MUNICIPALIDAD DE LIMPIO

Junta Municipal

Limpio

APROBADO: 05 Abril 2024
RESOL. N°: 0924
FIRMA:

Abg. Bet[illegible]ana Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL SECRETA

ORDENANZA Nº 084/2024

"POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (P.O.U.) DEL MUNICIPIO DE LIMPIO"----------

ABRIL – 2024

Escaneado con CamScanner

ORDENANZA Nº 084/2024

¨POR LA CUAL SE ESTABLECE EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LIMPIO¨

VISTO

Que, la obligación de cumplir con la atribución constitucional y legal de la planificación y ordenamiento territorial del municipio de Limpio, así como la necesidad de contar con un instrumento técnico-normativo actualizado que oriente y establezca las condiciones del uso y ocupación del territorio.

Que, la Intendencia Municipal remitió para estudio y consideración del Proyecto de Ordenanza sobre el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) del municipio de Limpio.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Nacional establece que *"las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que dentro de su competencia tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos (Art. 166).*

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

Que el Decreto Presidencial N° 340 del 21 de julio de 1899, "Establece los límites del Departamento de Limpio".

Que, la Ley 3.966/10 "*Orgánica Municipal*" dispone que "*...de conformidad a las posibilidades presupuestarias, las municipalidades, en el ámbito de su territorio, tendrán las siguientes funciones: 1. En materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial: a- la planificación del municipio, a través del Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; ...*". Asimismo, de acuerdo con el inc. "c" del mismo numeral, las Municipalidades poseen la competencia para reglamentar y fiscalizar el *"uso y ocupación del suelo"* (Art. 12).

Que, la Ley 3.966/10 "*Orgánica Municipal*", dedica todo el Título Décimo, De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio y determina 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" (Art. 224).*

Que, la Ley 3.966/10 "*Orgánica Municipal*", establece que "*el POUT tendrá por finalidad orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio para conciliarlos*

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO
Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

con su soporte natural" (Art. 226). *"El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial es un instrumento técnico y de gestión municipal donde se definen los objetivos y estrategias territoriales en concordancia con el Plan de Desarrollo".*

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

Que, por decreto N° 2.794/14 se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo y que, como uno de sus objetivos, reconoce la aprobación de planes de ordenamiento territorial de manera participativa y plural *"que determinen el uso del suelo rural y urbano considerando los efectos económicos, sociales, culturales y ambientales, de forma a contar con una densidad poblacional adecuada que facilite la provisión de servicios públicos con eficiencia"*.

Que tanto para el área urbana como rural del Distrito se deben tener en cuenta la Ley No 294/93 de "Evaluación de Impacto Ambiental", y sus reglamentaciones vigentes al momento del desarrollo de cada uno de los proyectos contemplados en el presente POUT, así como todos los demás emprendimientos en el Distrito.

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

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

Que, la extensión por 10 años de los alcances de la Ley 6.676/2020, *"Que prohíbe las actividades de transformación y conversión de superficies con cobertura de bosques en la Región Oriental"*, en el inciso "a" del artículo N° 4 prohíbe la realización en la región oriental de actividades de transformación o conversión de superficies con cobertura de bosques, a superficies destinadas al aprovechamiento agropecuario en cualquiera de sus modalidades, a superficies destinadas a asentamientos humanos; así como la actividades industriales; o a superficies destinadas a asentamientos humanos; así como la producción, transporte y comercialización de madera, leña, carbón y cualquier subproducto forestal originado del desmonte no permitido.

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

Abg. [illegible] Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Que, la Ley 3239/2007, "de los Recursos Hídricos del Paraguay" dispone en su artículo 23 inciso "a" una zona de uso público con un ancho de 5 m para zonas urbanas y de 10 m para zonas rurales, y el inciso "b" dispone que las márgenes bajo dominio privado adyacentes a los cauces hídricos estarán sujetas, en toda su extensión, a la restricción de una zona de protección de fuentes de agua de un ancho de 100 metros a ambas márgenes, en la que se establezcan las normas jurídicas ambientales.

