda multifamiliar	
~~Comercial y servicios: mediana y gran escala~~	
~~Equipamientos urbanos: Gran escala~~	
Industrias: bajo, moderado y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	10,5 m / PB + 2 plantas, la intendencia podrá autorizar altura máxima distinta.
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m
Observaciones	
1. Se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares sobre la Avda. Gendra desde la calle Córdoba hasta la calle Reinland. 2. La intendencia podrá autorizar otros tipos de construcciones en la zona mixta barrial, excepcionalmente.	



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo
Secretaria Junta Municipal
Presidente Junta Municipal
BOQUERON

3. ZUSU – Mixta Productiva

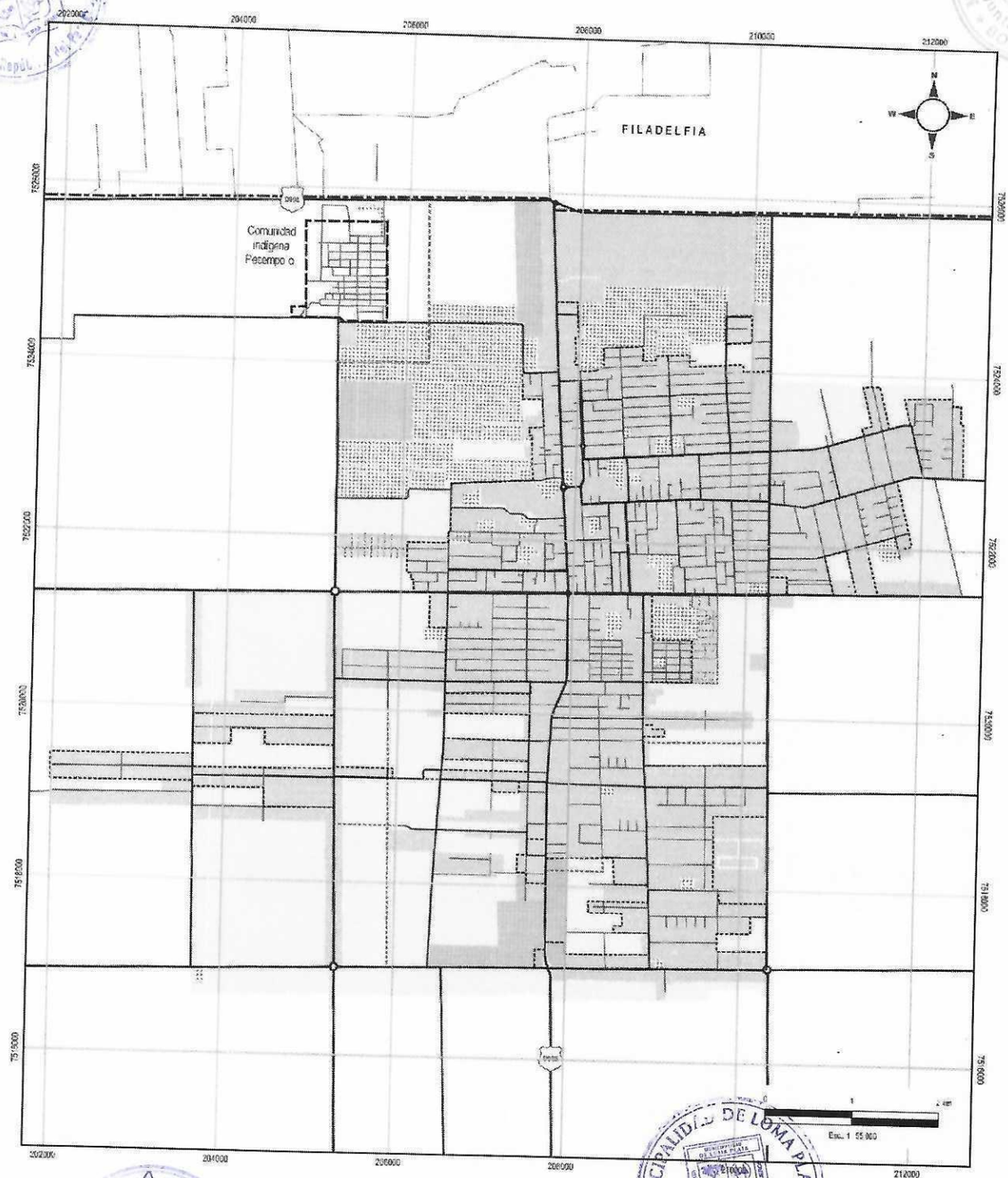
Descripción de la zona	
Áreas con énfasis en la producción económica e integrada a la vida urbana. Admiten diversos usos del suelo, incluyendo viviendas, actividades logísticas, comerciales, de servicios y productivas de pequeña y mediana escala. Se permiten talleres, manufactura liviana e industrias con bajo impacto ambiental, como metalúrgicas menores no contaminantes.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Comercios y servicios: pequeña y mediana escala	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Talleres de reparación de vehículos	
Depósitos: bajo impacto	
Industrias: bajo impacto (metalúrgica menor, mueblerías, etc.)	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	10,5 m / PB + 2 plantas
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m
Observaciones	
1. La fachada frontal de las industrias y depósitos deberá incorporar árboles y vegetación vertical para proporcionar sombra, actuar como barrera visual y mejorar su integración al paisaje urbano. La intendencia podrá autorizar condiciones distintas	



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

ZUSU – Mixta Logística y de Soporte

Descripción de la zona	
Área destinada a infraestructura logística, comercio de gran escala, soporte operativo para camiones y maquinaria pesada, y servicios de apoyo al viajero, tales como alojamiento y facilidades para vehículos livianos.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Comercios y servicios: mediana y gran escala.	
Depósitos: bajo impacto	
Demás dependencias administrativas o técnicas que sirvan a las actividades logísticas establecidas en el lugar.	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Espacios Públicos Abiertos	
Talleres de reparación de vehículos	
Servicios de Soporte a Maquinaria Pesada	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	Ilimitado
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia.
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m
Observaciones	
1. La fachada frontal de las industrias y depósitos deberá incorporar árboles y vegetación vertical para proporcionar sombra, actuar como barrera visual y mejorar su integración al paisaje urbano. La intendencia podrá establecer condiciones distintas	

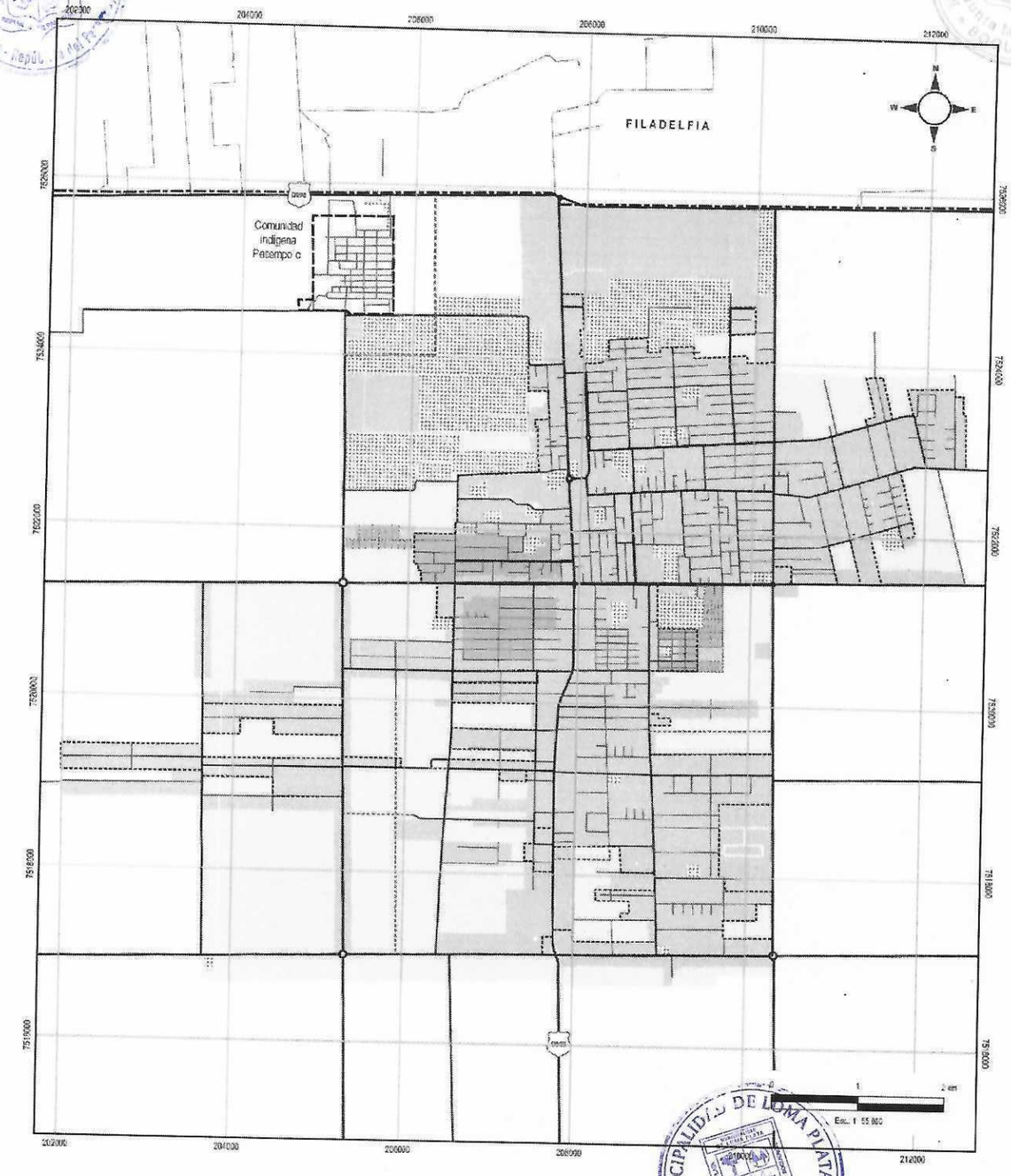


Intendente
Chaco Paraguayo

d. ZUSU – Residencial

1. ZUSU –Residencial Alta Densidad

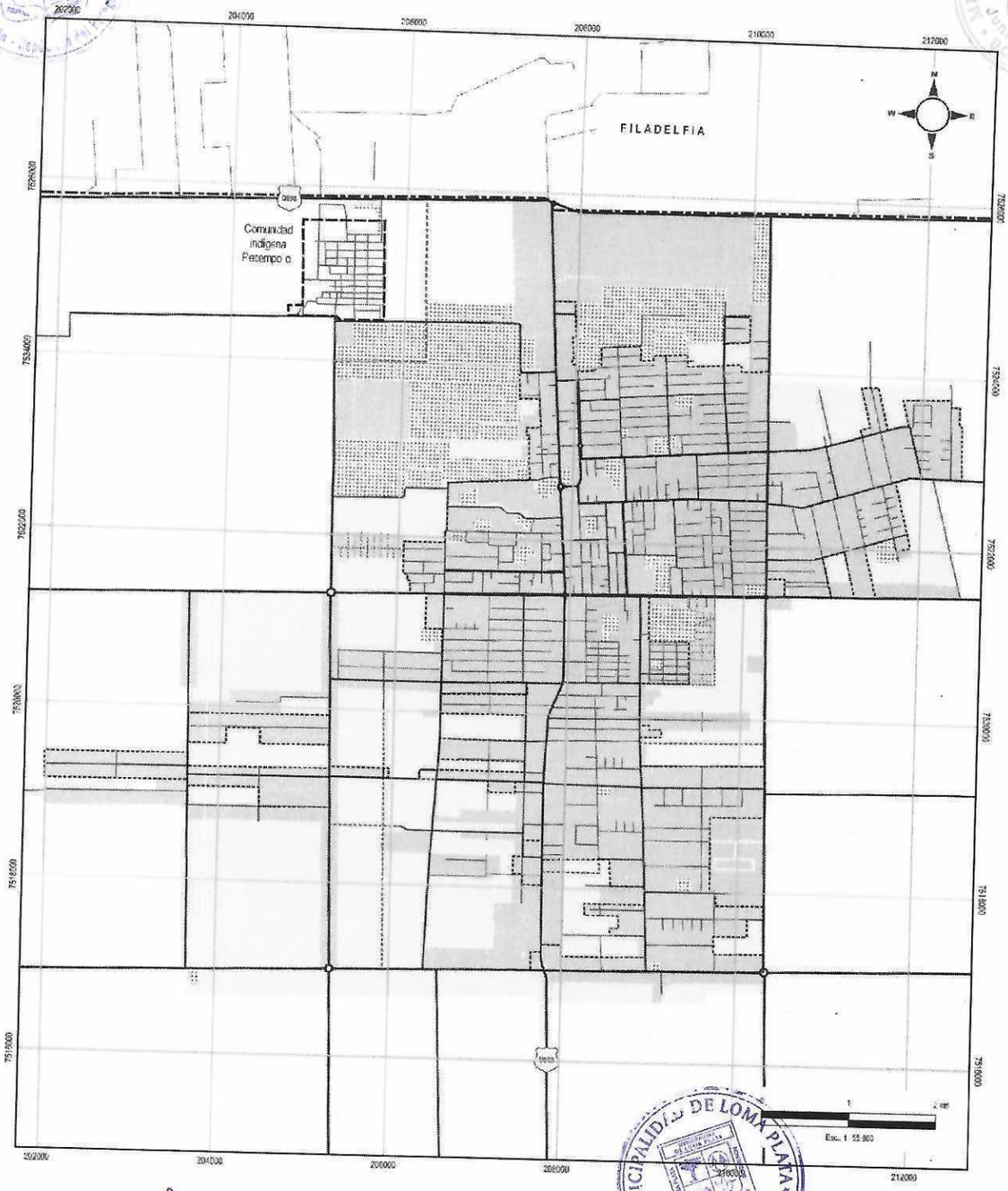
Descripción de la zona	
Zona urbana destinada predominantemente al uso habitacional de mayor densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2 Lotes sociales podrán una dimensión mínima de 360 m2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercios y servicios: básicos	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Huertas urbanas de autoconsumo	
Espacios Públicos Abiertos	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta, la intendencia podrá autorizar parámetros distintos
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia.
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m



Que la zona abarcada sea la del casco urbano viejo

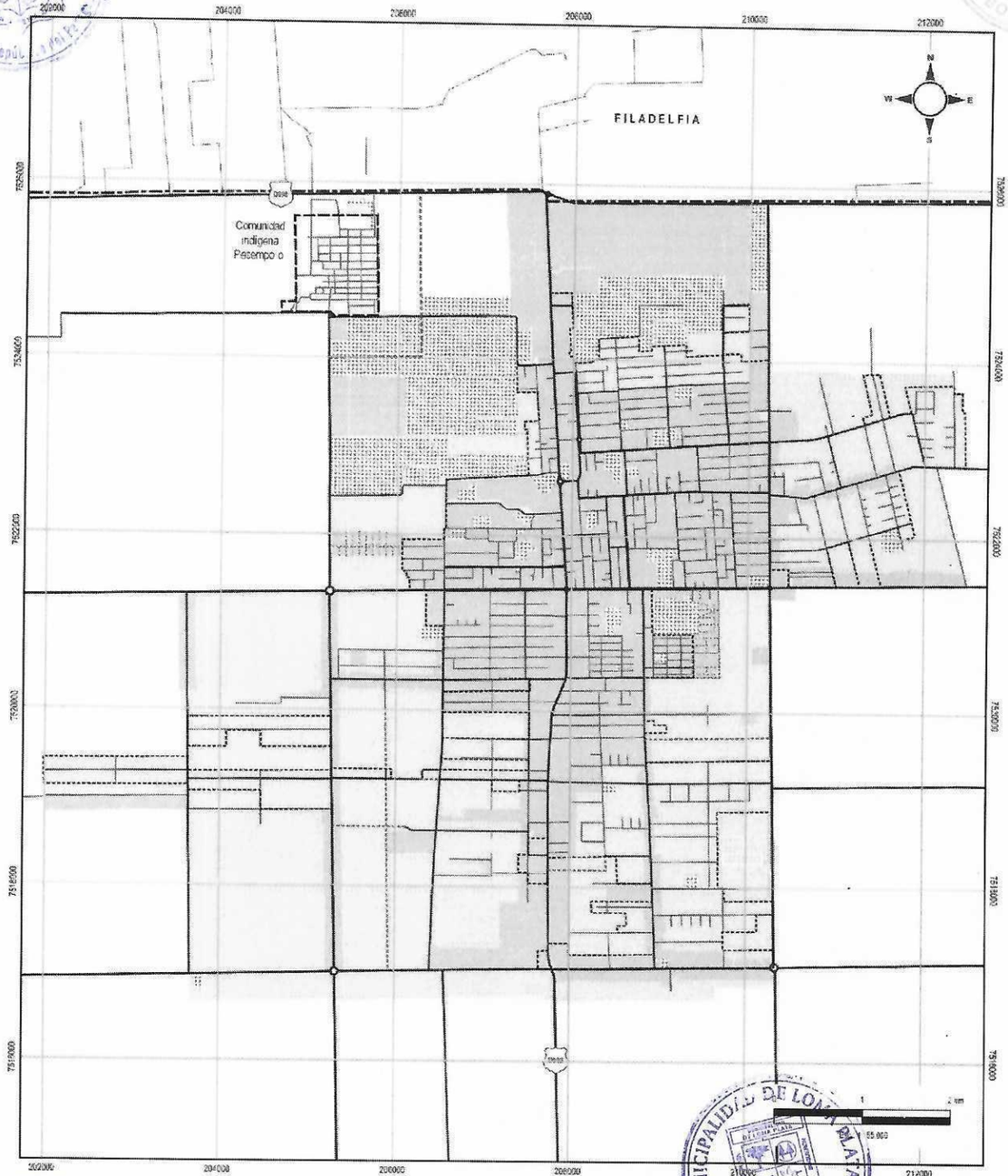
2. ZUSU –Residencial Media Densidad

Descripción de la zona	
Zona urbana destinada predominantemente al uso habitacional de media densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica, con el fin de fortalecer una identidad propia.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar	
Comercios y servicios: básicos	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Huertas urbanas de autoconsumo	
Espacios Públicos Abiertos	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta, la intendencia podrá autorizar parámetros distintos
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


FILADELFIA
Comunidad
Indígena
Pesempo o
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
Esc. 1: 55.000

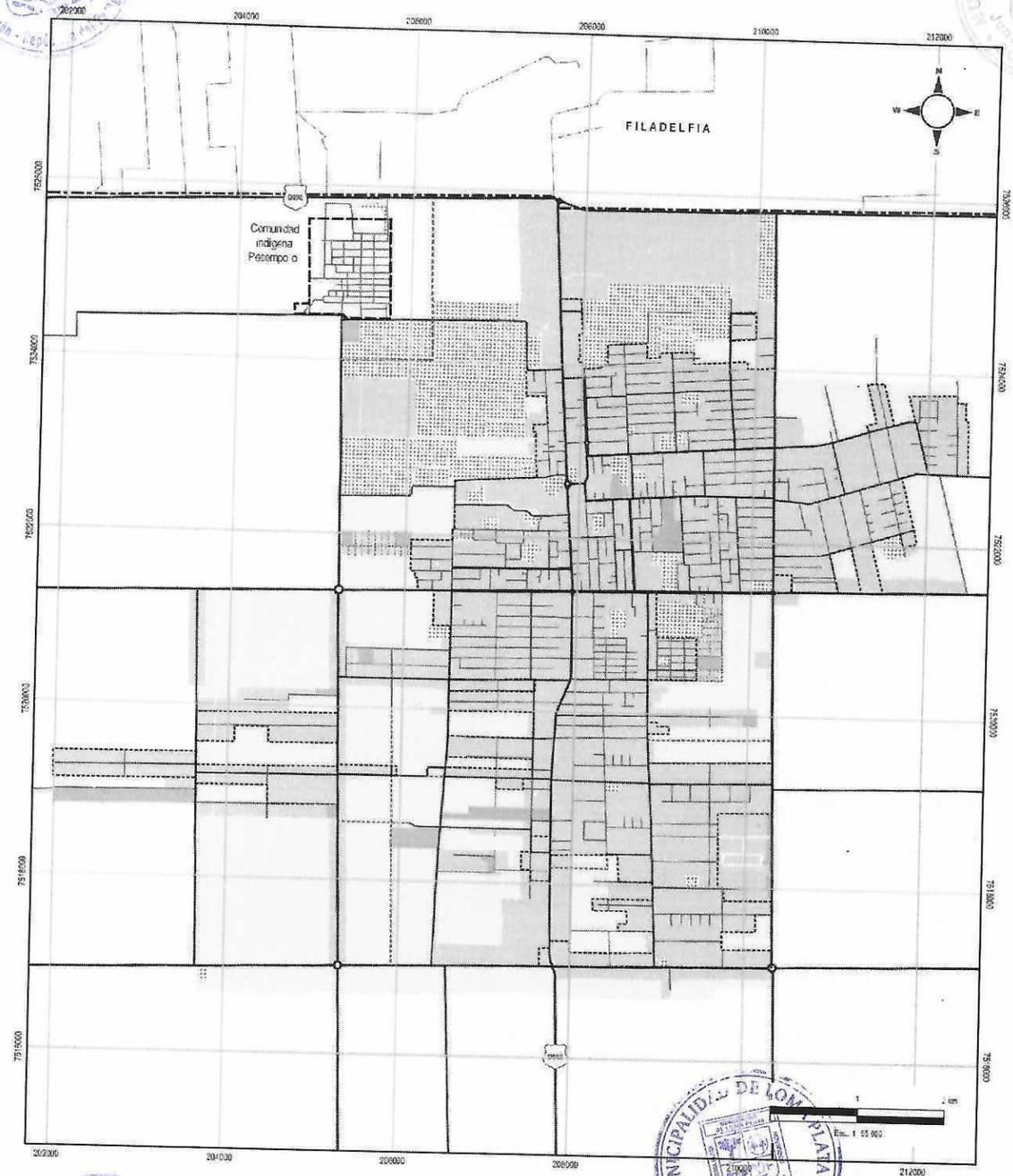
3. ZUSU –Residencial Baja Densidad

Descripción de la zona	
Zona urbana 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, con el fin de fortalecer una identidad propia.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar, complejo habitacional	
Servicios: básicos	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Huertas urbanas de autoconsumo	
Espacios Públicos Abiertos	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta, la intendencia podrá aprobar proyectos con parámetros distintos
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


202000
204000
206000
208000
210000
212000
FILADELFIA
N
W
E
S
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
Comunidad
indígena
Pasempo o
1
2 km
1: 55.000