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

Que, además, se debe tener en cuenta que, para cada uno de los proyectos y zonas previstos en el POUT, se requerirá el cumplimiento de todas las normas ambientales y territoriales vigentes cuya aplicación corresponda legalmente a las autoridades nacionales.

Que, por otro lado, la Ley 4014/2010, "de Prevención y Control de Incendios" establece a los municipios como autoridad de aplicación (Art. 3).

Que, el Gobierno Municipal de Limpio ha tomado como uno de los ejes prioritarios el desarrollo urbano y rural del Distrito de Limpio.

Que, en tal sentido, la Institución Municipal ha encarado la elaboración del POUT, asistido técnicamente por la Secretaría Técnica de Planificación y con el apoyo de una mesa de trabajo interinstitucional.

Que, la Municipalidad de Limpio ha desarrollado un proceso participativo de diagnóstico y definición de líneas estratégicas territoriales que concluyó con la confección de un proyecto espacial urbano-territorial y el proyecto de la presente ordenanza.

Que, el POUT de Limpio es una herramienta imprescindible para gestionar el territorio y los núcleos urbanos, implementar proyectos futuros, captar apoyo técnico y financiero. Asimismo, es una herramienta indispensable para el desarrollo socio-económico progresivo y sustentable del Distrito de Limpio.

Que, con la aprobación del POUT, la Municipalidad de Limpio dispondrá de un instrumento normativo indispensable para orientar y controlar el uso del suelo del Distrito, cumpliendo con el mandato de la Ley Orgánica Municipal.

condicionarán el uso del suelo y las actividades que allí se realicen, conforme a lo que

Que, conforme al Artículo 7º-. El POUT entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Municipal, promulgación y publicación de conformidad con el artículo 44° de la Ley N° 3966/10 — Orgánica Municipal.

Abog. Héctor Ávila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Abog. Silvina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

POR TANTO:

Basados en las consideraciones de hechos expuestos y fundamentados en las disposiciones legales contenidas en la Ley 3966/10 "Orgánica Municipal" en su Art. 36 inc. a) De los deberes y atribuciones de la Junta Municipal, expresa que es atribución de la Junta Municipal ***sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal;*** en concordancia con el Art. 12 núm. 11 del mismo cuerpo legal,

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

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

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

Sección I: Del Objeto

Artículo 1º- Se establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) de Limpio, como instrumento para la gestión del territorio del Distrito de Limpio, que cumplirá con los objetivos y directrices de esta Ordenanza.

Artículo 2º.- El POUT de Limpio tiene como finalidad orientar el uso y la ocupación del territorio del distrito, en función a un modelo de desarrollo sostenible del municipio.

Artículo 3 º.- Constituyen objetivos del POUT:

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

Abg. Brigida Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Sección II: Del Alcance

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

Artículo 5º-. Ordenanzas complementarias o vinculadas al POUT. Los planes parciales, planes especiales, planes particularizados, ordenanzas de zonas de urbanización concertada, ordenanzas o reglamentos de construcción o edificación, demolición, conjuntos habitacionales, ampliación de áreas urbanas y otras ordenanzas en materia de urbanismo, edificación y uso del suelo deberán adecuarse a lo establecido en el POUT.
En caso que se identifique la necesidad de modificar el POUT en el proceso de elaboración de estas ordenanzas vinculadas deberán seguirse los procedimientos de consulta y coordinación interinstitucional previstos en el artículo 9 de la presente Ordenanza.

Artículo 6º-. Contenido del POUT
El presente POUT contiene los siguientes aspectos:
a) la delimitación de las áreas urbana;
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.