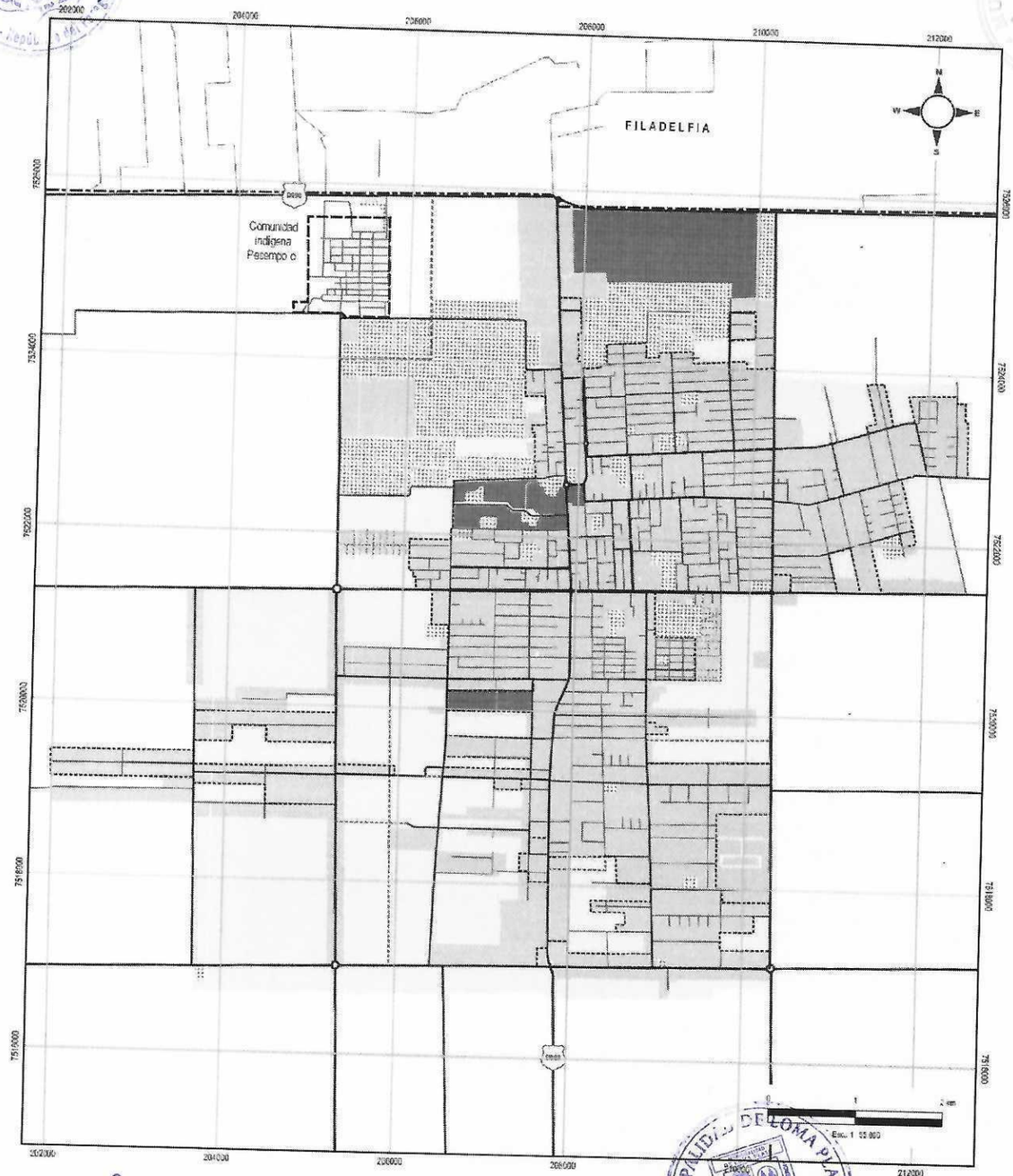
e. ZUSU - Servicios asistenciales y comunitarios:

Descripción de la zona	
Áreas consolidadas y de reserva destinadas a usos urbanos orientados al bienestar de la población, tales como: áreas verdes recreativas y de esparcimiento, equipamientos de salud, educación, asistencia social y residencias para adultos mayores. Estas zonas, distribuidas en distintos sectores de la ciudad, constituyen nodos estratégicos de apoyo a la calidad de vida urbana.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Infraestructura para la captación y tratamiento de agua cruda	
Espacios públicos abiertos	
~~**Usos no permitidos:**~~	
~~Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar~~	
~~Comercios y servicios: básicos, pequeña, mediana y gran escala~~	
~~Industrias: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Depósitos: bajo, moderado y alto impacto~~	
~~Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido~~	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta, o bajo los parámetros autorización por la intendencia
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


FILADELFIA
Comunidad indígena Pésempo o
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
7514000
7512000
7510000
7508000
N
W
E
S

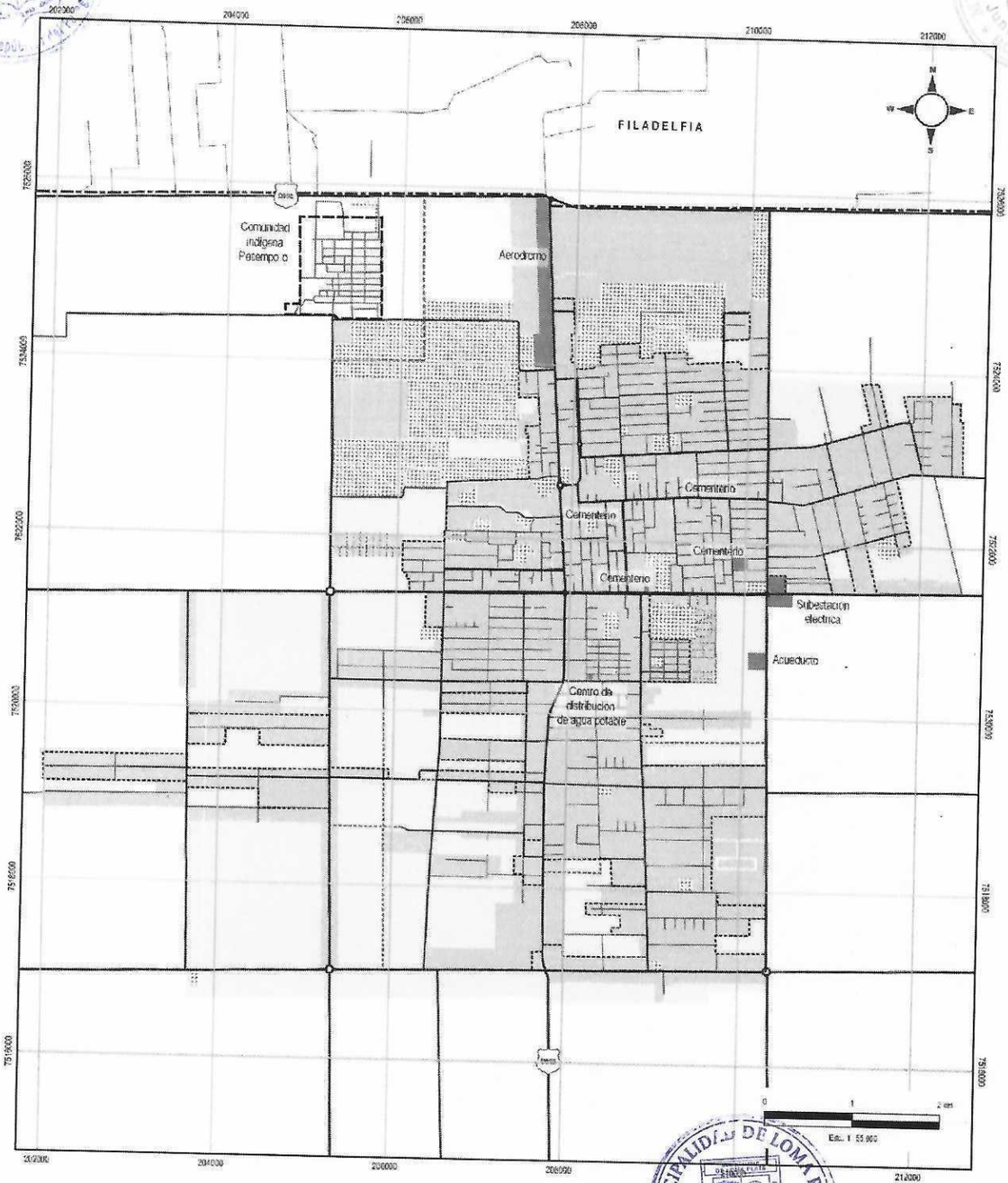
f. ZUSU – Industrial Logística

Descripción de la zona	
Zona urbana destinada a actividades económicas de gran porte, incluyendo el uso industrial, artesanal, logístico y comercio al por mayor, que causan un impacto moderado en el ambiente.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Industrias y depósitos: bajo y mediano impacto	
Servicios de Soporte a Maquinaria Pesada (Sector Norte)	
Servicios: Actividades gastronómicas, oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a las actividades industriales y logísticas establecidas en el lugar.	
Comercios: gran escala /Mayoristas (Sector Norte).	
Espacios Públicos Abiertos	
Equipamientos de captación y tratamiento de agua cruda	
Infraestructura urbana	
Usos no permitidos:	
Residencial: Loteamientos de urbanizaciones. Viviendas unifamiliares y multifamiliares	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Comercios y servicios: básicos, pequeña y mediana escala	
Industrias: alto impacto	
Depósitos: alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	25 m
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,5
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m
Observaciones	
1. La fachada frontal de las industrias y depósitos deberá incorporar árboles y vegetación vertical para proporcionar sombra, actuar como barrera visual y mejorar su integración al paisaje urbano.	


FILADELFIA
Comunidad indígena Pesempo c
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
N
W
E
S

g. ZUSU – Usos específicos

Descripción de la zona
Zonas caracterizadas por instalaciones y actividades de alta complejidad y envergadura, las cuales pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas requieren regímenes de uso, ocupación y edificación, a ser diseñados para cada caso en particular.
Instalaciones de Uso Especifico
Aeródromo
Subestación eléctrica
Acueducto y Centro de Distribución de Agua Potable
Cementerios
Observaciones
1. Toda ampliación o modificación de las instalaciones existentes, así como una nueva construcción vinculada a los distintos tipos de usos específicos, deberá ser previamente concertada con la Municipalidad y los actores institucionales competentes.

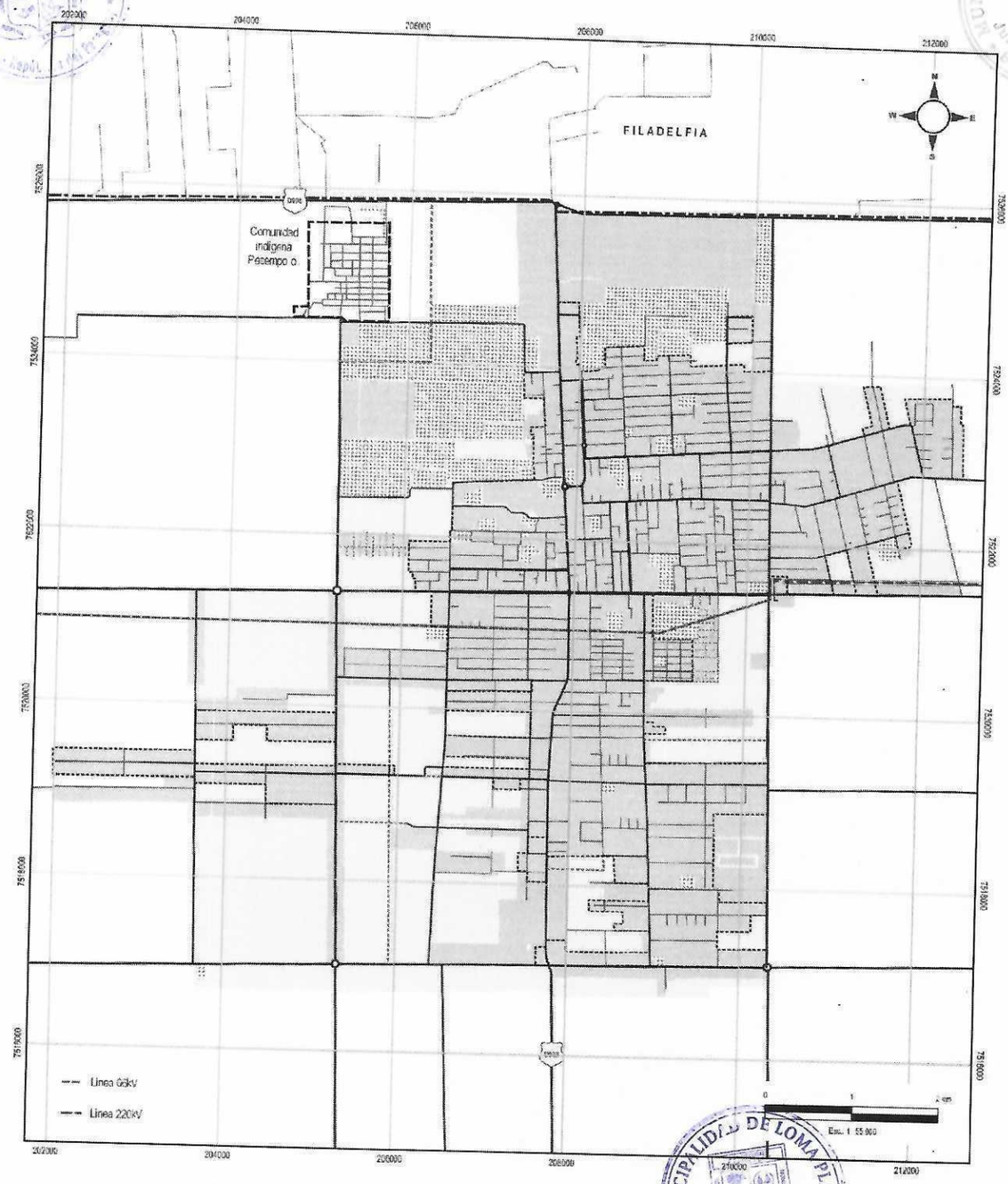

FILADELFIA
Comunidad indígena Pasempo c
Aerodromo
Cementerio
Cementerio
Cementerio
Cementerio
Subestacion electrica
Acueducto
Centro de distribucion de agua potable
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
0
1
2 km
Esc.: 1: 55.000

h. ZUSU – Franja de seguridad de Líneas Eléctricas de Alta y Media Tensión

Descripción de la zona
Zona que forman parte de la Franja de seguridad y servicio para las líneas de transmisión de energía eléctrica en Alta Tensión (220 Kv) y Media Tensión (66 Kv) 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 Nro. 6681/2020. La extensión de dicha franja será la siguiente:

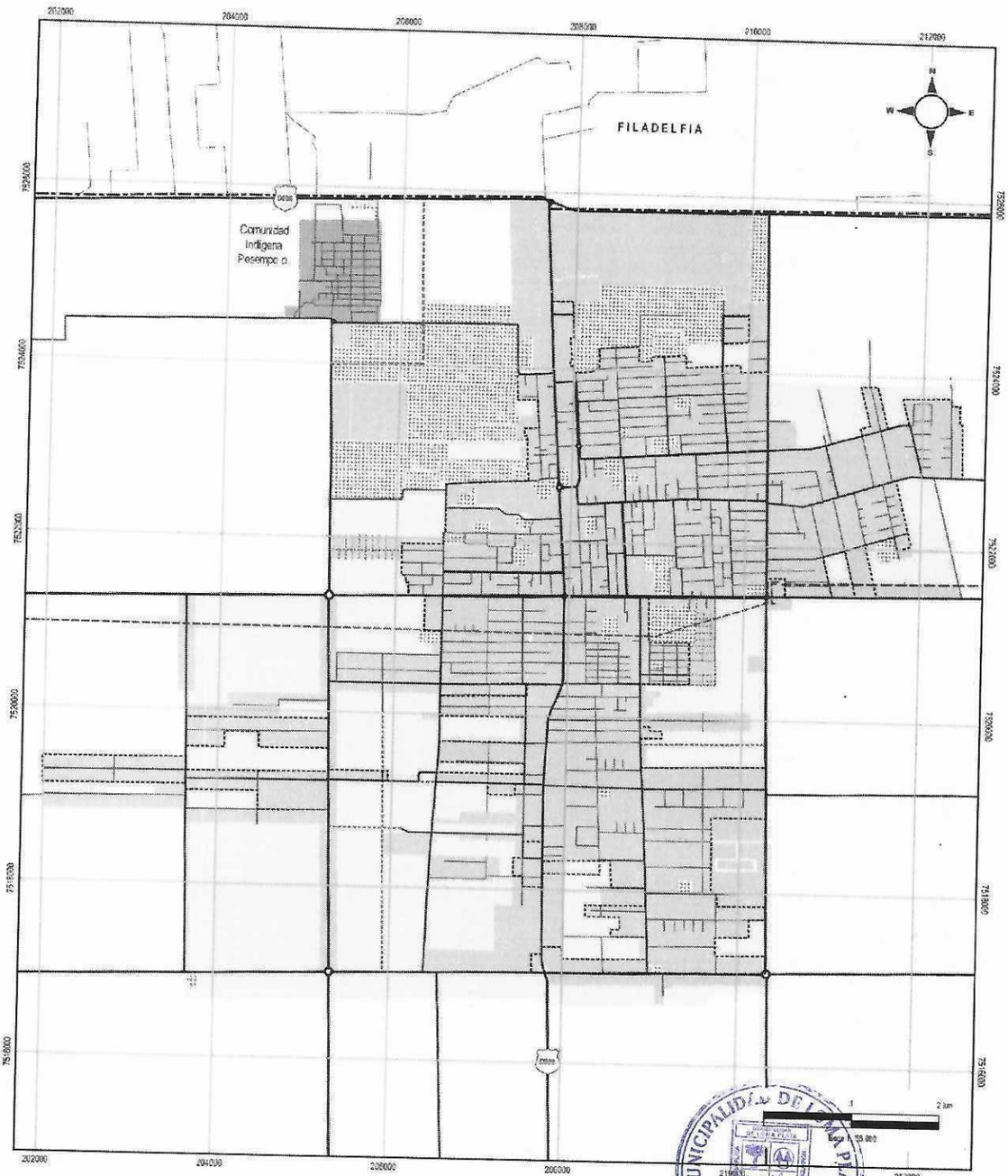
Líneas - Voltios	Distancia medida desde el eje geométrica de la línea, a cada lado del eje
220.000	25 m
66.000	9 m

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Plazoletas y plazas	
Calles y paseos centrales	
Producción agropecuaria de pequeña escala	
Usos no permitidos:	
Residencial: Vivienda Unifamiliar y Edificio Multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran porte	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Industrias: bajo, moderado y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	2 %
Tasa de Permeabilidad mínima	90 %
Altura Máxima (metros y niveles)	4 metros / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0
Retiro frontal, lateral y posterior	No corresponde
Observación	
1. En la Franja de Seguridad de las líneas eléctricas, no se permitirá la plantación de árboles para garantizar el acceso sin obstáculos a la servidumbre del electroducto.	


FILADELFIA
Comunidad indígena Pacempo o.
Línea 66kV
Línea 220kV
202000
204000
206000
208000
210000
212000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
N
S
W
E

4. Comunidad indígena

Corresponde a la comunidad indígena Pesempo´o.
Los pueblos indígenas cuentan con la autonomía y libre determinación para el manejo y organización de su territorio; tienen el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones, bienestar espiritual y a las tierras que ocupan, y desarrollar su propio sistema económico, social y cultural según Art. N° 7 de la Ley N° 234/93.



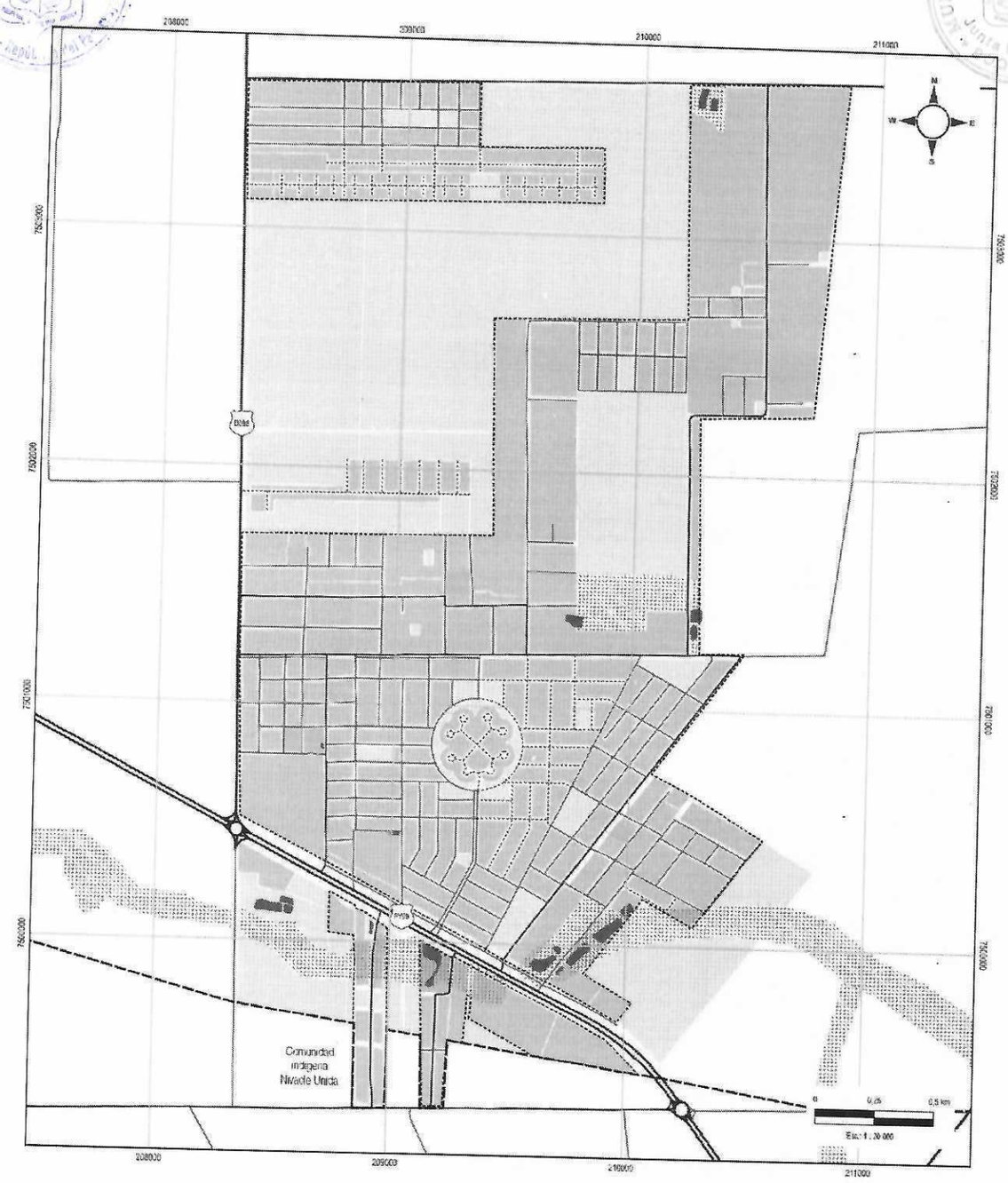
Sección II: Zonas del área urbana de Cruce Boquerón

Artículo 24: Cada una de las zonas tiene un régimen específico de gestión de su territorio descrito en las tablas a continuación:

1. Zonas de Protección de Interés Ambiental (ZIAP)

a. ZIAP - Espacios Públicos Abiertos

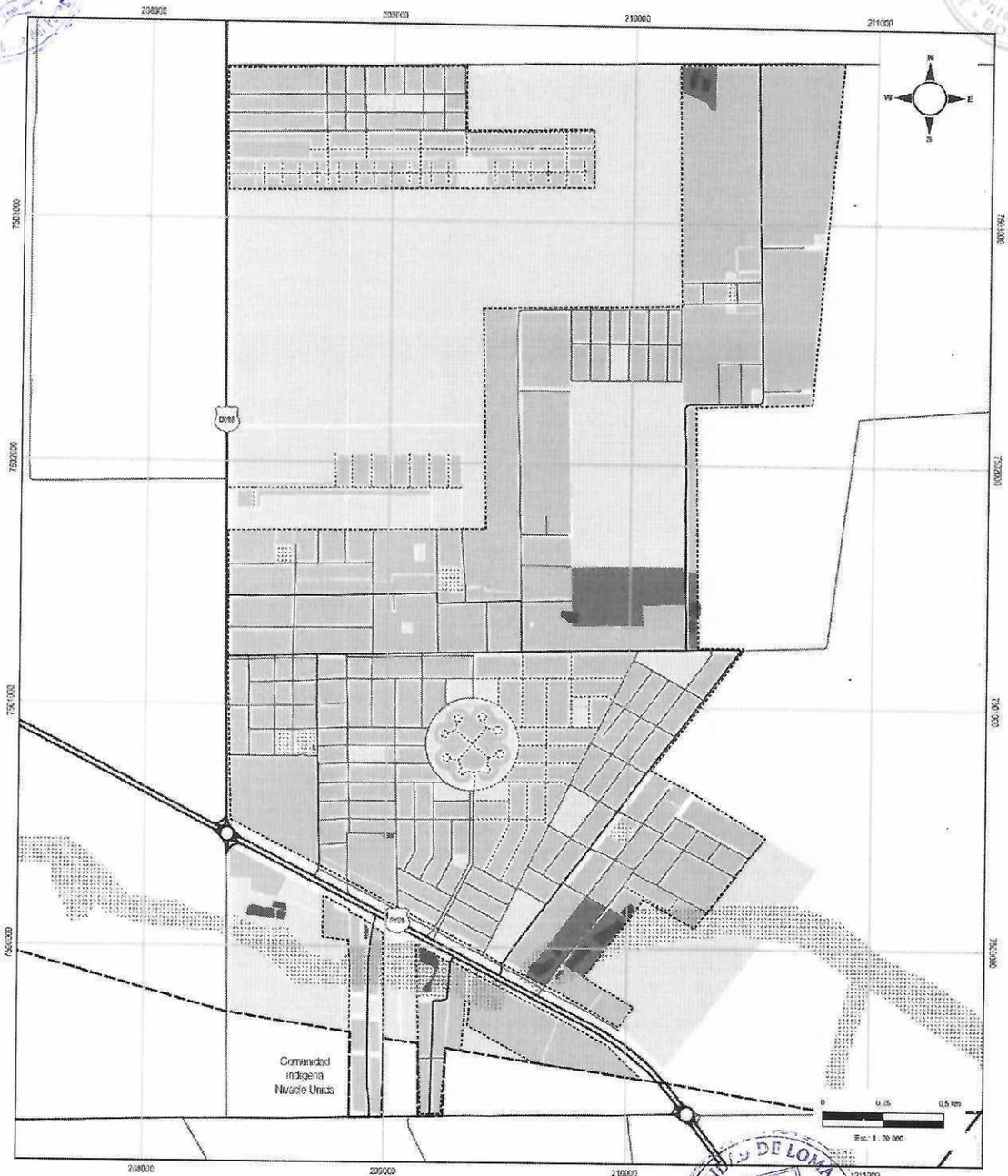
Descripción de la zona	
Zona destinada al resguardo de los Espacios Verdes Abiertos (EPA), ya sean públicos o privados, cuya función principal es promover el libre acceso a lugares destinados el esparcimiento de los ciudadanos y a la conservación del entorno natural dentro de las ciudades. Se permitirá el desarrollo de actividades de descanso, ocio, deporte, recreación y cultura. Las edificaciones estarán orientadas a maximizar el uso y disfrute de los habitantes, a través de equipamientos urbanos de pequeña escala. Asimismo, están permitidas las infraestructuras necesarias para la gestión operativa, como sistemas de captación del agua de lluvia y edificaciones de uso técnico destinadas al mantenimiento y funcionamiento del espacio.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	EPA nuevo: 715 m^2 EPA existente: fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Construcciones livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Miradores para avistamiento de fauna y flora	
Edificaciones auxiliares de uso técnico destinadas a garantizar el funcionamiento del parque o plaza (baños, casetas de control de acceso, pequeños depósitos de mantenimiento, locales técnicos)	
Equipamientos urbanos de pequeña escala	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: mediana y gran escala	
Industrias: Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	5%
Tasa de Permeabilidad mínima	90%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,12
Retiro frontal, lateral y posterior	10 m


208000
209000
210000
211000
7502000
7501000
7500000
Comunidad
indígena
Nivaclé Unida
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1 : 20 000

b. ZIAP - Almacenamiento y drenaje de agua de lluvia

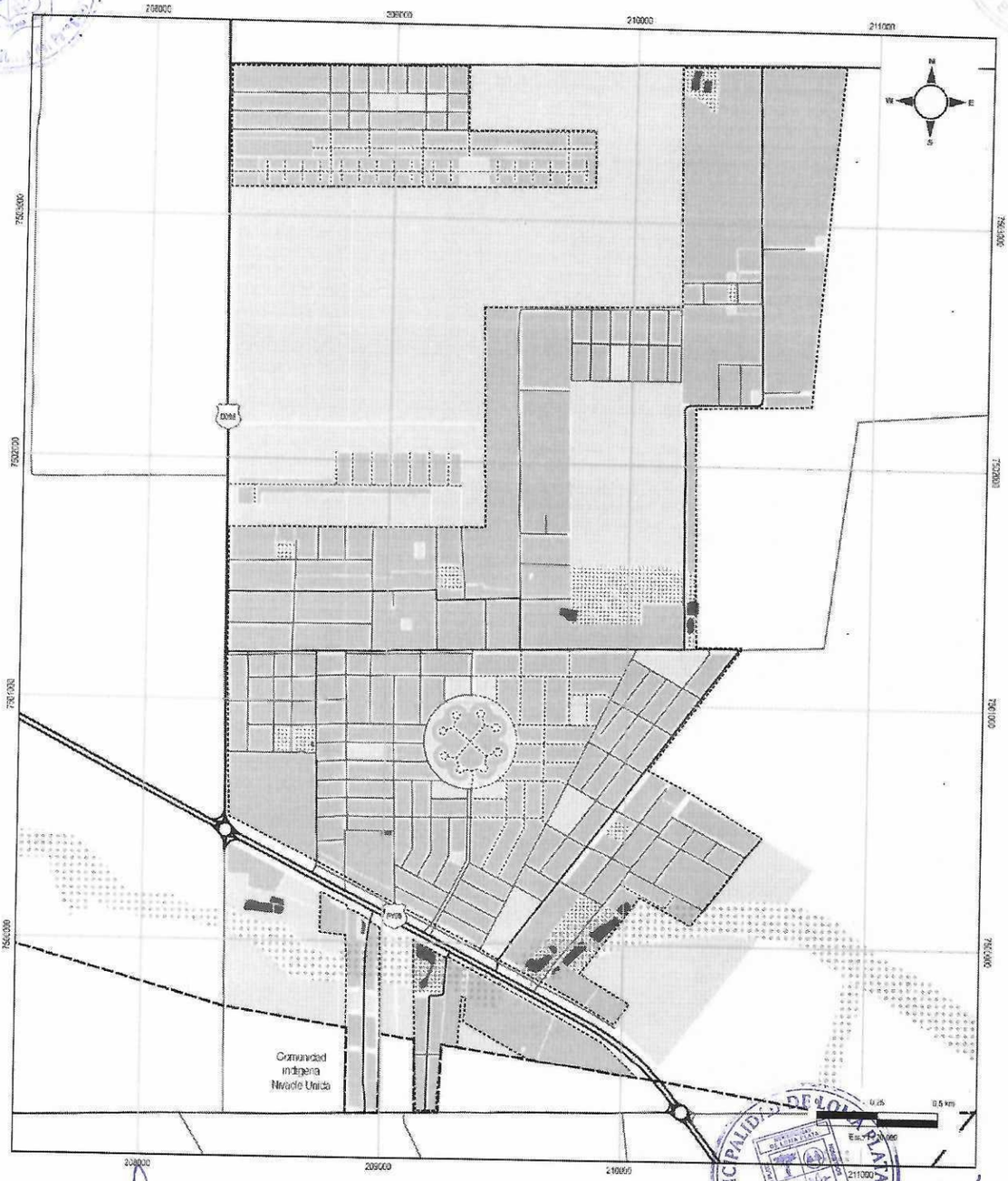
Áreas naturales en terrenos bajos y canales de drenaje pluvial dentro de las manzanas, tanto en predios públicos como privados dentro del ejido urbano. Su función principal es captar, almacenar y drenar el agua de lluvia.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Edificaciones auxiliares de uso técnico: destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de la zona (ej. sala de bombas, tanques de agua, etc.)	
Espacios públicos abiertos	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	5%
Tasa de Permeabilidad mínima	90%
Altura Máxima (metros y niveles)	4,5 m / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,05
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


208000
209000
210000
211000
7501000
7500000
7499000
7498000
N
W
E
S
Ruta 9
Comunidad
indígena
Nivarle Unida
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1 : 20 000

c. ZIAP – Zona vulnerable por corredera de agua natural

Área delimitada por depresiones naturales del terreno, donde se canaliza el escurrimiento pluvial durante eventos de lluvia intensa, aumentando el riesgo de erosión e inundaciones en dicha franja.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda.	
Edificaciones auxiliares de uso técnico: destinadas a garantizar el correcto funcionamiento de la zona (ej. sala de bombas, tanques de agua, etc.)	
Espacios públicos abiertos	
Usos no permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Industrias: bajo, mediano y alto impacto	
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Régimen de Ocupación	
Tasa de ocupación máxima	2%
Tasa de permeabilidad mínima	95%
Altura máxima (metros y niveles)	4,5 m / PB
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,05
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m

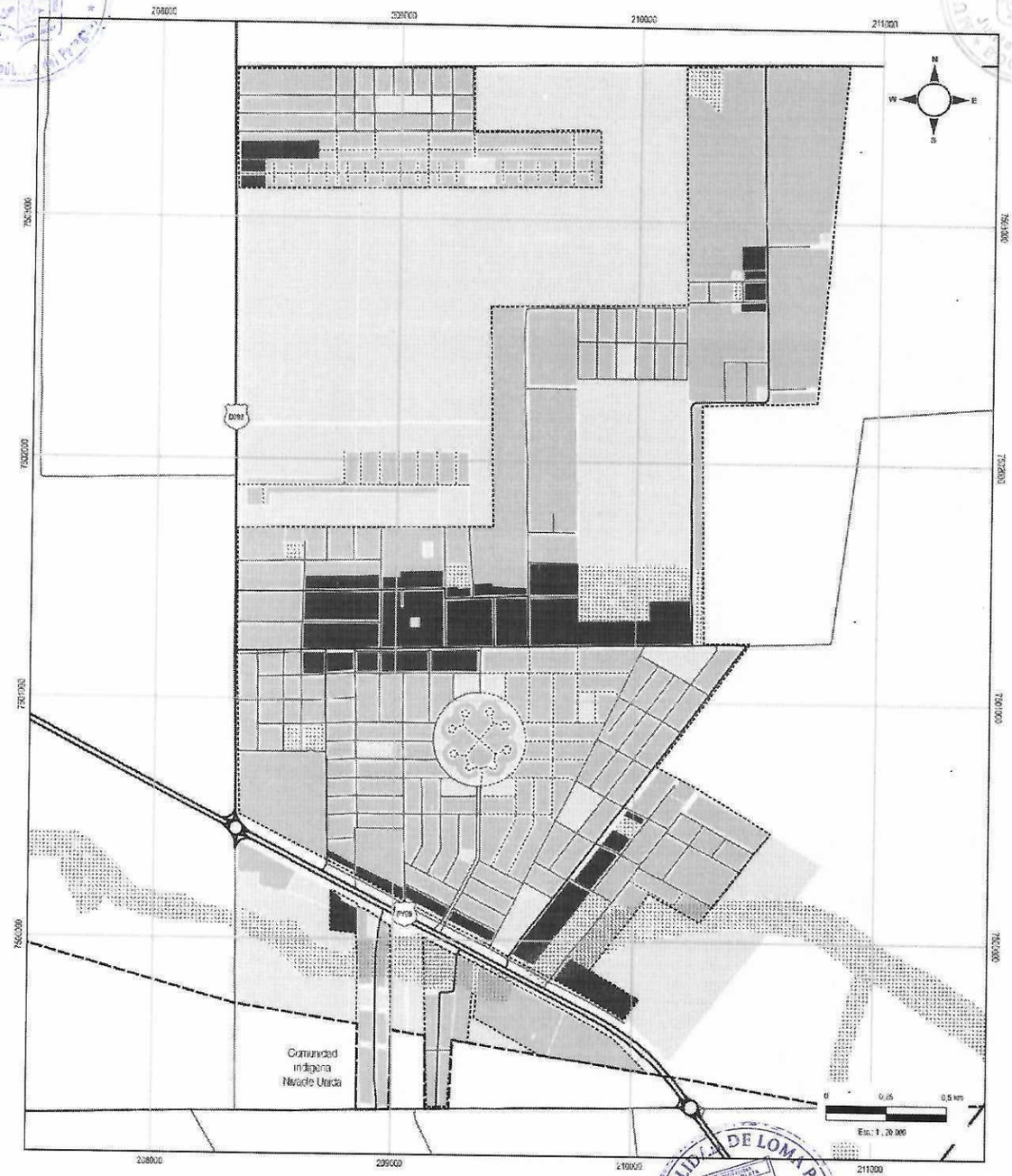

208000
209000
210000
211000
7503000
7502000
7501000
7500000
Comunidad
Indígena
Nivaclé Unica
0.25
0.5 km

2. Zonas de Uso de Suelo Urbano (ZUSU)

a. ZUSU – Mixta

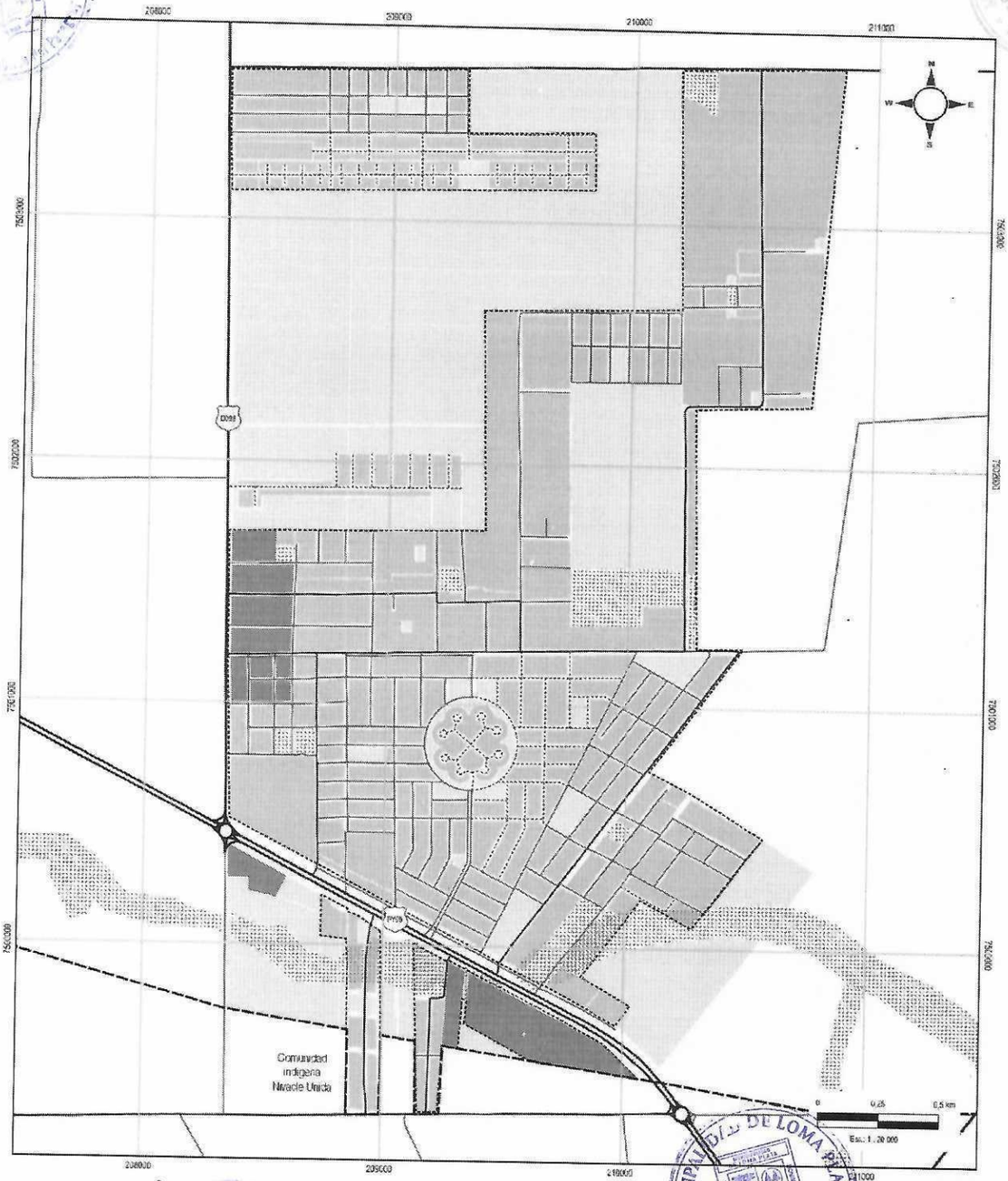
1. ZUSU – Mixta Urbana

Descripción de la zona	
Zona con vocación de centralidad urbana, que integra usos residenciales, equipamientos urbanos, comercios y servicios. Esta concentración de diferentes actividades promueve la interacción social a nivel urbano y el dinamismo económico de la zona.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m2 Lotes sociales podrán ser aprobados con una superficie de 360 m2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y edificio multifamiliar con planta baja activa	
Comercial y servicios: pequeña, mediana y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña y mediana escala	
Espacios públicos abiertos	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	Ilimitado
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m
Observaciones	
1. Los edificios multifamiliares deberán incorporar comercios o servicios abiertos hacia la calle en Planta Baja, generando una Planta Baja Activa. 2. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. 3. La intendencia podrá autorizar construcciones de otros tipos, por resolución fundada.	


208000
209000
210000
211000
7621000
7620000
7619000
7618000
N
W
E
S
Comunidad
Indígena
Nivaclé Unida
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1 : 20.000

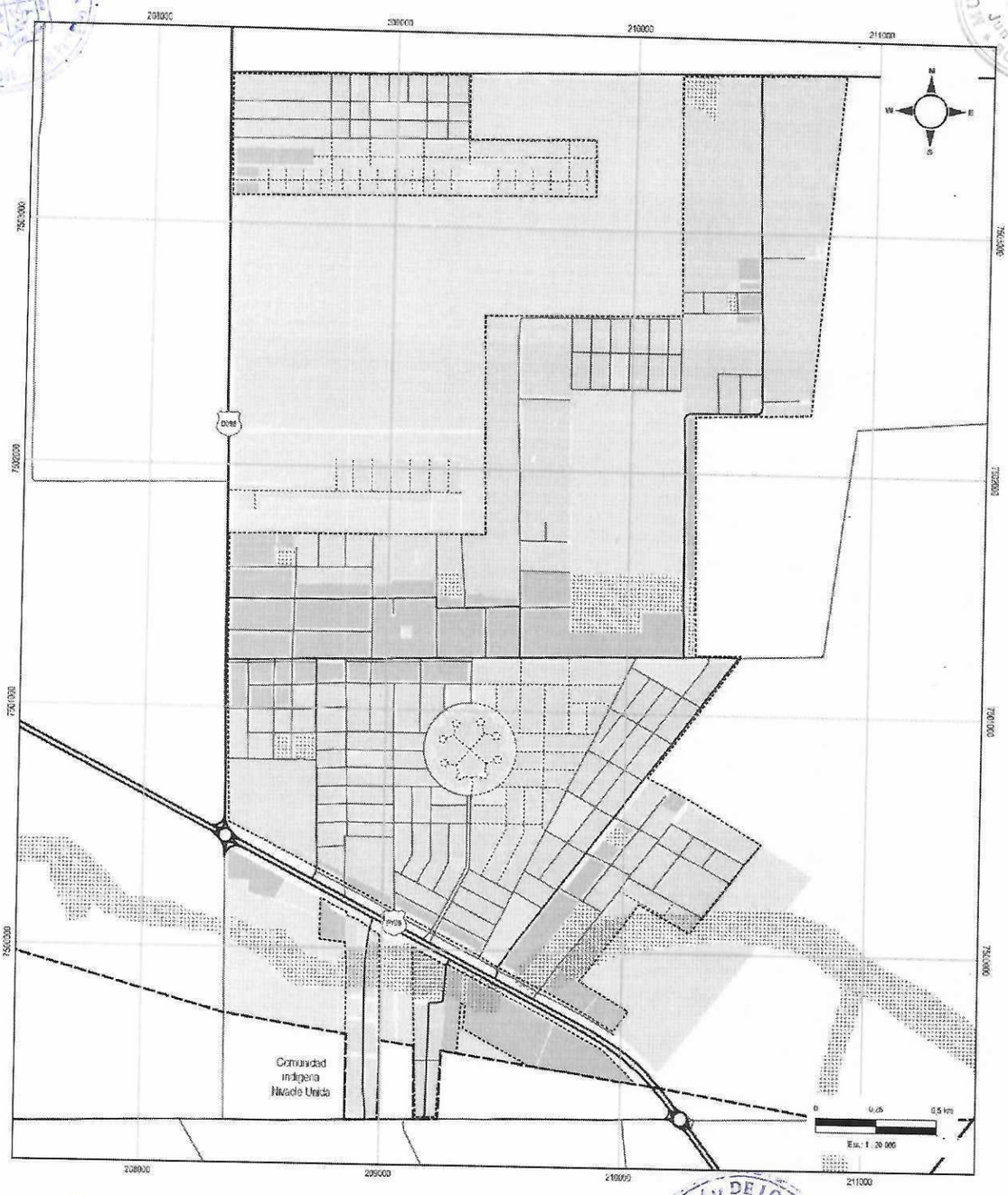
2. ZUSU – Mixta Logística y de Soporte

Descripción de la zona	
Zona diseñada destinada a brindar soporte a los usuarios de las rutas PY 09 y D 098. Se posiciona como un punto estratégico para el descanso de pasajeros, así como la reparación y mantenimiento de vehículos livianos. Combina usos residenciales, comerciales y de servicios.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercial y servicios: pequeña, mediana y gran escala	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Taller de reparación de vehículos	
Depósitos: bajo impacto	
Espacios públicos abiertos	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	10,5 m / PB + 2
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	A criterio de autorización de la intendencia
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m
Observaciones	
1. La fachada frontal de los galpones deberá incorporar árboles y vegetación vertical para proporcionar sombra, actuar como una barrera visual y mejorar su integración al paisaje urbano. 2. En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.	