Sección III: De la Vigencia

Artículo 7º-. El POUT entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Junta Municipal, promulgación y publicación de conformidad con el artículo 44º de la Ley N° 3966/10 — Orgánica Municipal, y el Art. 20º de la misma Ley; - Gobierno Municipal. El gobierno municipal es ejercido por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal. La Junta Municipal es el órgano normativo, de control y deliberante. La Intendencia Municipal tiene a su cargo la administración general de la municipalidad.

Artículo 8º-. Evaluación y Revisión del POUT.
El POUT será objeto de evaluación y revisión por lo menos cada 05 (cinco) años a partir de su entrada en vigencia. Las evaluaciones y revisiones serán coordinadas por la Intendencia y la Junta Municipal y realizadas por profesionales técnicos especializados en la materia. En la evaluación se recogerán las experiencias de su aplicación en función a las nuevas necesidades de desarrollo territorial y se implementarán etapas de consulta e información previa a los efectos de facilitar observaciones o comentarios de vecinos y otras personas interesadas.

Abg. Benita Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Artículo 9º-. Modificación del POUT.
Una vez realizadas las evaluaciones y revisiones del POUT y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones, la Intendencia y/o la Junta Municipal elaborará una propuesta de modificación fundada.
Antes de su presentación a la Junta Municipal, la propuesta será remitida a las instituciones públicas que puedan resultar afectadas con la modificación, de conformidad a los artículos 13 y 17 de la Ley N° 3966/2010.
Asimismo, la propuesta será sometida a una etapa de consulta pública a fin de brindar información al público acerca de los alcances de la modificación y recibir comentarios, observaciones y aportes de los vecinos y otras personas interesadas.
Las modificaciones que se propongan deberán estar fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre el ordenamiento y uso del suelo.

TÍTULO II: ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: DEFINICIONES Y REGÍMENES PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 10º- Zonificación: es la división del área del distrito en zonas de gestión del territorio. En la zonificación se define el propósito o finalidad de cada zona y en función de la misma se establecen las asignaciones y limitaciones de usos y los regímenes y parámetros para la gestión de la misma. Estos son los regímenes de fraccionamiento, de ocupación del suelo, de edificación y de estacionamiento.

Sección I: Régimen de Uso del Suelo

Artículo 11º-. Finalidad. El Régimen de Uso del Suelo establece la permisibilidad o restricciones referentes a la localización o instalación de actividades o usos en cada zona.

Artículo 12º-. Los usos se clasifican en las siguientes categorías:

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

Abg. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Abg. Bettina Grona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

4. *Conjunto Habitacional (CH):* agrupación de edificios multifamiliares o viviendas unifamiliares en un área de terreno mayor al lote convencional, debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica.
   Los CHs serán permitidos, siempre y cuando mejoren la calidad urbana, ambiental y accesibilidad del entorno, debiendo cumplir los siguientes requisitos:
   - *Continuidad de la trama urbana*: En caso de que el CH cuente con dimensiones en largo o ancho mayor a 300 m (al menos en uno de sus lados), se deberá incluir dentro de la propuesta nuevas vías públicas, con un ancho mínimo de 16m incluyendo las veredas, para la continuación de la trama urbana y su conexión con la ciudad.
     Estas vías nuevas deberán atravesar el predio del CH siguiendo una trayectoria en correspondencia con las vías públicas circundantes, en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticos.
   - *Espacio abierto de transición sobre vías públicas*: si el CH alcanza las 2 hectáreas de superficie, debe contar con un espacio abierto que sirva de transición entre el CH y la ciudad. El mismo será destinado a plazas verdes para el vecindario, en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y las necesidades urbanísticas. Los estacionamientos no forman parte del *espacio abierto de transición*.
     En los inmuebles que alcancen o superen las 2 hectáreas de superficie, pero no lleguen a las 3 hectáreas, el *espacio abierto de transición* será de al menos el 5% (cinco por ciento) del mismo. Si el inmueble del CH fuera igual o superior a 3 hectáreas, el *espacio abierto de transición* será de al menos el 7% (siete por ciento) de la superficie del inmueble.
   - *Fachadas y muros sobre vías públicas*: sobre las vías públicas no se permiten muros ciegos mayores a 5 metros lineales y las fachadas deben ser visualmente permeables, incorporando aberturas, terrazas, balcones. Se sugiere que las edificaciones incluyan comercios y servicios pequeños abiertos a la calle.
   - Provisión de servicios básicos: Los proyectos de CHs deberán estar provistos, de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia.
   - Medidas mínimas de vías internas: Las medidas de las calles internas de los CHs deberán ser no menor a 6 m sin incluir las veredas. Las veredas deben tener un ancho mínimo de 2,50 m.
   - *Áreas Libres en CHs* (según la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, Artículo 261): Se define como espacio o área libre, aquél destinado a uso comunitario del CH, y que, con su correspondiente equipamiento comunitario, incluye las siguientes áreas:
     - Área recreativa: equipada para el juego de niños y a la recreación en general.
     - Área deportiva: equipada para la práctica de deportes.
     - Área de estacionamiento para vehículos. Para el cálculo de la relación de área libre con área ocupada, no se considerarán a las vías internas de circulación de vehículos como área libre.