208000
209000
210000
7803000
7802000
7801000
7800000
Comunidad
Indígena
Nivacle Unida
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1:20.000

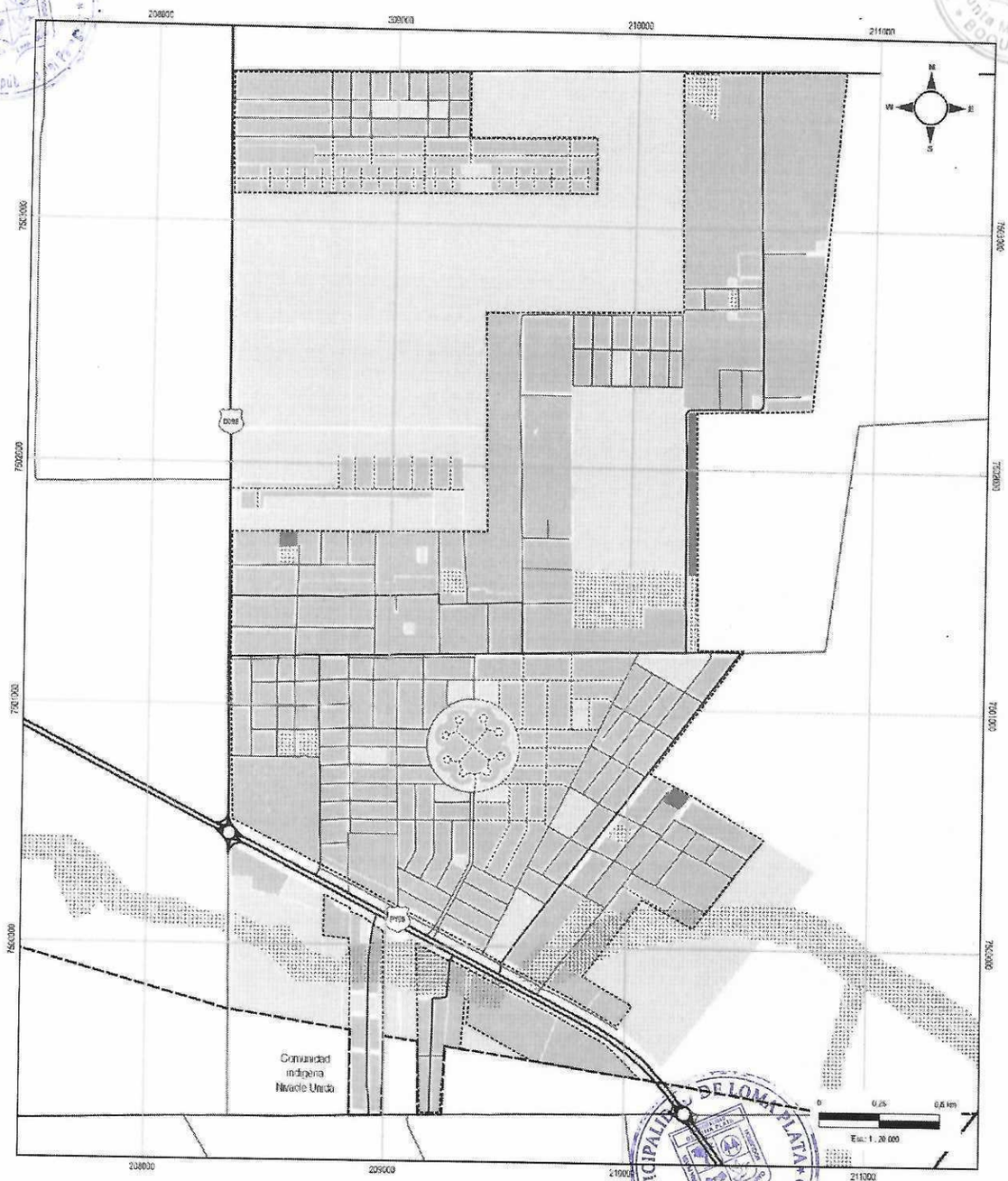
b. ZUSU – Residencial

Descripción de la zona	
Zona urbana destinada predominantemente al uso habitacional de mayor densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m2 Podrán autorizarse lotes sociales con 360 m2 de superficie
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar	
Comercios y servicios: básicos	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Huertas urbanas de autoconsumo	
Espacios Públicos Abiertos	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	75%
Tasa de Permeabilidad mínima	25%
Altura Máxima (metros y niveles)	7,5 m / PB + 1 planta, o a criterio de autorización de la intendencia
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,2
Retiro frontal	Vías primarias: 6 m Otras vías: 3 m
Retiro lateral y posterior	3 m


208000
209000
210000
211000
7501500
7501000
7500500
7500000
Comunidad
indígena
Nivaclé Unida
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1 : 20 000

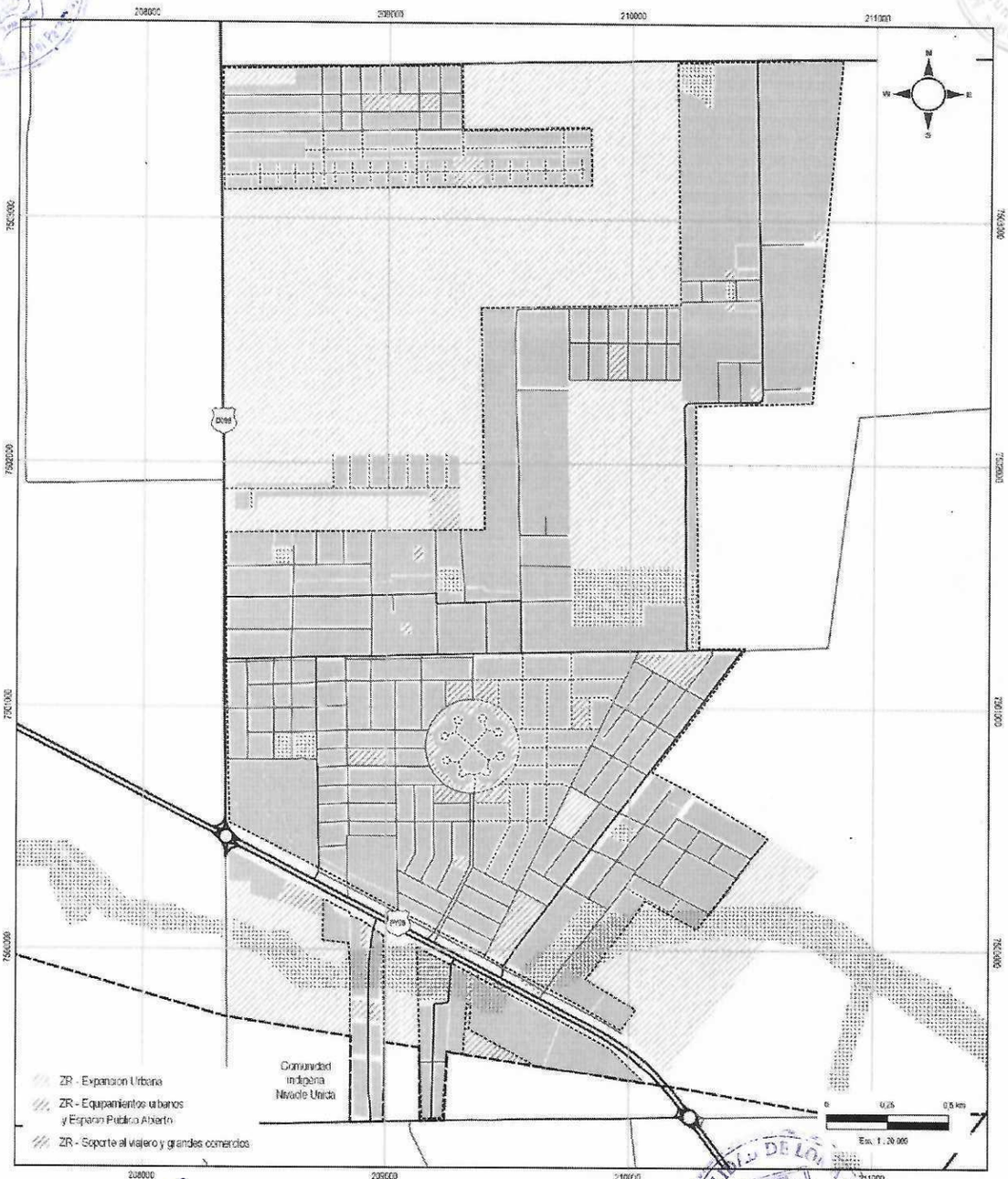
c. **ZUSU – Usos específicos**

Descripción de la zona
Zonas caracterizadas por instalaciones y actividades de alta complejidad y envergadura, las cuales pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas requieren regímenes de uso, ocupación y edificación, a ser diseñados para cada caso en particular.
Instalaciones de Uso Especifico
Cementerios
Cancha de carreras
Observaciones
1. Toda ampliación o modificación de las instalaciones existentes, así como una nueva construcción vinculada a los distintos tipos de usos específicos, deberá ser previamente concertada con la Municipalidad y los actores institucionales competentes.


208000
209000
210000
211000
7501000
7500000
Comunidad
Indígena
Nivacle Unido
0
0,25
0,5 km
Esc.: 1 : 20.000

d. ZUSU – Reserva y Ampliación

Descripción de la zona
Corresponde al área del suelo reservada para garantizar el crecimiento ordenado de la ciudad, considerando criterios de planificación que aseguren una integración armónica con el entorno urbano existente.
Instalaciones de Uso Especifico
Zonas de expansión urbana: Área destinada al desarrollo habitacional futuro de la ciudad. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares y complejos habitacionales.
Zona de reserva para equipamientos urbanos y espacios públicos abiertos: Area destinada para la construcción de espacios públicos abiertos y equipamientos colectivos y para el bien común de la comunidad.
Zona de reserva para soporte al viajero y grandes comercios: Área destinada a instalaciones vinculadas al comercio de gran escala, infraestructura logística y servicios de apoyo al viajero, incluyendo facilidades para vehículos livianos, autobuses, camiones y maquinarias pesadas.
Régimen de fraccionamiento, uso, ocupación y edificación
Hasta que la Zona de Reserva y Expansión sea habilitada, los regímenes de fraccionamiento, uso, ocupación y edificación serán equivalentes a los de la zona suburbana. Los regímenes de fraccionamiento, uso, ocupación y edificación para estas zonas deberán ser definidos de acuerdo con las condiciones urbanísticas, sociales y económicas prevalecientes en la ciudad al momento de su habilitación.



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Secretaría Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Junta Municipal
BOQUERON

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Presidente Junta Municipal
BOQUERON

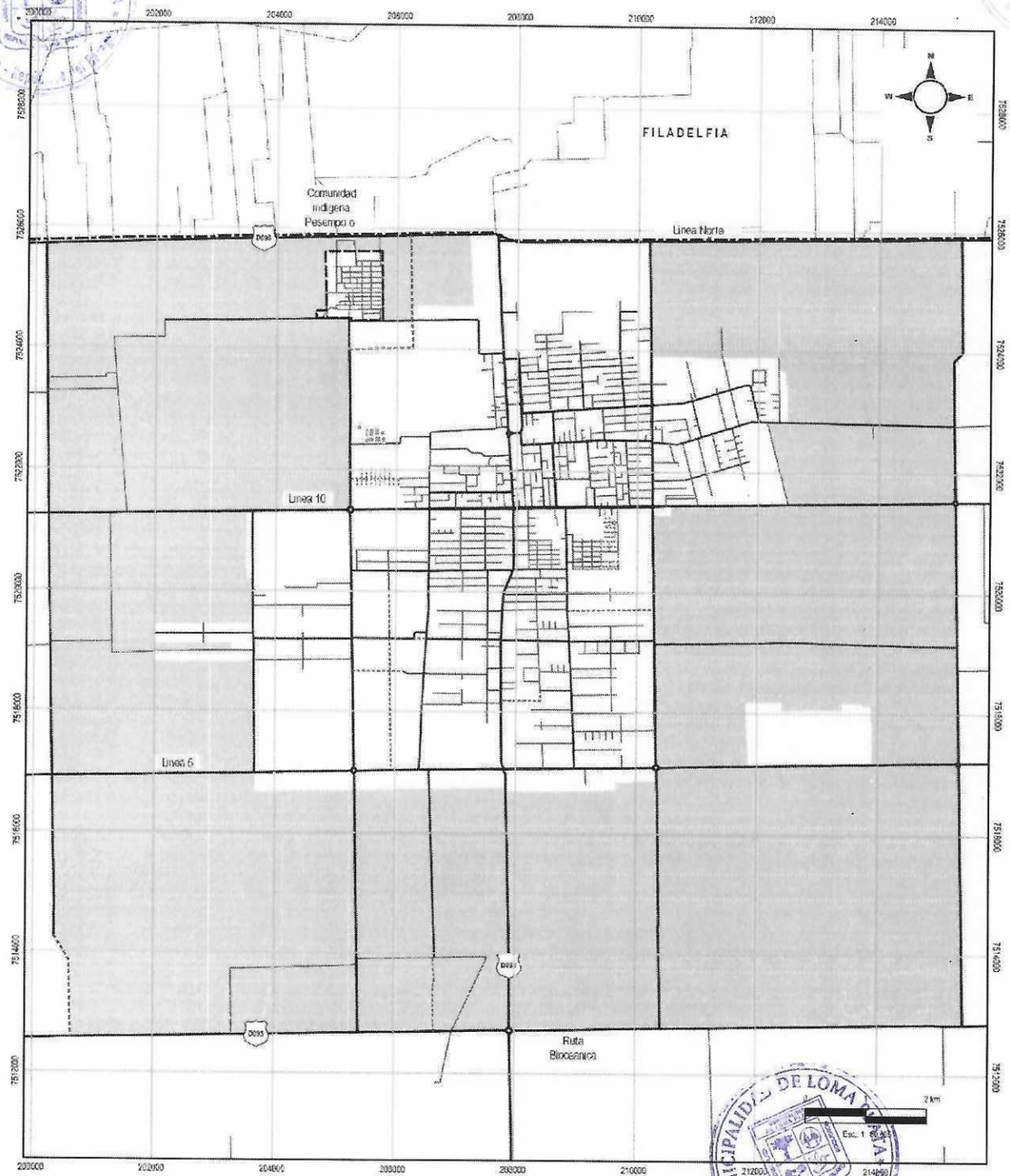
Sección III: Zonas de uso del suelo rural

Artículo 25: Cada una de las zonas tiene un régimen específico de gestión de su territorio descrito en las tablas a continuación:

1. Zona suburbana – Loma Plata

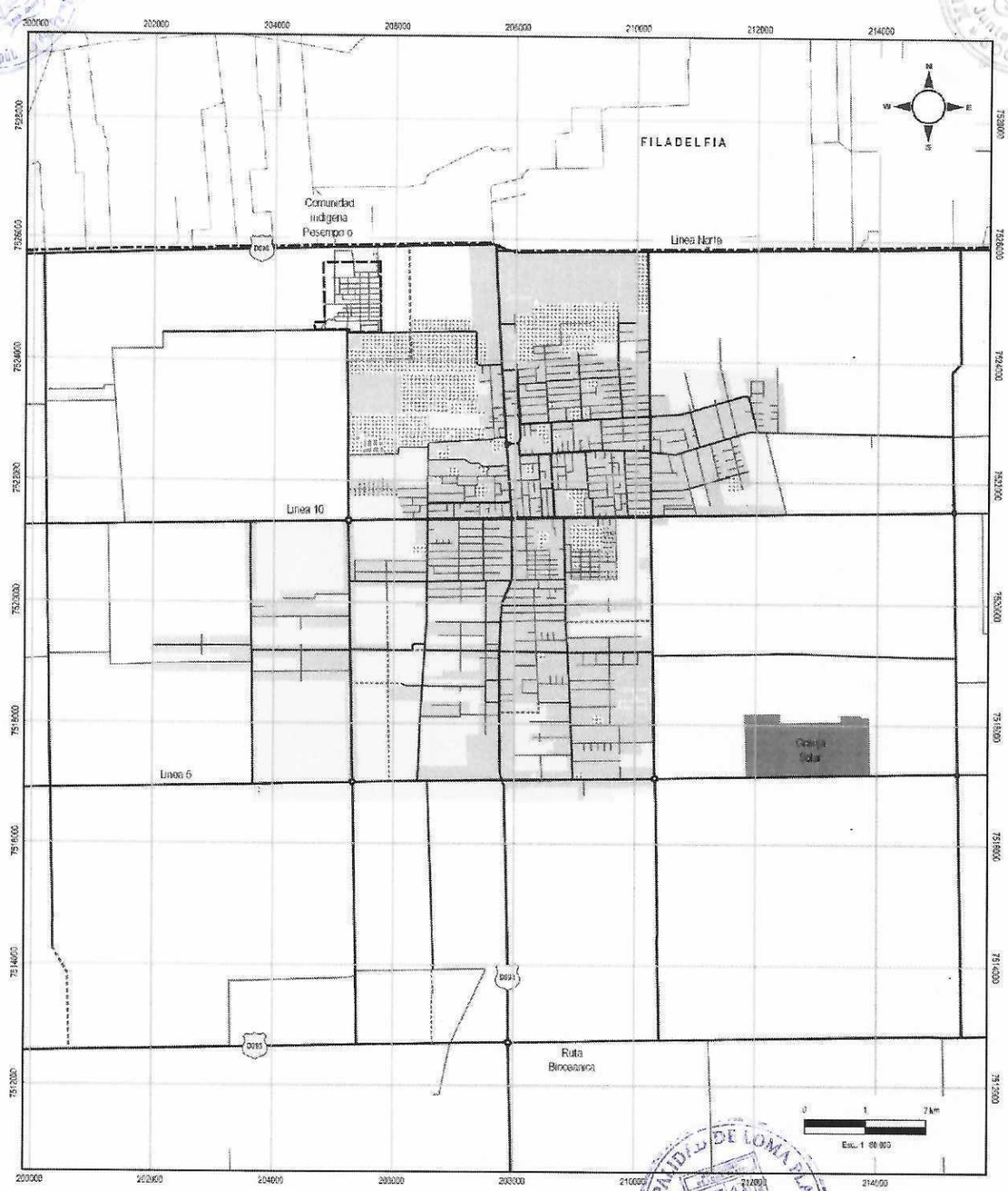
a. Agropecuaria Suburbana

Descripción de la zona	
Zona localizada en la periferia de la zona urbana, caracterizada por un desarrollo de baja densidad, que combina el uso de suelo residencial con viviendas unifamiliares aisladas y actividades agropecuarias.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2000 m2
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: vivienda unifamiliar	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo local	
Depósitos: bajo impacto	
Equipamientos e infraestructura para la captación de agua de lluvia y tratamiento del agua cruda	
Agrícola extensivo, viveros, cultivo hidropónico, huertas	
Cría de animales mayor y menor intensivo y extensivo	
Régimen de Edificación	
Retiro frontal, lateral y posterior	20 m
Observaciones	
1. El lote mínimo para equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios básicos se determinará según el área requerida para su correcto funcionamiento.	


FILADELFIA
Comunidad
Indígena
Pesempo o
Linea Norte
Linea 10
Linea 5
Ruta
Bioceánica
2 km
Esc. 1
200000
202000
204000
206000
208000
210000
212000
214000
7528000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
7514000
7512000

b. Usos Específicos Suburbano

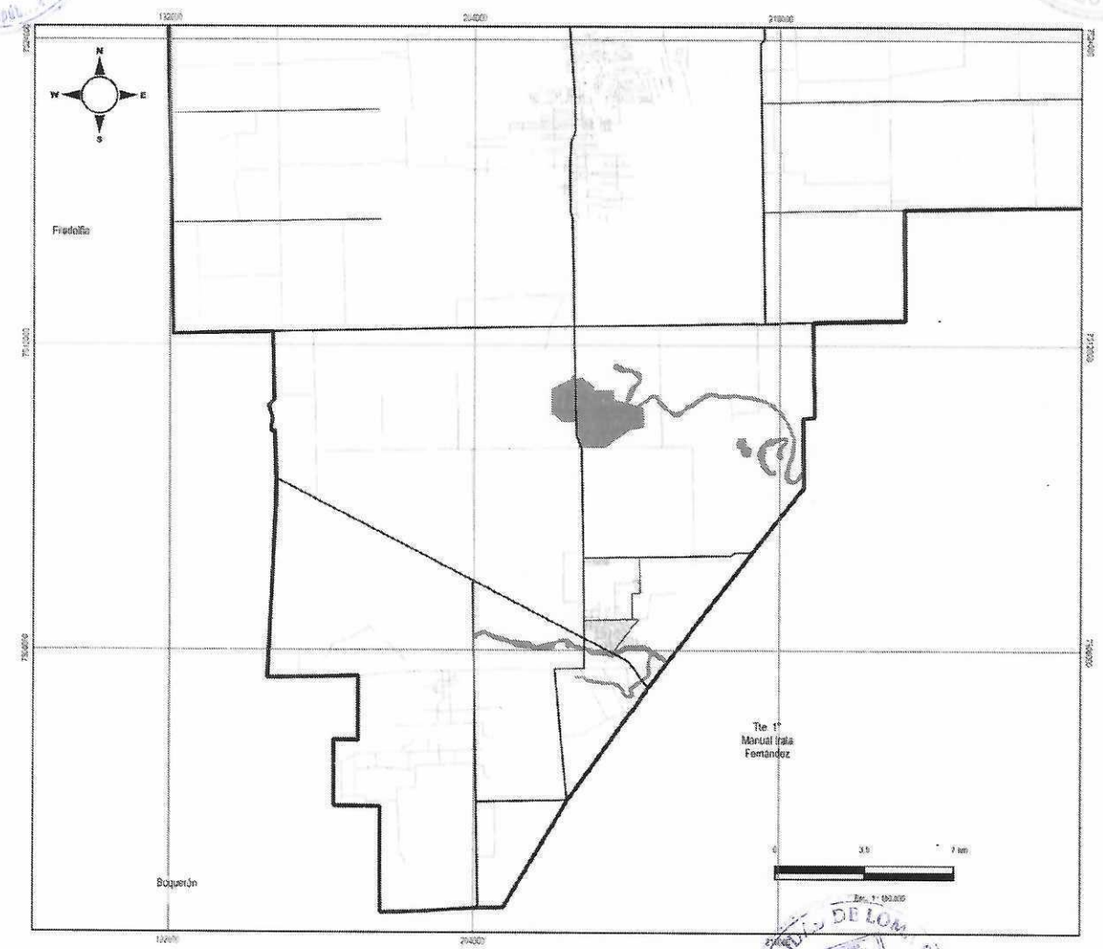
Descripción de la zona
Zonas caracterizadas por instalaciones y actividades de alta complejidad y envergadura, las cuales pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas requieren regímenes de uso, ocupación y edificación, a ser diseñados para cada caso en particular.
Instalaciones de Uso Especifico
Granja solar
Observaciones
1. Toda ampliación o modificación de las instalaciones existentes, así como una nueva construcción vinculada a los distintos tipos de usos específicos, deberá ser previamente concertada con la Municipalidad y los actores institucionales competentes.


FILADELFIA
Comunidad
Indígena
Pesempo'o
Linea Norte
Linea 10
Linea 5
Ruta
Bioceanica
202000
204000
206000
208000
210000
212000
214000
7528000
7526000
7524000
7522000
7520000
7518000
7516000
7514000
7512000
0
1
7km

2. Zona de Protección de Interés Ambiental Rural (ZIAPR)

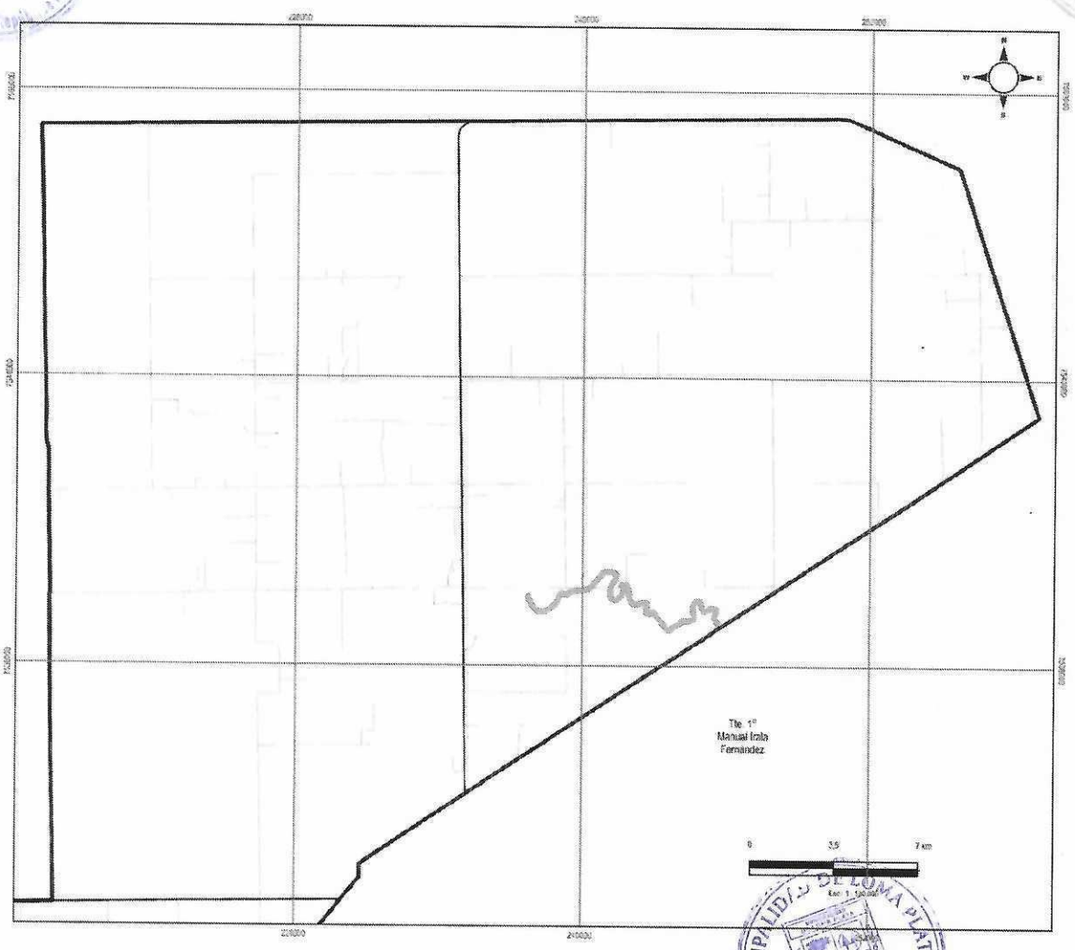
a. ZIAPR - Áreas de Drenaje y Escurrimiento Natural Hídrico