Abg. Bettina Ayona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

4. *Conjunto Habitacional (CH)*: agrupación de edificios multifamiliares o viviendas unifamiliares en un área de terreno mayor al lote convencional, debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica.
   Los CHs serán permitidos, siempre y cuando mejoren la calidad urbana, ambiental y accesibilidad del entorno, debiendo cumplir los siguientes requisitos:
   - *Continuidad de la trama urbana*: En caso de que el CH cuente con dimensiones en largo o ancho mayor a 300 m (al menos en uno de sus lados), se deberá incluir dentro de la propuesta nuevas vías públicas, con un ancho mínimo de 16m incluyendo las veredas, para la continuación de la trama urbana y su conexión con la ciudad.
     Estas vías nuevas deberán atravesar el predio del CH siguiendo una trayectoria en correspondencia con las vías públicas circundantes, en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticos.
   - *Espacio abierto de transición sobre vías públicas*: si el CH alcanza las 2 hectáreas de superficie, debe contar con un espacio abierto que sirva de transición entre el CH y la ciudad. El mismo será destinado a plazas verdes para el vecindario, en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y las necesidades urbanísticas. Los estacionamientos no forman parte del *espacio abierto de transición*.
     En los inmuebles que alcancen o superen las 2 hectáreas de superficie, pero no lleguen a las 3 hectáreas, el *espacio abierto de transición* será de al menos el 5% (cinco por ciento) del mismo. Si el inmueble del CH fuera igual o superior a 3 hectáreas, el *espacio abierto de transición* será de al menos el 7% (siete por ciento) de la superficie del inmueble.
   - *Fachadas y muros sobre vías públicas*: sobre las vías públicas no se permiten muros ciegos mayores a 5 metros lineales y las fachadas deben ser visualmente permeables, incorporando aberturas, terrazas, balcones. Se sugiere que las edificaciones incluyan comercios y servicios pequeños abiertos a la calle.
   - Provisión de servicios básicos: Los proyectos de CHs deberán estar provistos, de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público. Las redes viales internas deberán permitir el acceso de vehículos de emergencia.
   - Medidas mínimas de vías internas: Las medidas de las calles internas de los CHs deberán ser no menor a 6 m sin incluir las veredas. Las veredas deben tener un ancho mínimo de 2,50 m.
   - *Áreas Libres en CHs* (según la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, Artículo 261): Se define como espacio o área libre, aquél destinado a uso comunitario del CH, y que, con su correspondiente equipamiento comunitario, incluye las siguientes áreas:
     - Área recreativa: equipada para el juego de niños y a la recreación en general.
     - Área deportiva: equipada para la práctica de deportes.
     - Área de estacionamiento para vehículos. Para el cálculo de la relación de área libre con área ocupada, no se considerarán a las vías internas de circulación de vehículos como área libre.