Descripción de la zona	
Áreas naturales conformadas por terrenos bajos dentro del ámbito rural, estas zonas cumplen una función esencial en la conducción y el escurrimiento de agua. Su delimitación se basa en sus características y atributos ecológicos, paisajísticos y de biodiversidad; requiriendo un manejo diferenciado orientado a su conservación, regulando su ocupación y aprovechamiento en función de su capacidad de carga, garantizando su integridad ambiental y funcional. Las únicas actividades permitidas son las agrícolas y ganaderas de carácter extensivo y de bajo impacto.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Agricultura y ganadería extensiva.	
Actividades de investigación científica y monitoreo ambiental.	
Equipamientos técnicos para monitoreo y manejo hídrico.	
Actividades de conservación y educación ambiental.	
Turismo ecológico controlado (ecoturismo).	
Miradores para avistamiento de fauna y flora.	
Reforestación de vegetación protectora.	
Infraestructura de captación y almacenamiento de agua (reservorios, tajamares, canales).	
Obras de drenaje e infiltración controlada.	
Usos no permitidos:	
Industrias y Depósitos: de bajo, mediano y alto impacto.	
Cualquier tipo de construcción (pequeña, mediana o gran escala), no relacionada a la zona.	
Construcción de represas o diques.	
Introducción de especies exóticas o invasoras.	
Estaciones de servicios.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	


N
W
E
S
Fredolfo
Boquerón
Tte. 1°
Manuel Irala
Fernández

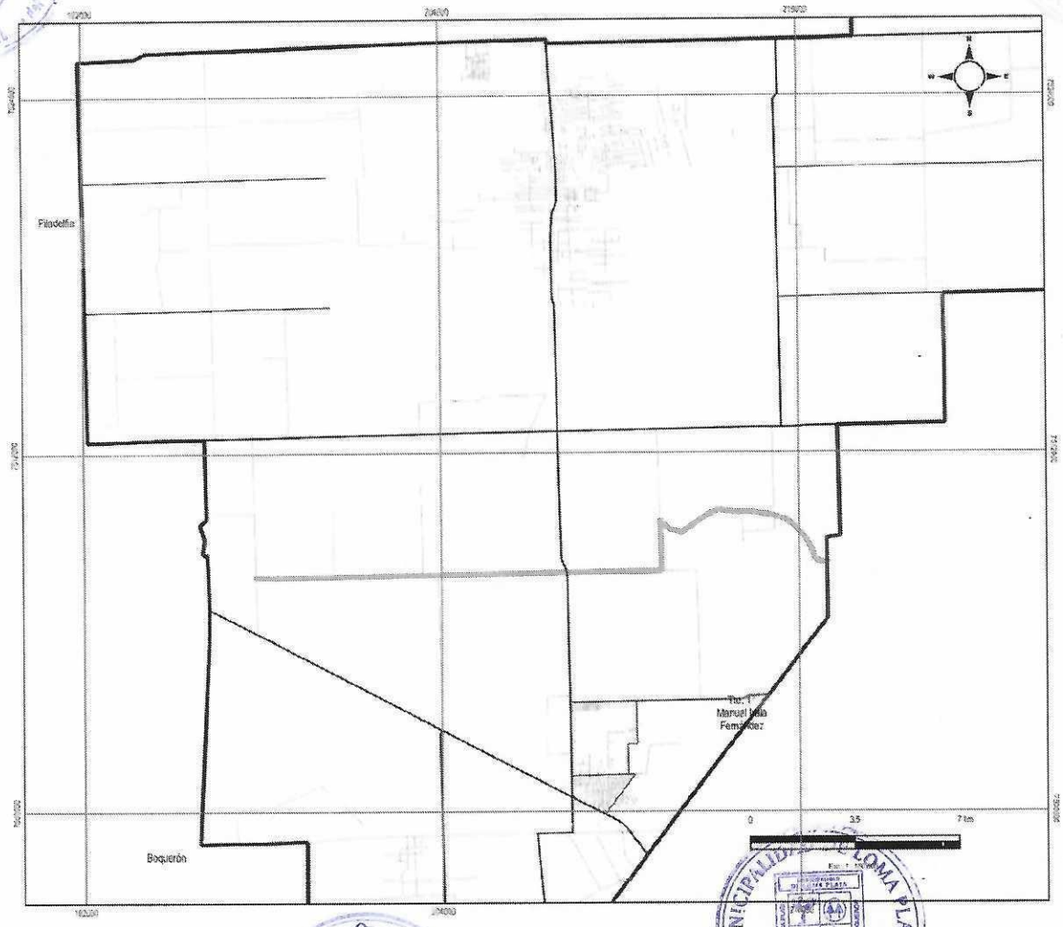
b. ZIAPR – Zona de Protección de Cauce Hídrico

Descripción de la zona	
Área delimitada a lo largo de los márgenes de los cauces naturales, destinada para preservar la dinámica hidrológica, asegurar la estabilidad geomorfológica y mitigar los impactos de la erosión, sedimentación e inundaciones. Su regulación se enmarca en la Ley Nº 4241/2010 "De Restauración de Bosques Protectores de Cauces Hídricos".	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Conservación y restauración de bosques nativos.	
Actividades de investigación científica y monitoreo ambiental.	
Actividades de conservación y educación ambiental.	
Reforestación de vegetación protectora.	
Uso tradicional por comunidades indígenas o campesinas, si no implica alteración significativa.	
Caminos de bajo impacto o sendero.	
Usos no permitidos:	
Agricultura y ganadería intensiva.	
Residencial: vivienda unifamiliar, multifamiliar, nuevos núcleos de urbanización y expansión de centralidades.	
Industrias y Depositos: bajo, mediano y alto impacto.	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala.	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Cualquier tipo de construcción (pequeña, mediana o gran escala).	
Uso o vertido de agroquímicos y/o cualquier otro tipo de residuos.	
Estaciones de Servicios.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	


Tte. 1°
Manuel Iralo
Fernandez
0
3,5
7 km

c. ZIAPR – Zona de Conducción de Agua

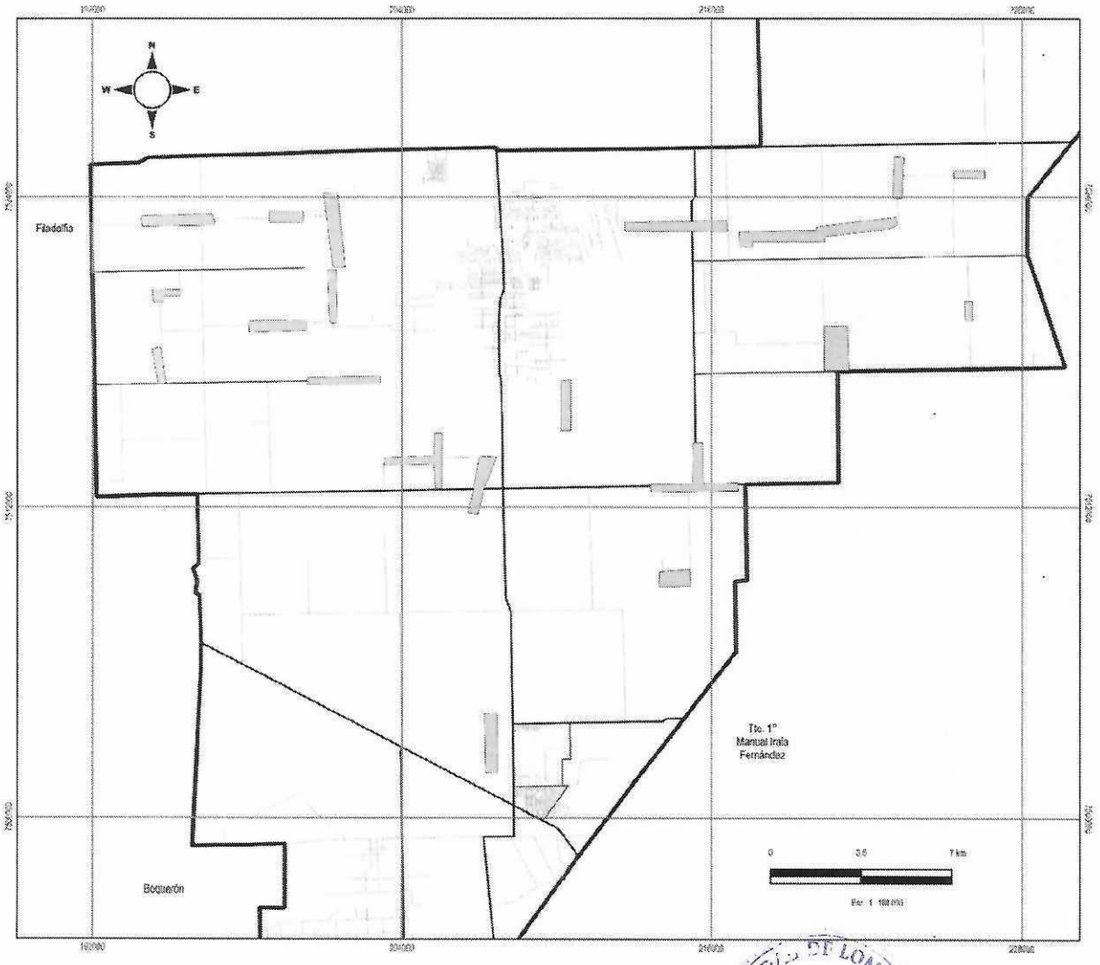
Descripción de la zona	
Canales de drenaje pluvial en áreas naturales, cuya función principal es captar, almacenar, encausar y drenar el agua de lluvia u otras según necesidad.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Fraccionamiento prohibido
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Obras de drenaje e infiltración controlada.	
Equipamientos e infraestructura para la captación y conducción de agua de lluvia.	
Usos no permitidos:	
Agricultura y ganadería intensiva.	
Residencial: vivienda unifamiliar, multifamiliar, nuevos núcleos de urbanización y expansión de centralidades.	
Industrias y depositos: bajo, mediano y alto impacto.	
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala	
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran escala.	
Cualquier tipo de construcción (pequeña, mediana o gran escala).	
Estaciones de Servicios.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	


Filadelfia
Boquerón
Ruta 1
Manuel Irala
Fernández
0
35
71m

3. Zona de Uso de Suelo Rural (ZUSUR)

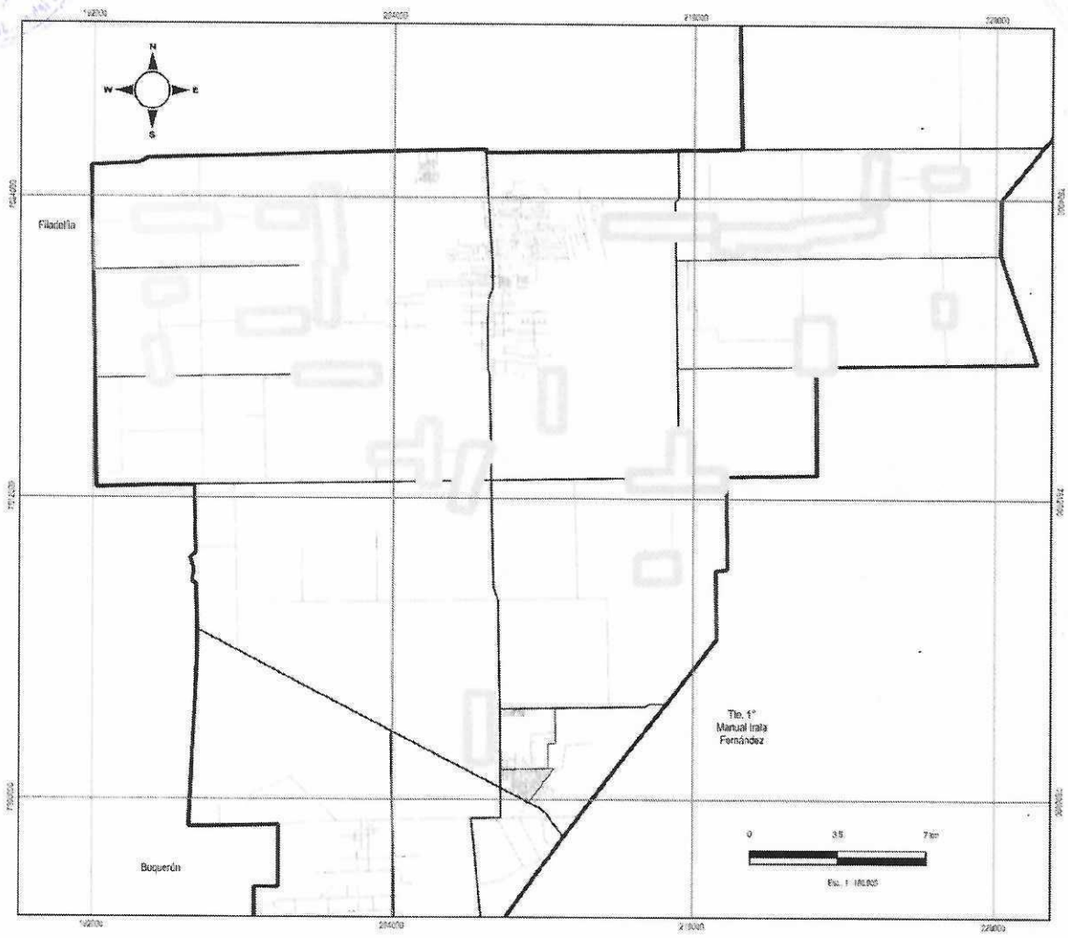
a. Microcentralidades

Descripción de la zona	
Núcleos poblacionales de pequeña escala ubicados en la zona rural, caracterizados por una baja densidad de población y una economía basada principalmente en actividades primarias como la agricultura y la ganadería. Cuentan con una fuerte estructura comunitaria, con vínculos sociales sólidos entre sus habitantes y una identidad cultural definida, expresada en sus tradiciones, costumbres, idioma y formas de vida. Presentan un paisaje construido distintivo, que refleja la adaptación al entorno y la historia local.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	3 Ha.
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: viviendas unifamiliares	
Construcción de Alojamiento Turístico	
Establecimientos Gastronómicos	
Sistemas de captación de agua y energía renovable	
Comercios y Servicios Básicos de pequeña escala	
Mercados y Ferias Agropecuarias y Forestales (venta temporal de productos agropecuarios y forestales en el lugar de producción).	
Agricultura de autoconsumo (huertas, viveros, hidropónicos y de abastecimiento local)	
Ganadería intensiva	
Infraestructura para uso agropecuario	
Industrias de Bajo Impacto y su sistema operativo Depositos?	
Servicios de Soporte a maquinaria pesada	
Equipamientos urbanos: pequeña escala	
Estaciones de Servicios	
Usos no permitidos:	
Residencial: viviendas multifamiliares y urbanizaciones de alta densidad	
Comercios y Servicios de mediana y gran escala	
Depósitos de bajo, mediano y alto impacto	
Industrias de mediano y alto impacto	
Rellenos sanitarios	
Explotación minera y petrolera	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Observaciones	
El lote mínimo para equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios básicos se determinará según el área requerida para su correcto funcionamiento	



b. Zona de Amortiguamiento a Microcentralidades - Aldeas

Descripción de la zona	
Área circundante a los Centros Poblados (Microcentralidades / Aldeas), que cumple con la función de transición entre las poblaciones y el entorno inmediato. Ésta zona buffer de 200 metros, actúa como una barrera natural o artificial que atenúa los efectos de actividades humanas en las zonas adyacentes al centro poblado, buscando mantener la calidad de vida y la sostenibilidad del entorno.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Residencial: viviendas unifamiliares	
Construcción de Alojamiento Turístico	
Establecimientos Gastronómicos	
Agricultura de autoconsumo (huertas, viveros, hidropónicos y de abastecimiento local)	
Ganadería Extensiva	
Infraestructura para uso agropecuario	
Servicios de Soporte a maquinaria pesada	
Estaciones de Servicios	
Usos no permitidos:	
Residencial: viviendas multifamiliares y urbanizaciones de alta densidad	
Agricultura extensiva con uso de agroquímicos	
Pulverización Aérea de Agroquímicos	
Uso o vertido de agroquímicos y/o cualquier otro tipo de residuos.	
Rellenos sanitarios	
Explotación minera y petrolera	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	
Observaciones	
El lote mínimo para equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios básicos se determinará según el área requerida para su correcto funcionamiento.	

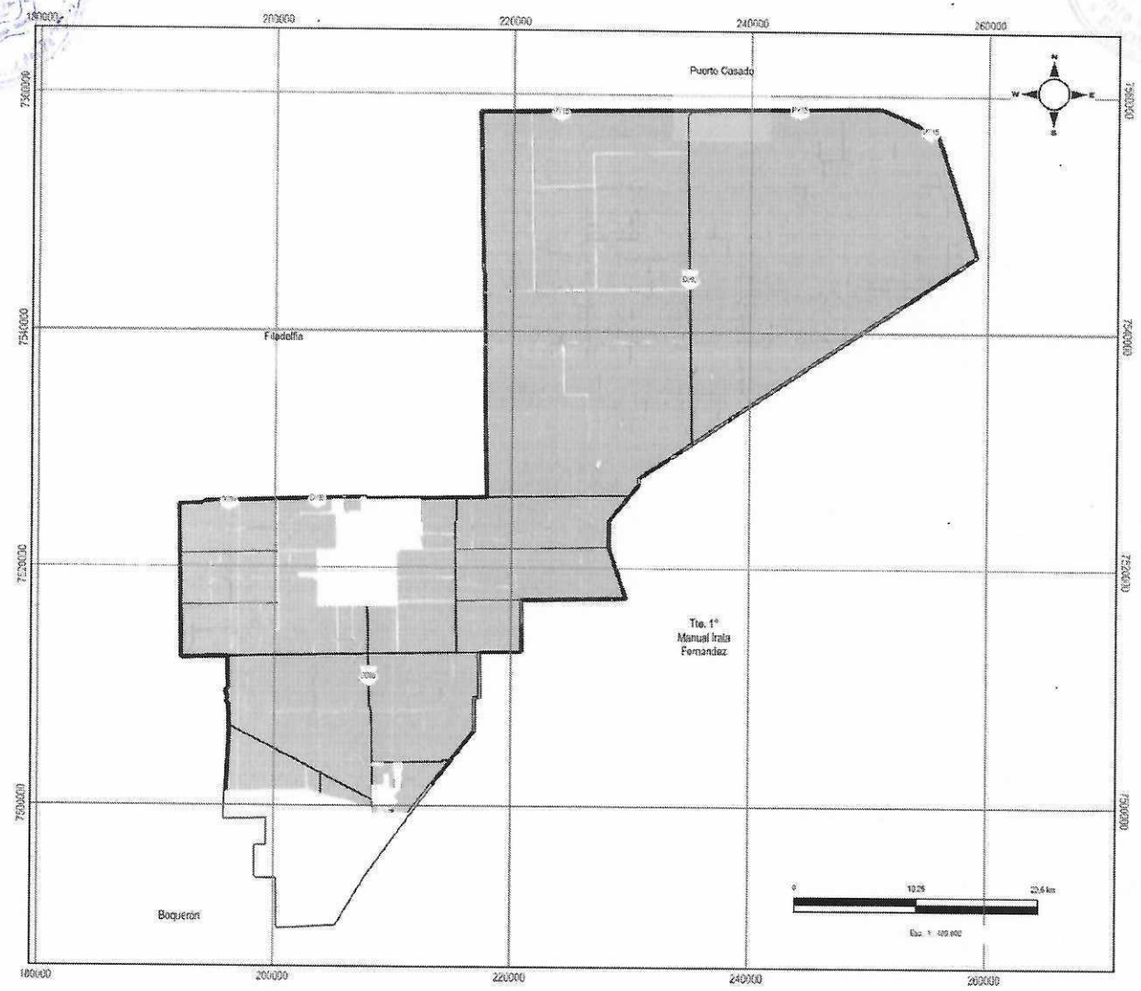


c. Zona Agropecuaria Rural

Descripción de la zona
Zona destinada a actividades relacionadas con la producción agrícola, ganadera y forestal. Esta área se caracteriza por el uso del suelo para el cultivo de productos agrícolas, forestales y/o la cría

recría y engorde de animales para consumo humano o industrial. Ejemplo: cultivo de cereales, oleaginosas, forrajeros, plantaciones forestales, cría de animales mayor y menor en forma extensiva. En esta zona también se contempla además la instalación de sistema de captación de agua y de energía renovables.

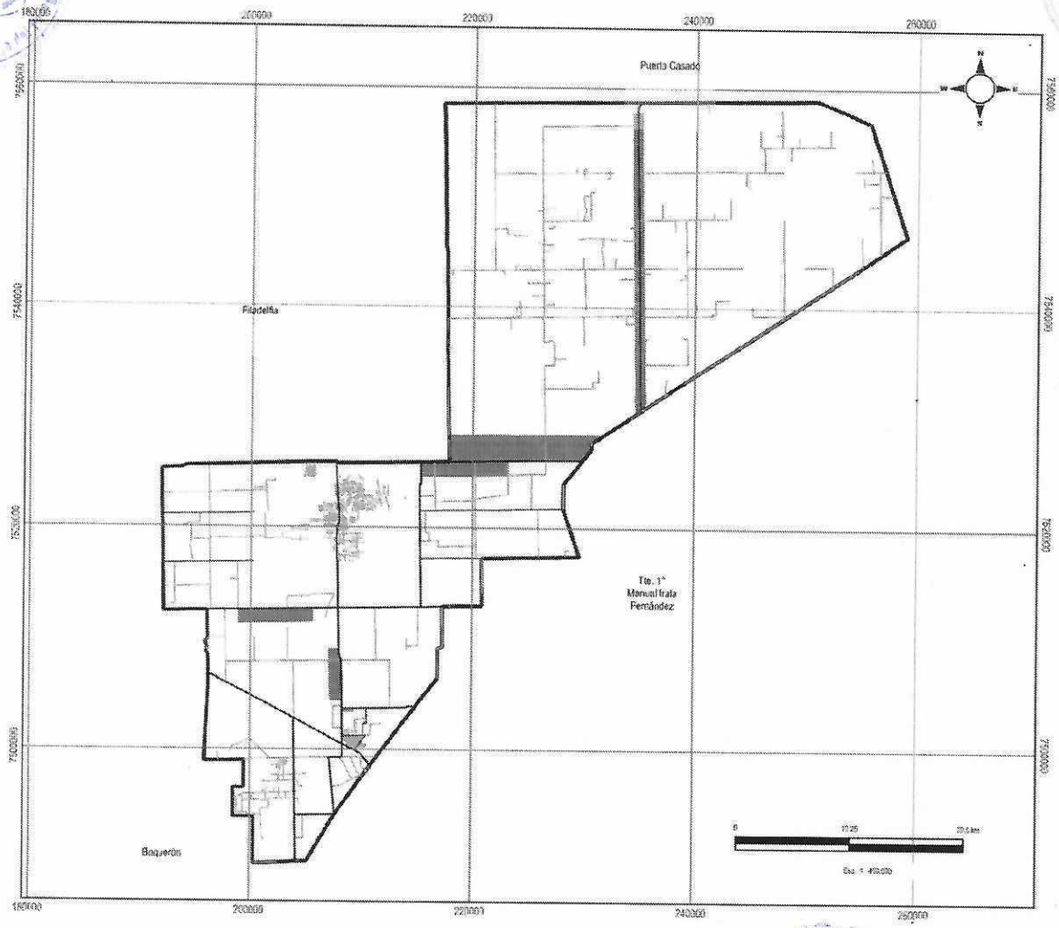
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 Ha.
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Ganadería (extensiva e intensiva)	
Agricultura extensiva con uso de agroquímicos	
Infraestructura agropecuaria: almacenes, invernadero, silos, depósitos y otros relacionado a la producción.	
Depósitos: bajo, mediano y Alto impacto.	
Residencial: Viviendas para el personal administrativo y técnico.	
Actividades de manejo sostenible del suelo y agua.	
Sistemas de captación de agua y energía renovable.	
Actividades recreativas rurales.	
Comercios y servicios: basicos	
Estaciones de Servicios	
Usos no permitidos:	
Residencial: nuevos núcleos de urbanización	



d. Zona Industrial Rural

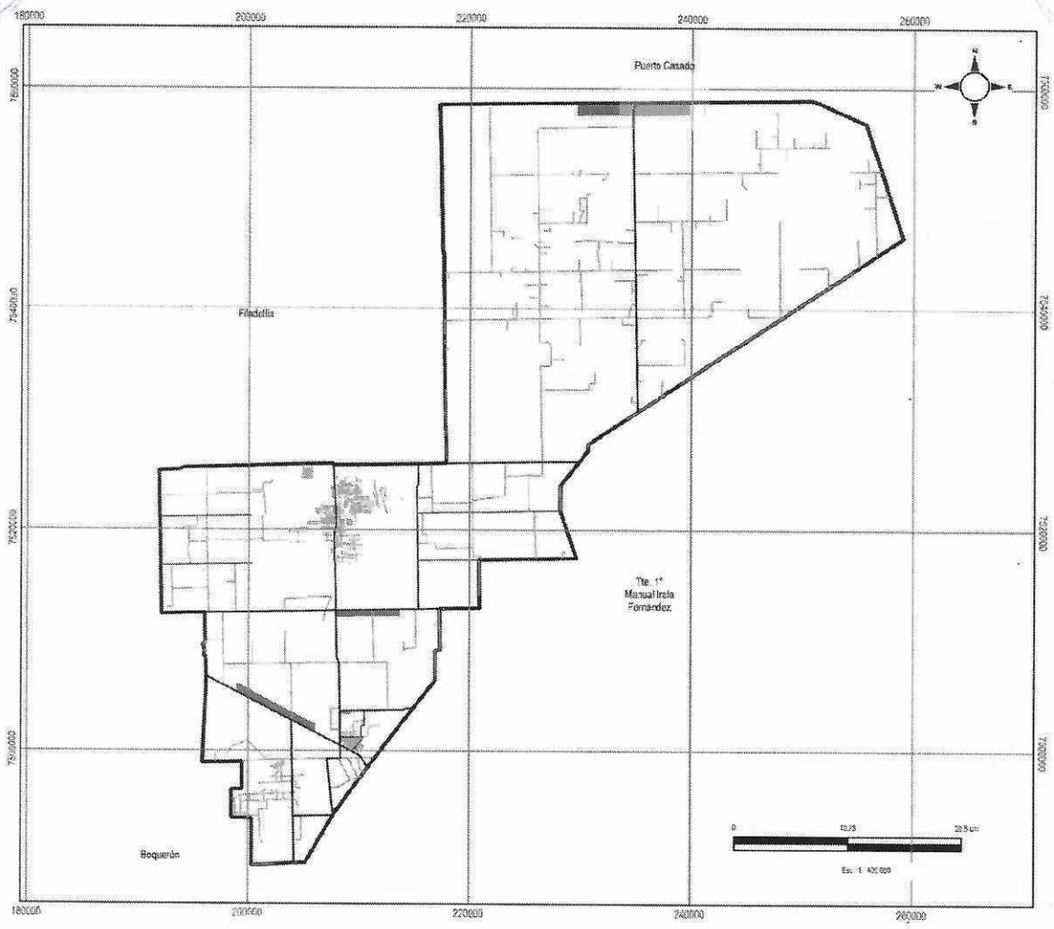
Descripción de la zona

Área destinada a la instalación de plantas industriales en general, y con mayor énfasis en aquellas industrias relacionadas con el sector primario (agroindustrias). Su objetivo principal es la producción, industrialización y comercialización de productos derivados de la agricultura, la ganadería, la pesca y la actividad forestal; en esta zona se priorizan los procesos industriales que agregan valor a materias primas agrícolas, pecuarias o forestales. Se contempla la instalación de infraestructura, equipamiento y los servicios necesarios para el establecimiento, desarrollo y crecimiento de las Plantas Industriales y sus servicios complementarios.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 Ha, la intendencia podrá autorizar superficies menores
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Industrias en general: bajo, mediano y alto impacto	
Agroindustrias (procesadoras de alimentos, fertilizantes, balanceados, aceiteras, etc.)	
Actividades Agropecuarias.	
Instalaciones de almacenamiento y distribución de productos agrícolas.	
Sistemas de tratamiento de efluentes.	
Depósitos: bajo, mediano y Alto impacto.	
Actividades de investigación y desarrollo en tecnología industrial y agroindustrial.	
Sistemas de captación de agua y energía renovable.	
Estaciones de Servicios.	
Usos no permitidos:	



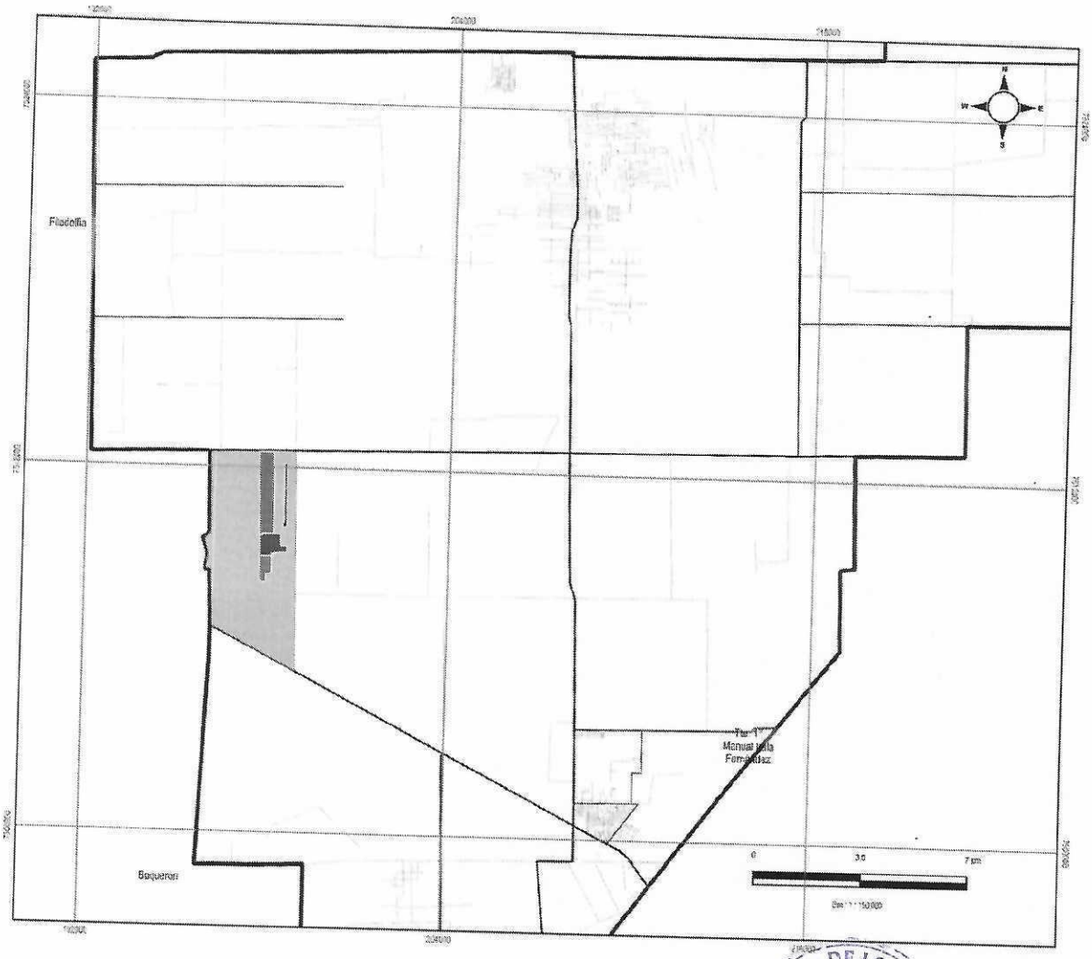
e. Zona de Soporte y Logística Rural

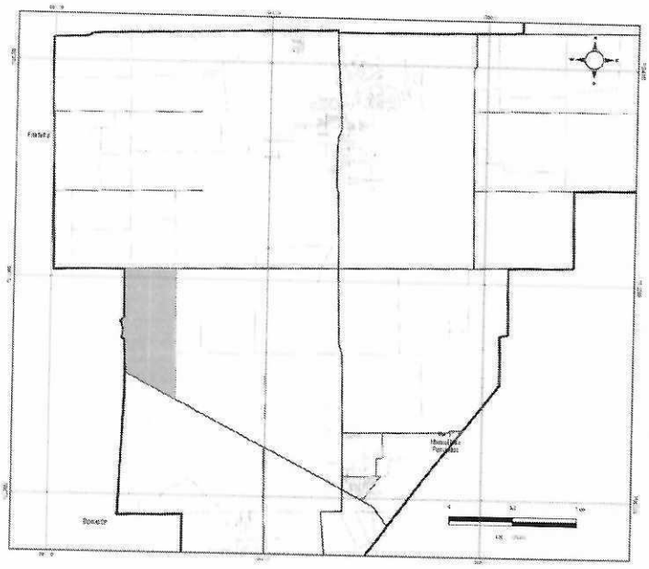
Descripción de la zona	
Área del suelo rural destinado a brindar servicios auxiliares y de respaldo a zonas productivas, industriales y comerciales, mediante instalaciones e infraestructura vinculadas al soporte operativo de la logística. Su función principal es albergar equipamientos y espacios para el mantenimiento, abastecimiento, estacionamiento y gestión de camiones, maquinaria pesada y otros vehículos de gran porte, así como servicios complementarios relacionados con la actividad industrial, agroindustrial y logística.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	715 m^2.
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Talleres y mantenimiento de camiones y maquinaria pesada.	
Industrias vinculadas al soporte logístico. (bajo, mediano o alto impacto?)	
Centros de Distribución. (bajo, mediano o alto impacto?)	
Depósitos de mediano y Alto impacto vinculados a actividades logísticas industriales o agroindustriales.	
Estacionamiento de camiones.	
Oficinas operativas y servicios básicos para el personal.	
Estaciones de servicio y abastecimiento.	
Sistemas de captación de agua.	
Usos no permitidos:	
Residencial: nuevos núcleos de urbanización, viviendas unifamiliares y multifamiliares.	



f. Zona Multimodal

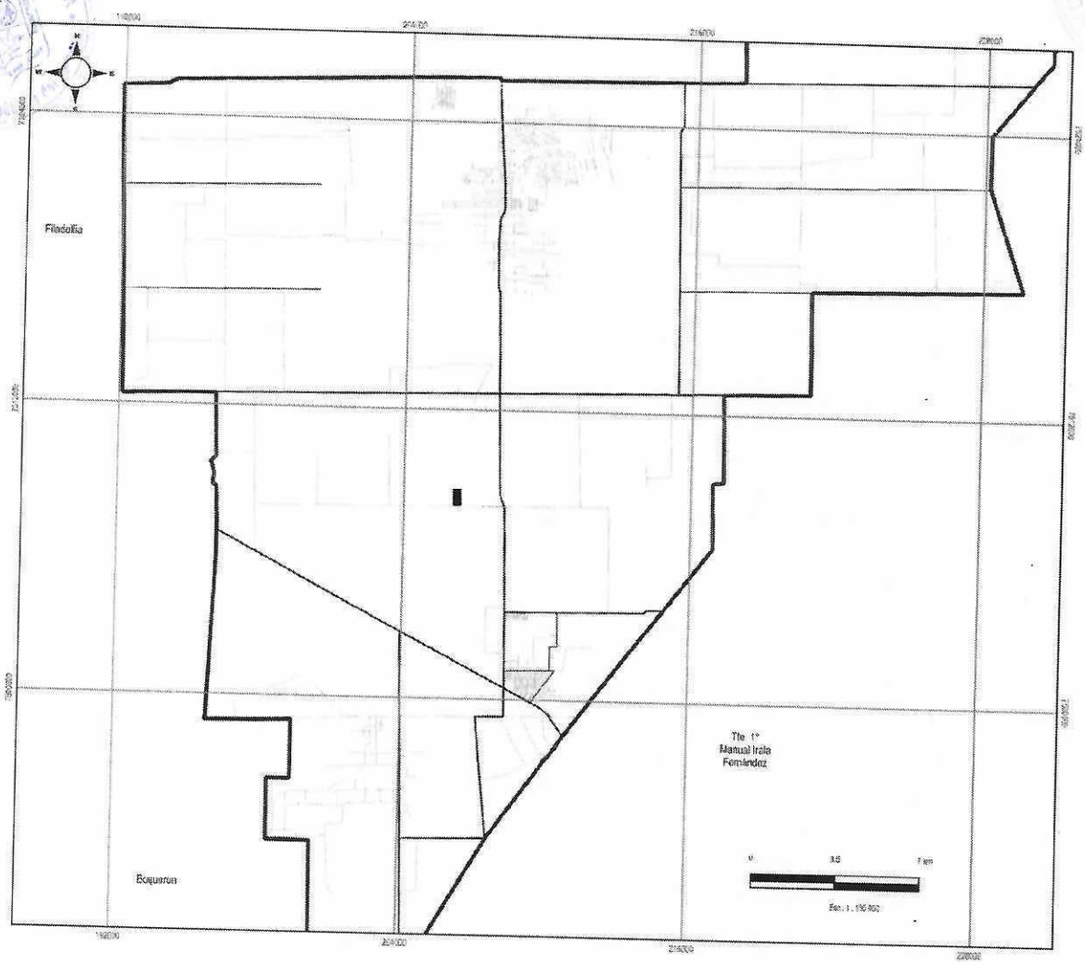
Descripción de la zona
Esta zona multimodal se ubica en el área rural, caracterizándose por la convergencia estratégica de múltiples usos del suelo enfocados en la optimización logística y el desarrollo productivo. Aquí coexisten y se interconectan: • Transporte Aéreo: Para la eficiente movilización de bienes y personas a nivel local y regional. • Centro de Investigación y Campo Experimental IDEAGRO: Un núcleo para la innovación y el desarrollo de tecnologías agropecuarias, que se beneficia de la accesibilidad logística. • Predio Ferial y de Exposiciones Pioneros: Un espacio dedicado a la promoción comercial y la difusión de conocimiento, con una ubicación accesible para expositores y visitantes. • Planta Aceitera: Una industria clave ubicada en las proximidades a materias primas agrícolas y la capacidad de distribución eficiente a través de los diversos modos de transporte.


Filadelfia
Boquerón
Ruta 1
Manuel Isla
Fernández
0
3.5
7 km



g. Zona de Uso Específico Rural

Descripción de la zona
Zona territorial donde se realizan actividades que por su naturaleza estratégica, social, ambiental o económica, no se ajusta a la vocación predominante del suelo en el área. Esta zona requiere una regulación diferenciada para garantizar su integración funcional y ambiental con el entorno rural.
Instalaciones de Uso Especifico
Relleno sanitario
Observaciones
1. Toda ampliación o modificación de las instalaciones existentes, así como una nueva construcción vinculada, deberá ser previamente concertada con la Municipalidad y los actores institucionales competentes.



h. Zona de Interés Histórico y Cultural Rural

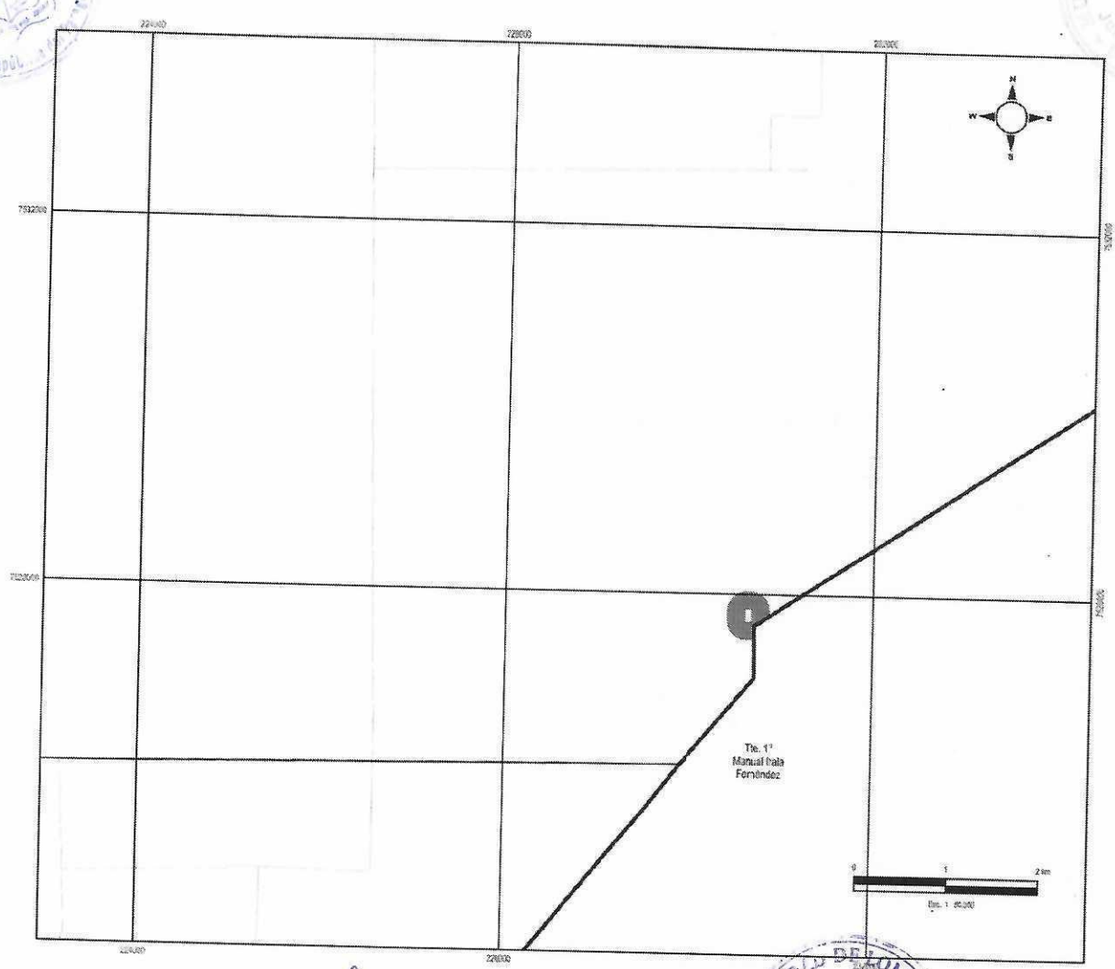
Descripción de la zona	
Área geográfica ubicada en el entorno rural que posee un conjunto significativo de elementos y características, tanto materiales como inmateriales, que reflejan la historia, las tradiciones, las costumbres, las formas de vida, las expresiones artísticas o el desarrollo social y económico de la comunidad Menno a lo largo del tiempo como testimonio de esfuerzo, fe y arraigo.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Turismo rural y comunitario	

Senderismo y ecoturismo
Visitas guiadas
Observación de fauna y flora
Actividades recreativas pasivas: Picnic en áreas designadas, fotografía de paisaje.
Estudios históricos y arqueológicos
Investigación antropológica y sociológica
Programas de educación ambiental y cultural
Creación de centros de interpretación o museos locales
Construcción de infraestructura turística mínima
Mejora de caminos existentes
Servicios básicos
Usos no permitidos:
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido


Tte 1°
Manuel Irala
Fernández
0
0.5
1 km
Esc. 1: 21000

i. Zona de Amortiguamiento Interés Histórico y Cultural Rural

Descripción de la zona	
Área de transición de 200 metros que rodea y protege directamente a la Zona de Interés Histórico y Cultural Rural propiamente dicha. Su propósito principal es mitigar los impactos negativos que las actividades humanas o el desarrollo en el entorno pueden causar sobre el valor cultural, histórico y paisajístico preservando la integridad y las características de la zona principal.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Turismo rural y comunitario	
Senderismo y ecoturismo	
Visitas guiadas	
Observación de fauna y flora	
Actividades recreativas pasivas: Picnic en áreas designadas, fotografía de paisaje.	
Construcción de Alojamiento Turístico	
Establecimientos Gastronómicos	
Ganadería Extensiva	
Construcción de infraestructura turística mínima	
Mejora de caminos existentes	
Servicios básicos	
Usos no permitidos:	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido	


224000
228000
232000
7532000
7528000
7524000
N
W
E
S
1
Tte. 1°
Manuel Inala
Fernández
0
1
2 km
Esc. 1: 40.000

j. Zona de Seguridad de Líneas Eléctricas de Alta y Media Tensión

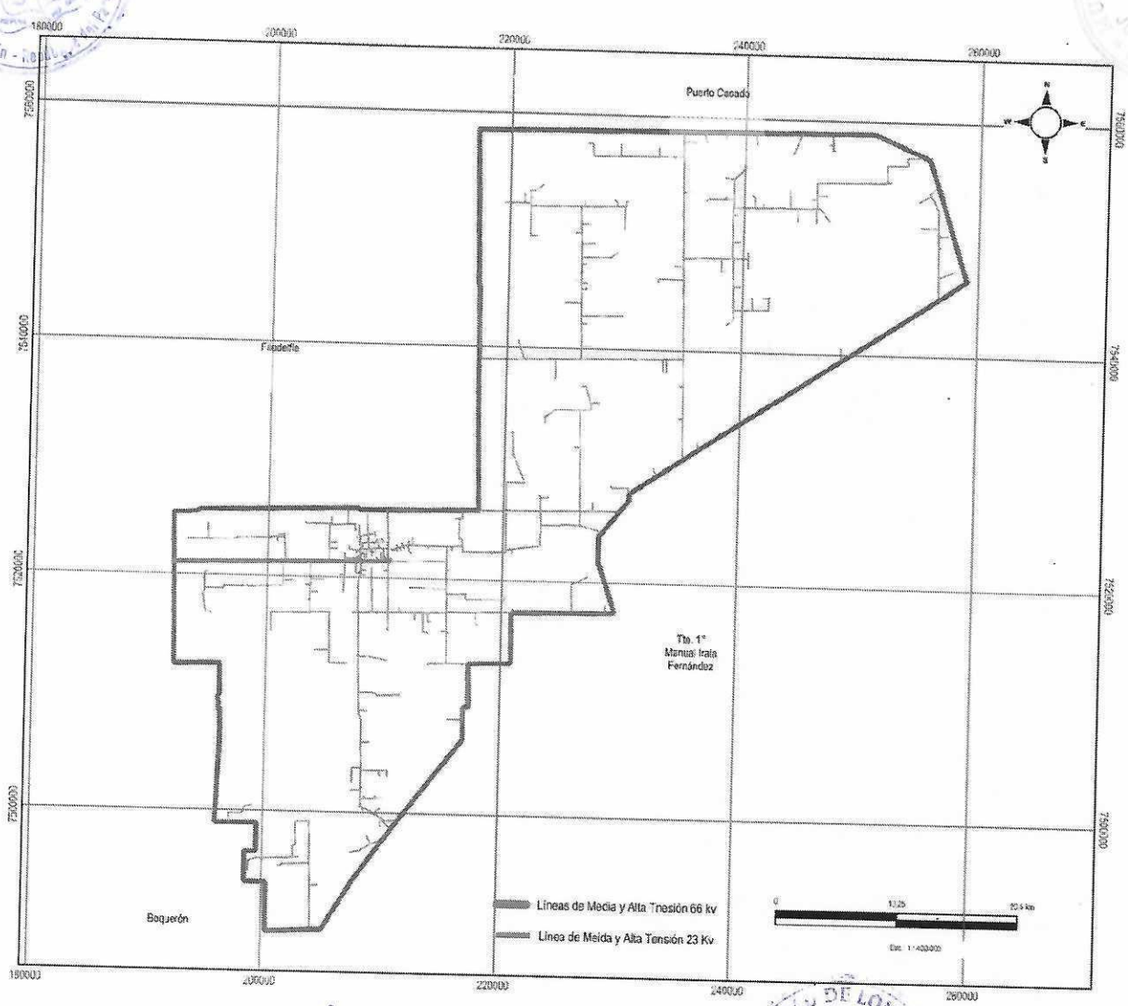
Descripción de la zona
Área que forman parte de la Franja de seguridad y servicio para las líneas de transmisión de energía eléctrica en Alta Tensión (220 Kv), Media Tensión (66 Kv y 23 Kv) en las propiedades de dominio público y privado sometidas a la servidumbre de electroducto, en base a lo establecido en el Art. 1ro. De la Ley Nro. 6681/2020. La extensión de dicha franja será la siguiente:

Líneas – Voltios	Distancia medida desde el eje geométrico de la línea, a cada lado del eje
220.000	25 m
66.000	9 m
23.000	3 m

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	No corresponde

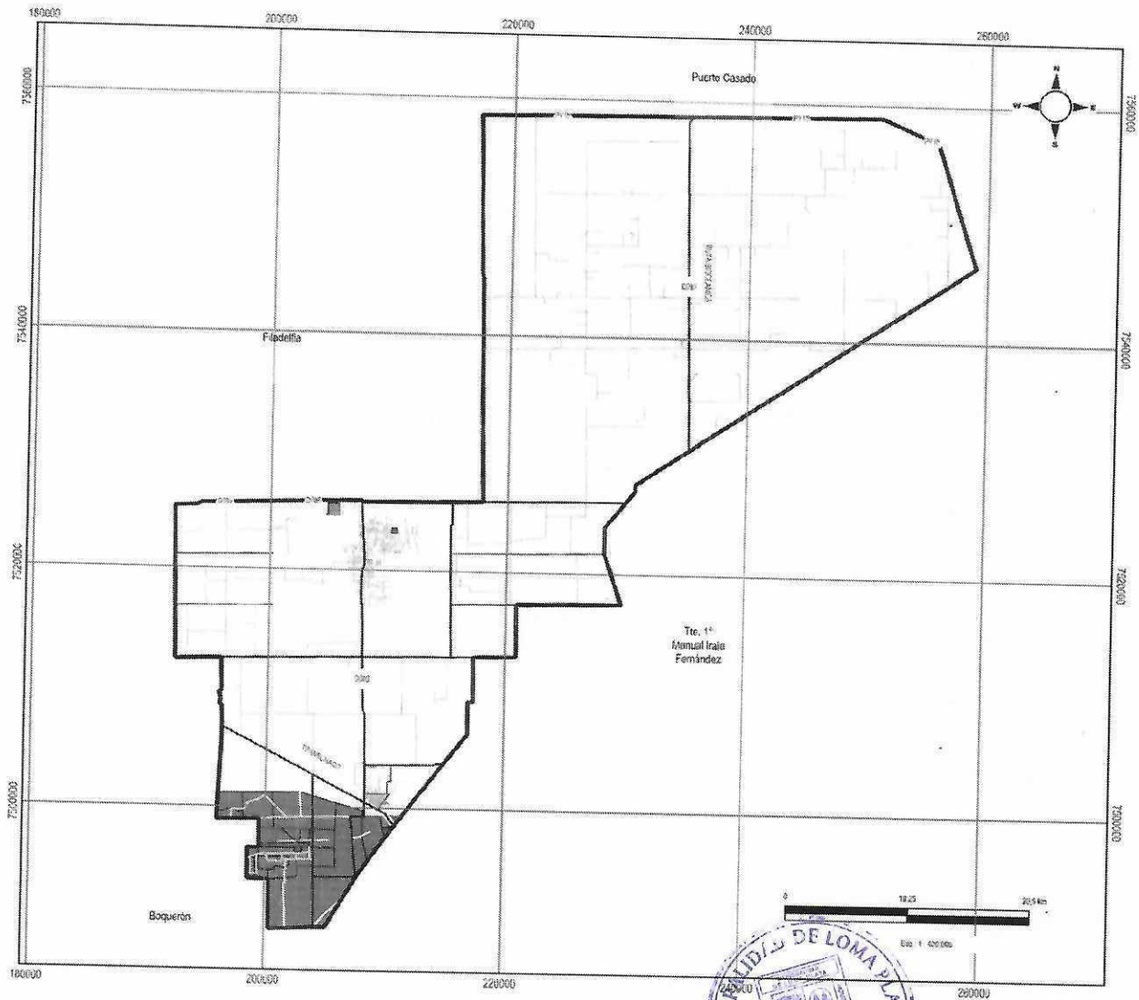
Régimen de Uso
Usos permitidos:
Ganadería extensiva
Agricultura y pastura de bajo porte y ciclo corto
Accesos técnicos y plataformas temporales para inspección o reparación.
Caminos y calles
Usos no permitidos:
Residencial: Vivienda Unifamiliar y Edificio Multifamiliar
Comercial y Servicios: básico, pequeño, mediano y gran porte
Equipamientos urbanos: pequeña, mediana y gran escala
Industrias: bajo, moderado y alto impacto
Depósitos: bajo, moderado y alto impacto
Acopio de materiales y/o líquidos inflamables
Instalación de antenas o carteleria
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores como uso permitido

Observación
1. En la Franja de Seguridad de las líneas eléctricas, no se permitirá la plantación de árboles para garantizar el acceso sin obstáculos a la servidumbre del electroducto.



MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
Intendente
Chaco Paraguayo

4. Comunidades indígenas



CAPITULO III: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Sección I: Sistema vial del área urbana

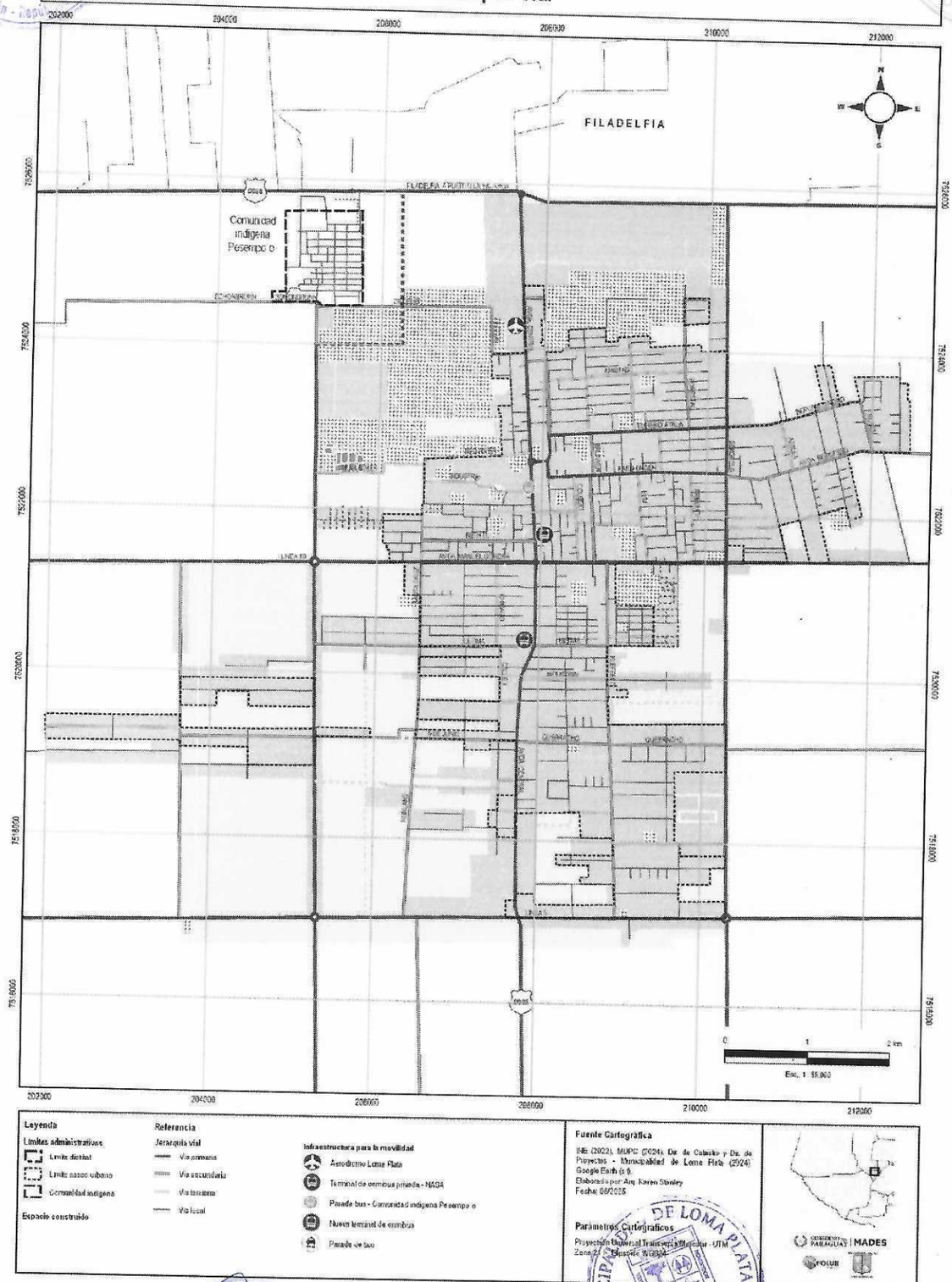
Artículo 26: Definición: Comprende toda la trama vial de la ciudad y está compuesto por:

1. Vías Primarias
2. Vías Secundarias
3. Vías Terciarias
4. Vías locales

Artículo 27: Identificación y jerarquización vial en Loma Plata: Se aprueba la jerarquización de las calles existentes y propuestas, conforme a lo establecido en el mapa de jerarquización de la red vial, que forma parte de la presente ordenanza.

1. *Vías Primarias:* Corresponden a las rutas nacionales, departamentales y otras vías estructurantes, ya sean avenidas o calles, que permiten la circulación de grandes volúmenes de tráfico, pudiendo ser de medidas variables correspondiendo a distintas normativas nacionales y locales. El ancho total de la franja de dominio en la zona urbana para las Rutas Nacionales y Departamentales no podrá ser inferior a 25 m, ni mayor a 100 m.
   Las arterias que conforman esta categoría son: Avda. Central, Avda. Manuel Gondra, Ruta D098, D093, Línea Norte, Línea 10, Línea 5, Emanuel, Primaria, Reiher, Bergfeld, Elgenhof, Ebenfold y Kleinstadt; así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
2. *Vías secundarías:* 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 de la ciudad y suministrar el acceso a las propiedades colindantes.
   Las arterias que conforman esta categoría son: Brunnen, Natur, Emanuel, Bergfeld Nord, Forestal, Avda. Bergfeld, 5 de Junio, Santa Cruz, Jacobo Reimer, Ziegelei, Bethel, Ultima, Rostental, Linea 5, Linea 10, Reinland, Schonbrunn, Kleefeld, Quebracho y Rosen; así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
3. *Vías terciarias:* Corresponden a las vías de tercer orden que complementan la red de vías primarias y secundarias para conforman la estructura vial principal de la ciudad.
   Las arterias que conforman esta categoría son: Alfred Rogers, Amistad, Pozo Dulce, Calle 3, Chicago, Industrie, National, Colegio, Friedhof, Elim, Deportivo, Santa Cruz, Bergfeld Sur, Calle 4, Kirschbaun Strasse, Independencia, Paz del Chaco, Mullacker, Red River y Azalea; así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
4. Vías locales: Corresponde a aquellas que 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.

Jerarquia Vial



Leyenda

Límites administrativos
- Límite distrital
- Límite radio urbano
- Comunidad indígena

Espacio construido

Referencia

Jerarquía vial
- Vía primaria
- Vía secundaria
- Vía terciaria
- Vía local

Infraestructura para la movilidad
- Aeródromo Loma Plata
- Terminal de ómnibus privada - NASA
- Parada bus - Comunidad indígena Pesempo o
- Nueva terminal de ómnibus
- Parada de taxi

Fuente Cartográfica

INE (2022), MOPC (2024), Dir. de Catastro y Dir. de Proyectos - Municipalidad de Loma Plata (2024), Google Earth (s f).
Elaborado por: Arq. Karen Stanley
Fecha: 08/2025

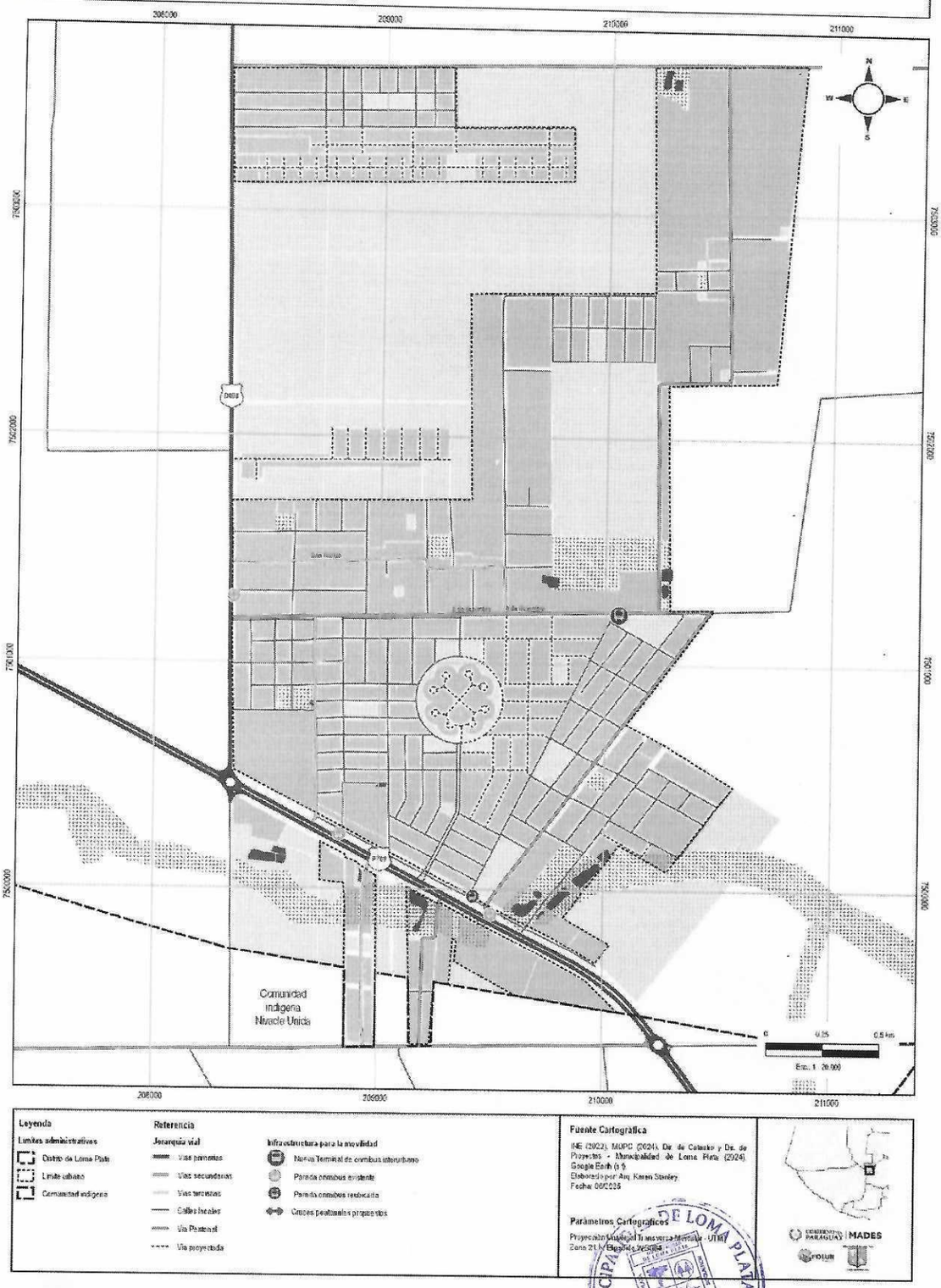
Parámetros Cartográficos

Proyección Universal Transversa de Mercator - UTM
Zona 21 - Elipsoide WGS84

Artículo 28: Identificación y jerarquización vial en Cruce Boquerón: Se aprueba la jerarquización de las calles existentes, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial, que forma parte de la presente ordenanza.

1. *Vías Primarias:* Corresponden a las rutas nacionales, departamentales y otras vías estructurantes, ya sean avenidas o calles, que permiten la circulación de grandes volúmenes de tráfico, pudiendo ser de medidas variables correspondiendo a distintas normativas nacionales y locales. El ancho total de la franja de dominio en la zona urbana para las Rutas Nacionales y Departamentales no podrá ser inferior a 25 m, ni mayor a 100 m.
   Las arterias que conforman esta categoría son: PY09 y D098; así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
2. *Vías secundarías:* 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 de la ciudad y suministrar el acceso a las propiedades colindantes.
   La arteria que conforman esta categoría es 8 de diciembre y las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
3. *Vías terciarias:* Corresponden a las vías de tercer orden que complementan la red de vías primarias y secundarias para conformar la estructura vial principal de la ciudad.
   Las arterias que conforman esta categoría son: Maneco Galeano y San Roque González; así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.
4. *Vías locales:* Corresponde a aquellas que permiten encauzar el tránsito de acceso a las propiedades. Estas vías idealmente serán de tránsito lento y la circulación de vehículos motorizados está indicada para los habitantes locales. La calle peatonal también forma 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 calle peatonal ubicada dentro de la Plaza Campo de Plata.

Jerarquia Vial



Leyenda

Limites administrativos
- Distrito de Loma Plata
- Limite urbano
- Comunidad indigena

Referencia

Jerarquia vial
- Vias primarias
- Vias secundarias
- Vias terciarias
- Calles locales
- Via Peatonal
- Via proyectada

Infraestructura para la movilidad
- Nueva Terminal de omnibus interurbano
- Parada omnibus existente
- Parada omnibus reubicada
- Cruces peatonales propuestos

Fuente Cartografica

INE (2022), MOPC (2024), Dir. de Catastro y Dir. de Proyectos - Municipalidad de Loma Plata (2024), Google Earth (s.f).
Elaborado por: Arq. Karen Stanley
Fecha: 08/2025

Parámetros Cartograficos

Proyección: Universal Transversa Mercator - UTM
Zona 21 J / Elipsoide: WGS84

Artículo 29: Accesibilidad: El diseño general de toda la estructura vial urbana tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y/o con discapacidad. Se garantizará que las características de las veredas y la instalación del mobiliario urbano cuenten con las dimensiones, pendientes y materiales adecuados, además de la plantación de árboles en alineación, de manera a facilitar la circulación de personas en sillas de ruedas y/o niños en carritos.

Artículo 30: De los criterios para apertura de nuevas vías: Se establecen los siguientes criterios para la apertura de nuevas vías o su regularización:

a) Toda vía de uso público a ser abierta debe presentarse al Municipio y tener su aprobación, en concordancia con los criterios establecidos en el POUT.
b) La prolongación de la estructura vial existente debe ser respetando el mismo ancho y eje de las vías existentes, dando continuidad a las mismas.
c) El trazado de la vía a ser abierta o a ser regularizada debe respetar y reducir el impacto en las zonas inundables y de Protección de Interés Ambiental. Además, su diseño se debe adaptar en el posible al sentido del escurrimiento de las aguas, o contar con las obras hidráulicas para evitar su represamiento.
d) Para la apertura de nuevas calles y cuando sea necesario, se podrá realizar en forma de excepción el fraccionamiento para la vía pública, con lotes de una dimensión menor a la superficie mínima de lote urbano establecida por la presente ordenanza.
e) Las nuevas vías en Zonas Urbanas que sean sin salida, deberán terminar en una rotonda de giro de no menos de 26m de diámetro para permitir el ingreso de los vehículos de bomberos, mantenimiento vial y servicios municipales.

Sección II: Sistema vial en el área rural

Artículo 31: Definición: Comprende el trazado vial del distrito y está compuesto por:
1. Vías Primarias
2. Vías Secundarias
3. Vías Terciarias
4. Vías locales

Artículo 32: Identificación y jerarquización: Se aprueba la jerarquización de las vías existentes y propuestas, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial del área rural, que forma parte de la presente ordenanza:

a. *Vías primarias:* Corresponden a las vías estructurantes del área rural de alto y rápido tráfico, que permiten la comunicación y el acceso a los distritos vecinos como a los demás departamentos y países. Las vías en esta categoría son las Rutas nacionales, departamentales y otras de vital importancia para la conexión espacial entre las distintas centralidades del distrito. La franja de dominio será para las Rutas Nacionales es de 50 m a ambos lados del eje de la ruta, para las Rutas Departamentales de 25 m a ambos lados del eje de la ruta y las demás vías, serán consideradas como caminos vecinales y será de 15 m a ambos lados del eje de la ruta.

Los caminos que conforman esta categoría son: PY09 Transchaco, PY15, D093, D098, Línea Norte, Friedensfeld, Línea Oeste, Km 425, Tiberia, así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.

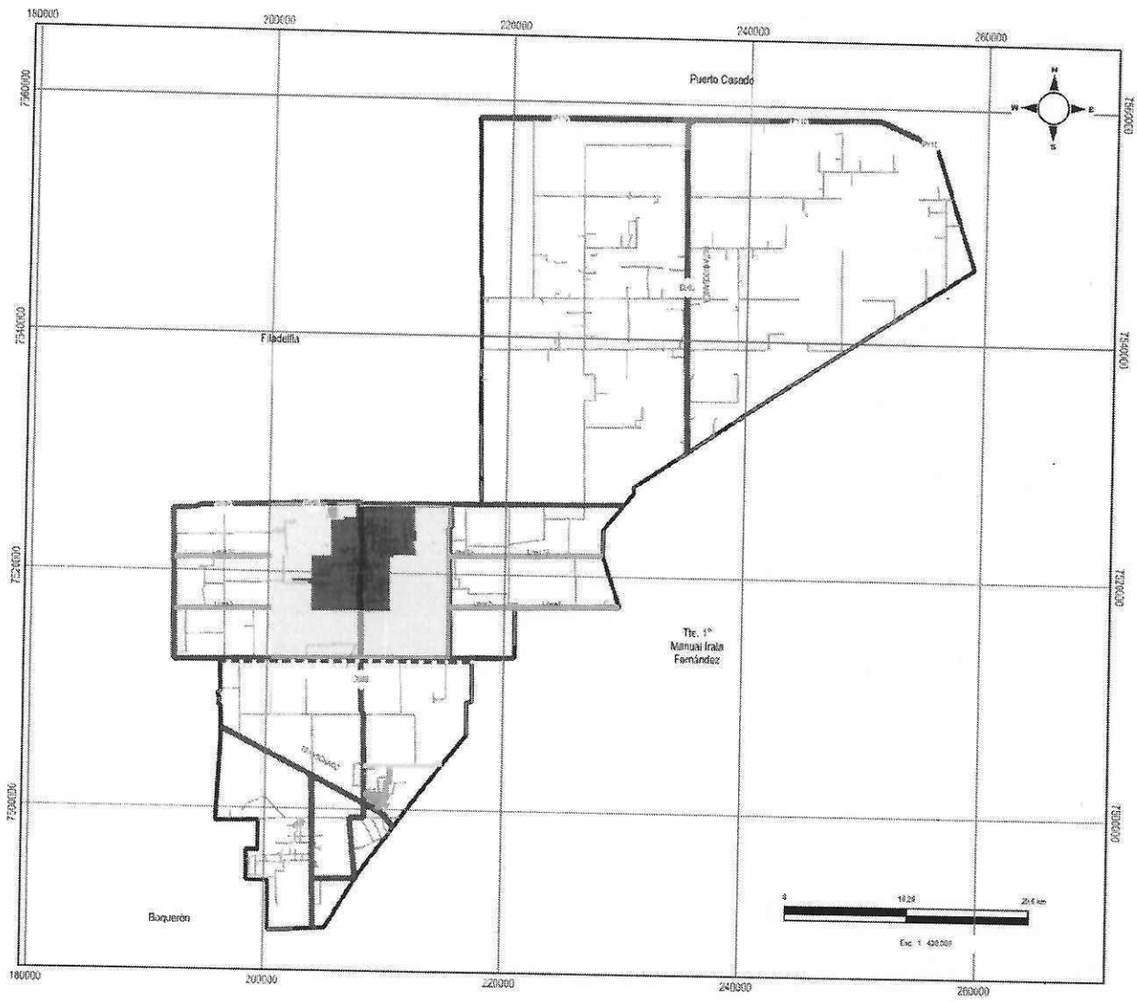
b. *Vías Secundarias:* Corresponden a las vías de segundo orden que cumplen con la función de servir de apoyo a las Vías Primarias, conectando centralidades rurales y conformando una red vial a nivel distrital. La franja de dominio será para las Rutas Departamentales de 25 m a ambos lados del eje de la ruta y para los caminos vecinales de 15 m a ambos lados del eje de la ruta.

Los caminos que conforman esta categoría son: Linea10, Línea 5, 8 de Diciembre, así como las

vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa del sistema vial, bajo esta categoría.

c. *Vías terciarias*: Corresponden a las vías de tercer orden que cumplen con la función de servir de apoyo a la distribución del tránsito con las vías secundarias y conecta a comunidades y pueblos indígenas. Para los caminos vecinales, la franja de dominio será de 15 m a ambos lados del eje de la ruta.

d. *Caminos locales*: Corresponde a aquellas que permiten acceder a las diferentes propiedades, comunidades y pueblos indígenas.



Artículo 33: De los criterios para apertura de nuevas vías: Se establecen los siguientes criterios para la apertura de nuevas vías o su regularización:

a) Toda vía de uso público a ser abierta debe presentarse al Municipio y tener su aprobación,

en concordancia con los criterios establecidos en el POUT.

b) La prolongación de la estructura vial existente debe ser respetando el mismo ancho y eje de las vías existentes, dando continuidad a las mismas.
c) El trazado de la vía a ser abierta o a ser regularizada debe respetar y reducir el impacto en las zonas inundables y de Protección de Interés Ambiental. Además, su diseño se debe adaptar en el posible al sentido del escurrimiento de las aguas, o contar con las obras hidráulicas para evitar su represamiento.
d) Las nuevas vías en las Zonas Suburbanas que sean sin salida, deberán terminar en una rotonda de giro de no menos de 26 m de diámetro para permitir el ingreso de los vehículos de bomberos, mantenimiento vial y servicios municipales.

TITULO III: INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BASICOS

Artículo 34: **Captación de agua de lluvia**: Toda edificación deberá contar con sistemas de acopio de agua y dispositivos asociados para la captación de agua pluvial (como canaletas) para el consumo humano. Además, se deberá garantizar el acceso de los camiones cisterna a los sistemas de acopio de agua en caso de sequía y deberá estar ubicado a 1,5m con relación a las edificaciones, contando desde el borde o perímetro de las mismas.

Artículo 35 - Desagüe pluvial en zonas urbanas: Toda el agua de lluvia que no sea captada en los sistemas de acopio de agua o infiltrada dentro de un lote urbano, deberá ser conducida a los canales destinados para el desagüe pluvial.

Artículo 36: **Tratamiento de aguas residuales domesticas en zonas urbanas**: En cuanto a las aguas grises y negras domesticas es obligatoria la instalación de un sistema de tratamiento autónomo, como un pozo ciego estanco y/o una cámara séptica no permeable. En cada lote, los pozos ciegos y los sistemas de acopio de agua deberán instalarse con una distancia mínima de separación de 3 m entre ambos y a una distancia de 1,5 m de la línea municipal lateral y posterior entre el pozo ciego y los límites de la propiedad, además de 1,5m con relación a las edificaciones, contando desde el borde o perímetro de las mismas. Los pozos ciegos estancos y/o las cámaras sépticas no permeables deberán ubicarse de tal manera que se garantice el acceso para su vaciado por parte de un vehículo especializado para el efecto.

Artículo 37: 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.

Artículo 38: 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 la verificación y control de las instalaciones eléctricas conforme a lo establecido en los reglamentos de instalaciones eléctricas de la ANDE (Baja Tensión: Resolución N° 146/71 y Media Tensión: Resolución N° 065/75), el Decreto N° 9265, por el cual se reglamenta la Ley N° 5668/2016 "De verificación y control de la calidad y seguridad de los productos y servicios en las instalaciones eléctricas", y la Ley Nº 6977/23 "Regula el fomento, generación, producción, desarrollo y la utilización de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables no convencionales no hidráulicas", dependiendo del tipo suministro de energía eléctrica que se utilice.

Articulo 39 - Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios en zonas urbanas: Queda prohibido todo tipo de vertido de residuos domiciliarios en basurales, vertederos a cielo abierto, zanjas, cárcavas, zonas bajas, entre otros. La Municipalidad sancionará el incumplimiento de esta disposición. El pago por el servicio de recolección de residuos domiciliarios realizados por la

Municipalidad o por un servicio tercerizado es obligatorio para todos.

Articulo 40 - Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios en zonas rurales: La disposición final de los residuos domiciliarios en la zona rural se realizará en Fosa Sanitaria previa separación de los residuos valorizables y compostables.

Cada Fosa Sanitaria, deberá tener como mínimo las siguientes dimensiones: 4,0 x 4,0 x 4,5 m^3 provista de geomembrana con un sobrante de 2,0 m a cada lado. Una vez llena cada fosa, con su ducto de ventilación instalado se procede a tapar con los excedentes de la geomembrana; luego se coloca una capa de tierra y se apisona. Dicha zona solo podrá ser utilizada a futuro como un área parquizada.

Articulo 41 - Gestión de los Residuos Especiales Peligrosos: Queda prohibida la disposición sin tratamiento previo de los siguientes residuos: residuos industriales, residuos hospitalarios y patológicos y residuos de agroquímicos/veterinarios.

Articulo 42 - Disposición final de cubiertas: Las cubiertas en desuso en general deberán destinarse al relleno sanitario municipal o concesionado, quedando prohibida su disposición a la intemperie en cualquier zona de la ciudad o del territorio municipal.

Articulo 43 – Residuos especiales: El costo inherente del tratamiento de los residuos especiales será asumido por las empresas y/o personas generadoras de dichos residuos.

TITULO IV: INSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I: INSTANCIA RESPONSABLE

Artículo 44: La implementación del POUT y la presente ordenanza es competencia del Ejecutivo Municipal~~, a través de la instancia encargada de la planificación territorial~~.

Artículo 45: Las funciones de la dirección asignada por la Intendencia ~~esta Dirección~~ son:

- **a.** Elaborar las ordenanzas complementarias necesarias para el cumplimiento adecuado de las disposiciones establecidas en el POUT.
- **b.** Estudiar, aprobar o rechazar y fiscalizar los proyectos de obras o actividades públicas o privadas presentados, de conformidad a lo establecido en el POUT para las zonas urbana y rural.
- **c.** Informar anualmente a la Intendencia sobre el grado de cumplimiento y las dificultades en la aplicación del POUT.
- **d.** Elaborar y coordinar programas y proyectos municipales en función de la presente normativa y viabilizar su realización a través del presupuesto y fuentes alternativas de financiamiento.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 46- Tramites y documentación necesaria para la aprobación de planos municipales

El Ejecutivo Municipal aplicará los procedimientos administrativos para el estudio y aprobación de los proyectos de obras públicas o privadas en base a lo establecido en la Ordenanza N° 09 /08 "Por la que se reglamenta la construcción de todas las obras civiles en el Distrito de la Municipalidad de Loma Plata" y en la Ordenanza Tributaria, debiendo dar cumplimiento, además, a la presentación de:

- **a.** Formulario estandarizado para aprobación de proyectos o cambio de uso de suelo.
- **b.** Documentaciones exigidas para la aprobación de los proyectos de nuevas construcciones o readecuaciones o cambio de uso de suelo, en base a lo establecido en el Art. 10 de la Ordenanza N° 09 /08 "Por la que se reglamenta la construcción de todas las obras civiles en el Distrito de la

Municipalidad de Loma Plata", así como lo estipulado en la Ordenanza Tributaria.

Si correspondiese, además de las documentaciones mencionadas anteriormente, se podrá solicitar:

a. Localización georreferenciada de la obra o emprendimiento proyectado (Ubicación en imagen satelital), en formato shapefile.

b. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) o del Plan de Gestión Ambiental Genérico (PGAG) en los casos que la Ley 294/93 y sus Decretos reglamentarios lo exijan.

c. En la zona de la "Superficie limitadora de obstáculos" para los aeródromos públicos o privados de uso público, se deberá presentar el dictamen de aprobación de la DINAC, en base a la resolución DINAC N° 143/2023.

La Municipalidad 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.

Artículo 47: Evaluación y Dictamen. Una vez culminado el estudio, la instancia responsable expedirá un dictamen en el que consignará con fundamentos la recomendación de:

a. aprobación, la que podrá ser total o condicionada

b. rechazo.

La Intendencia en base a este dictamen, aprobará o rechazará mediante una resolución municipal el pedido.

Art. 48: Capacitación técnica y herramientas informáticas actualizadas: Se deberá prever un fondo dentro del presupuesto municipal para la adquisición y manejo de herramientas informáticas, así como también de personal capacitado para estudio y revisión de proyectos (CAD, GIS) para su aprobación.

Artículo 49- Procedimiento interno. El Flujograma del procedimiento, así como los formularios a ser implementados por las Direcciones municipales responsables de la aprobación de cada proyecto, serán definidos a través de una Resolución municipal.

CAPÍTULO III: DE LAS FALTAS MUNICIPALES

Sugerencia del asesor: eliminar todo este capitulo, e ir al régimen general de faltas municipales nomás-

Artículo 50: **De las Medidas de Urgencia:** Bajo el régimen de medidas de urgencia, la Municipalidad podrá tomar acciones inmediatas ante la transgresión de cualquier disposición del POUT en los términos del Título 4to (Regímenes del Territorio), Capítulo V (Del Procedimiento en Materia de Faltas Municipales), Sección 3 – Art 101 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".

Artículo 51: Las sanciones establecidas en la presente Ordenanza solo podrán ser aplicadas por la autoridad competente. Ningún sujeto obligado podrá ser sancionado administrativamente sin que la falta y la sanción aplicable se hallen determinadas en una disposición normativa con anterioridad a la acción u omisión que la motive. Las sanciones no serán susceptibles de aplicación analógica. No se harán interpretaciones extensivas para sancionar al infractor.

Artículo 52° - Principio de Igualdad: Los contribuyentes serán tratados sin discriminación alguna por razones de género, preferencias políticas, religión, raza, condición social, orientación sexual o por cualquier otro motivo que vulnere el principio constitucional de igualdad ante la ley.

Artículo 53: **De las faltas y sus tipos:** Se entenderá por falta toda transgresión a las normas vinculadas a los regímenes para la gestión del territorio en las zonas urbana y rural establecidas en

el POUT del distrito de Loma Plata, pudiendo existir tres tipos de faltas: a) leves, b) graves y c) gravísimas.

Serán consideradas:

Faltas leves:

- Construcción o remodelación del proyecto aprobado por la municipalidad en las zonas urbanas establecidas por el POUT, que supere los valores en los regímenes de ocupación del suelo y edificación hasta un 10% de la superficie aprobada. Las diferencias de la superficie construida se deberán liquidar por separado al Municipio.
- Modificación de construcciones sin la autorización municipal en el área urbana y rural, incluyendo: ampliaciones, alteración de fachadas, modificación de la estructura o incumplimiento de las normas establecidas en el Titulo III: Infraestructura de Servicios Básicos.
- Incumplimiento de las normas de accesibilidad universal en las zonas urbanas establecidas para el POUT.

Faltas graves:

- Reincidencia o reiteración en faltas leves
- Incumplimiento de los usos de suelo establecidos por zona para el área urbana y rural.
- Construcción en las diferentes zonas identificadas por el POUT sin la debida autorización municipal.
- Construcción del proyecto aprobado por la municipalidad en las zonas urbanas establecidas por el POUT, que supere los valores en los regímenes de ocupación del suelo y edificación mayor al 10% y hasta el 50% de la superficie aprobada.
    1. Cuando el área y la altura construida total no supera los valores máximos identificados en los regímenes de gestión del territorio establecidos por zona específica, independientemente a la multa a ser establecida por dicha infracción, se deberá liquidar por separado ante el Municipio la diferencia de la superficie construida.

Cuando la superficie total construida supere los valores máximos identificados en los regímenes de gestión del territorio establecidos por zona específica, la porción de la superficie que supere el valor máximo deberá ser demolida.

Faltas gravísimas:

- Reincidencia o reiteración en faltas graves
- Construcción sin la debida autorización municipal en las Zonas de Protección de Interés Ambiental.
- Construcción del proyecto aprobado por la municipalidad en las zonas urbanas establecidas por el POUT, que supere los valores en los regímenes de ocupación del suelo y edificación mayor al 50% de la superficie aprobada.
    1. Cuando el área y la altura construida total no supera los valores máximos identificados en los regímenes de gestión del territorio establecidos por zona específica, independientemente a la multa a ser establecida por dicha infracción, se deberá liquidar por separado ante el Municipio la diferencia de la superficie construida.
    2. Cuando la superficie total construida supere los valores máximos identificados en los regímenes de gestión del territorio establecidos por zona específica, la porción de la superficie que supere el valor máximo deberá ser demolida.
- Ocupación ilegal de las áreas de dominio público (como veredas, plazas, parques) sin la debida autorización municipal en las zonas urbanas establecidas por el POUT, colocando construcciones temporales, viviendas o establecimientos comerciales sin permiso.
- Falta de mantenimiento de propiedades en las zonas urbana y rural, permitiendo que la propiedad se degrade y se convierta en un peligro para la seguridad o la higiene pública.

Artículo 54: **De los efectos de las faltas:** Las faltas leves pueden dar lugar a salidas alternativas al

procesamiento ante el Juzgado de Faltas. Las faltas graves y gravísimas requieren intervención del Juzgado de Faltas Municipales.

"Incurrirá en reincidencia quien cometa nuevamente la misma falta que ya haya sido sancionada dentro de los dos años inmediatos anteriores", en base a lo establecido en el Art. 91 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".

Artículo 55: **De las Fiscalizaciones:** El órgano responsable tiene competencias de seguimiento, fiscalización y control de los proyectos aprobados al inicio, durante o posterior a la culminación de la obra, pudiendo labrar actas de fiscalización o intervención.

Se deberá ordenar la inmediata suspensión de la construcción, en cualquiera de los siguientes casos:
a. cuando la ejecución de la obra no cuente con una declaración de aprobación municipal.
b. en el caso de encubrimiento deliberado o falsedad de datos contenidos en la documentación presentada.
c. cuando hubiera modificaciones en la ejecución del proyecto aprobado.

Artículo 56: **De los principios rectores:** Los principios rectores del presente régimen sancionatorio son: a) legalidad, b) prevalencia, c) efectividad administrativa, y d) especialidad; entendiéndose como:

a. *Legalidad:* La definición de la falta, su calificación (leve, grave o gravísima) y la sanción que corresponda deben encontrarse previstas en la norma jurídica municipal o nacional. Este principio se ajusta a lo establecido en el Titulo 4to (De regímenes de faltas municipales) de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".
b. *Prevalencia:* Toda decisión que se adopte debe considerar la intangibilidad del bien jurídico protegido, siendo su protección la finalidad principal del Régimen Sancionatorio previsto.
c. *Efectividad administrativa:* Se considera que, las gestiones de control, fiscalización y punición se concreten dentro de la esfera administrativa municipal, sin perjuicio de la intervención que le corresponde al Juzgado de Faltas Municipales.
d. *Especialidad:* Los funcionarios administrativos responsables del cumplimiento del POUT deben tener conocimientos en la materia, pudieron ser: Arquitectos, Ingenieros, Urbanistas, Geógrafos u otra especialización/formación en Ordenamiento Territorial.

Artículo 57: **De las sanciones y sus tipos:** La sanción es una medida disciplinaria aplicada por la Municipalidad a quien haya cometido un incumplimiento o transgresión al POUT y a la presente Ordenanza. Estas sanciones pueden variar en severidad dependiendo de la gravedad de la falta, pudiendo ser: a) multas, b) Inhabilitación, c) Clausura y d) Demolición.

Artículo 58: **De las multas y sus escalas:** La multa implica el pago de una suma de dinero determinada a favor de la Municipalidad por parte del infractor por una infracción cometida contra el POUT.

A los efectos de la aplicación de la sanción de la multa por transgresiones al POUT, se establece la siguiente escala:

Faltas leves:	Entre 1(uno) y 200(doscientos) jornales.
Faltas graves:	Entre 201(doscientos uno) y 1000(mil) jornales.
Faltas gravísimas:	Entre 1001(mil unos) y 2000 (dos mil) jornales

Artículo 59: **De las aplicación directa de multas:** Con base a las actas de intervención, la Intendencia podrá aplicar multas de manera directa únicamente para las faltas calificadas como leves

y cuando el infractor admita su culpa. En caso contrario, se podrán disponer otras medidas de urgencia y se remitirán los antecedentes al Juzgado de Faltas.

Artículo 60: **De allanamiento de la culpa:** Se realizará ante la Intendencia Municipal. El infractor acepta y reconoce la responsabilidad por los hechos que se le imputa. Podrán ser de dos tipos:

a. Multa:

1) cuando el infractor habiendo recibido una notificación realizada por la autoridad municipal, acepta abonar el monto de la multa que le hubiere correspondido en caso de condena (Art. 75 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal").

2) cuando el infractor, ya iniciado el proceso ante el Juzgado de Faltas, consintiere en abonar la multa antes de que se dictarse la sentencia, de conformidad al Art. 115 Numeral 2 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".

b. Reparación: Se produce cuando el infractor admite su culpa, se responsabiliza por los hechos y se compromete a reparar íntegramente el daño ocasionado, reponiendo el estado original de las cosas antes de la intervención.

Artículo 61: **De la inhabilitación, de la escala de tiempo y sus tipos:** La inhabilitación procede ante cualquier tipo de autorización que haya sido otorgada por la Municipalidad para la realización de determinadas actividades, el ejercicio de ciertas funciones incluyendo las patentes profesionales, o la utilización de locales, instrumentos, sustancias o insumos.

A los efectos de la aplicación de la sanción de inhabilitación por las transgresiones que se cometan en lo sucesivo, se establece la siguiente escala de tiempo:

a. Faltas leves: Entre 1(uno) y 30(días) corridos.
b. Faltas graves: Entre 31(treinta y uno) y 90(noventa) días corridos.
c. Faltas gravísimas: Entre 91(noventa y uno) y 365 (trescientos sesenta y cinco) días corridos.

La inhabilitación podrá ser total o parcial según el alcance de la restricción dispuesta sobre la autorización. Asimismo, podrá ser de un plazo determinado o indeterminado según el tiempo establecido taxativamente en la autorización otorgada.

Artículo 62: **De la clausura:** La clausura consiste en el cierre de locales o espacios físicos. Se podrán clausurar locales o espacios privados de uso público y, asimismo, locales o espacios públicos de uso privado o colectivo.

Artículo 63: **De la demolición:** En caso que la construcción no cumpla con las condiciones establecidas por el régimen de gestión definido para cada zona se deberá demoler. Toda demolición implica restablecer a su estado original el área afectada.

Artículo 64: **Intervención de la Dirección Jurídica de la Intendencia Municipal:** En todos los casos en que alguna acción u omisión que constituye falta municipal, pudiera además ser un hecho punible, se dará intervención a la Dirección Jurídica de la Intendencia Municipal. Esta Dirección, previo dictamen fundado, determinará la pertinencia de realizar la denuncia correspondiente ante el Ministerio Publico. Este mismo procedimiento se adoptará en los casos que se identifiquen acciones u omisiones que sin ser faltas municipales pudieran constituir hechos punibles.

Únicamente aquellos procesos municipales derivados al ámbito penal quedarán suspendidos hasta

su culminación. Los demás tramites deberán proseguir su procedimiento normal.

Artículo 65: **Obligación de denunciar:** El Intendente Municipal, los concejales, los funcionarios y personal contratado de la Municipalidad, en lo que respecta al alcance y contenido de la presente Ordenanza, *"...tendrán obligación de denuncia los hechos punibles de acción pública..."*, de conformidad al Art. 286° del Código Procesal Penal. El no hacerlo, se considerará falta grave y dará lugar a los procedimientos legales para la aplicación de la sanción correspondiente.

TITULO V: DE LA VIGENCIA Y SU ACTUALIZACION

Artículo 66 - Aprobación: El POUT entrará en vigencia a partir de su aprobación inmediata por la Junta Municipal, promulgación y publicación, de conformidad con el Art. 44 de la Ley N° 3966/10 "Orgánica Municipal", debiendo dar cumplimiento a la Resolución 730/23 *"Por la cual se establecen los Términos Oficiales de Referencia (TOR) para la presentación de Estudios de Impacto Ambiental de los Planes de Ordenamiento Urbano y Territorial, en el módulo Proyectos de Desarrollo del SIAM, en el marco de la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental"* y la Ley N° 294/93 *"De Evaluación de Impacto Ambiental"* y sus decretos reglamentarios.

El presente POUT no es retroactivo. Sin embargo, considera a toda las construcciones e infraestructuras existentes en las diferentes zonas del Municipio previas a la presente ordenanza. Por lo tanto, no será permitido:

1. Solicitud de patentes comerciales para actividades que no estén contempladas con las diferentes zonas identificadas en el POUT.
2. Ampliación y/o reactivación de obras o actividades que no estén contempladas con las diferentes zonas identificadas en el POUT.

Artículo 67 - Evaluación y Actualización del POUT: El POUT será objeto de evaluación y actualización por lo menos cada 05 (cinco) años a partir de su entrada en vigencia o cuando haya una iniciativa popular que cumpla con los requisitos establecidos en el Art. 39 inc. b de la Ley N° 3966/10 "Orgánica Municipal".

Las revisiones serán coordinadas por la Intendencia, y para el efecto se conformará una Comisión Revisora integrada por: concejales de la Junta Municipal, representante del Ejecutivo Municipal y eventualmente técnicos externos asesores designados por la Intendencia Municipal. Asimismo, la propuesta será sometida a una etapa de consulta pública a fin de brindar información a la población 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 o rural 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.

En caso que se considere necesaria una actualización del POUT y en base a criterios técnicos de análisis, de conformidad a la Resolución MADES N° 717/23 *"Por la cual se adopta la guía para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Urbano y Territorial, como instrumento rector para la construcción de los POUTs y se establecen los componentes ambientales complementarios, ampliando la dimensión ambiental en la construcción de los POUTs"*; se deberá presentar las modificaciones debidamente fundamentadas y la nueva ordenanza de la zonificación territorial aprobada por la Junta Municipal, promulgada y publicada, al MADES en cumplimiento a la Resolución N° 730/23 *"Por la cual se establecen los Términos Oficiales de Referencia (TOR) para la presentación de Estudios de Impacto Ambiental de los Planes de Ordenamiento Urbano y*

Territorial, en el modulo Proyectos de Desarrollo del SIAM, en el marco de la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental" y la Ley N° 294/93 *"De Evaluación de Impacto Ambiental"* y sus decretos reglamentarios.

TÍTULO VI: CONSIDERACIONES FINALES

Artículo 68 - Autorización de las gestiones para el procedimiento de delimitación urbana: Se autoriza al Ejecutivo Municipal a realizar las gestiones pertinentes a fin de delimitar las áreas urbanas de conformidad con el Art. 233 de la Ley N° 3966/2010 *"Orgánica Municipal"* –

Así también, por resolución informada a la Junta Municipal a los 10 días de promulgada la presente ordenanza publicará el mapa coloreado con la delimitación de las distintas zonas.

Artículo 69 - Rendición de cuentas: La Intendencia Municipal deberá rendir cuentas de la ejecución del POUT a la Junta Municipal junto con la rendición de cuentas anual prevista en la Ley N° 3966/2010 *"Orgánica Municipal"* y en la Ley N° 5590/16 *"Que establece la obligatoriedad de las audiencias de rendición de cuentas"*.

Artículo 70 - Derogaciones: Quedan derogadas todas las Ordenanzas Municipales anteriores y/o que establezcan disposiciones contrarias a la presente.

Artículo 71. La presente ordenanza tendrá una vigencia de 1 año, debiendo la Junta Municipal realizar modificaciones o actualizaciones al término de dicho plazo. De no existe modificaciones se entenderá la continuidad de su vigencia hasta tanto se sancione nueva ordenanza.

Dada en la sala de sesiones de la Junta Municipal del Municipio de Loma Plata a los 28 días del mes de julio del año 2026.

Sr. Arnaldo Javier Villa G.
Secretario de la Junta Municipal
Loma Plata

Prof. Marcial Ramírez Rolón
Presidente Junta Municipal
Loma Plata

Sra. Zully Ayala
Secretaria General
Loma Plata

Sr. Willi Toews Dueck
Intendente Municipal
Loma Plata

Téngase por **ORDENANZA**, comuníquese, publíquese y cumplido archívese.

MUNICIPALIDAD DE LOMA PLATA
SECRETARÍA GENERAL
Recibió:.....
Fecha: 30-6-26 Hora: 3:20
Obs.:.....
Jennifer Pérez
Firma:..... Asistente de Secretaría General
Municipalidad de Loma Plata