Abg. Bettina Ayala Zelaya
Secretaria

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Los conjuntos habitacionales o residenciales tendrán un porcentaje de áreas libres según su tamaño:

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

b. Como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas áreas libres estará destinado a espacios recreativos colec **Comercial y de Servicios (CS)**: Son edificaciones destinadas al intercambio, tanto de bienes como de servicios de asistencia de orden profesional, técnico o administrativo. Según su ámbito de cobertura, frecuencia y envergadura, se clasifican en:

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

tivos.

El *espacio abierto de transición sobre vías públicas* puede formar parte de la superficie destinada a *Áreas Libres.*

c. Equipamientos Urbanos (EU): Equipamientos destinados al interés colectivo en donde se desarrollan actividades de educación, salud, seguridad, administración y ocio.
Según su ámbito de cobertura, frecuencia y envergadura, se clasifican en:

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

d. Espacios Públicos Abiertos (EPA): Plazoleta, plazas, parques y paseo lineal.

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

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

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Abg. Betty Gloria Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

2. *Plaza*: Aquellos espacios públicos de intercambio social que cuentan con una superficie entre 0,2 ha a 2 ha y se encuentran insertas en la trama de barrios consolidados. Estos espacios pueden incluir algún tipo de equipamiento, dependiendo de su tamaño y su rol.
3. *Parques:* Aquellas áreas verdes recreativas cuya superficie es mayor a 2 hectáreas. La mayor parte de su territorio está compuesta por áreas ambientalmente sensibles, como cursos de agua, zonas inundables y bosques, y en menor medida, se destinan espacios para actividades culturales, sociales, deportivas, paseos y eventos. Desempeñan un papel social y ambiental en la ciudad, ya que se consideran pulmones verdes dentro del entorno urbano y lugares estratégicos para la preservación y expansión de la vegetación, lo que contribuye a mitigar los efectos del cambio climático.
4. *Paseo Lineal:* Aquellas áreas caracterizadas por una morfología lineal, con un ancho mínimo de 2 metros, con presencia de vegetación, zonas de reposo (dotadas de mobiliario urbano y juegos infantiles) y senderos para recorridos de peatones y ciclistas. Están ubicadas en zonas ambientalmente sensibles, como frentes de agua, antiguos caminos y vías férreas, calles peatonales y espacios residuales en las ciudades. La disposición secuencial de estos espacios permite establecer conectividad entre calles o barrios, al tiempo que crea un corredor ambiental, recreativo y deportivo.

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

I) Según su escala o envergadura se clasifican en:

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

II) Según el grado de molestia o polución se clasifican en:

4. *Inocuos:* Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas no implican ningún tipo de molestia al vecindario.
4. *Molestos:* Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas pueden producir polvo, desechos u otras molestias que incomoden a la vecindad.
5. *Riesgosos:* Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas pueden perjudicar a la salud, generar explosiones/incendios y poluir el medio ambiente, por lo cual necesita de cuidados especiales para su resguardo.

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

I) Según el grado de molestia o polución se clasifican en:

1. *Inocuas:* Aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implica ningún tipo de molestia al vecindario, no es contaminante y es compatible con el ambiente urbano.

2. *Molestas:* Aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, polvo, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.

Abg. Bibiana Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

3. *Riesgosas:* Son aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que pueden perjudicar a la salud o generar explosiones/incendios o cuyos residuos líquidos, sólidos o gaseosos pueden poluir el medio ambiente, necesitando de cuidados especiales para su implementación.

II) Según su escala o envergadura se subclasifican en:

1. *Pequeña escala*: Instalaciones con un área (cubierta o no) hasta 270 m^2.
2. *Mediana escala*: Instalaciones con un área (cubierta o no) de 270 m^2 a 1000 m^2.
3. *Gran escala*: Instalaciones con un área ocupada (cubierta o no) de más de 1000 m^2.

g. **Instalaciones de Usos Específicos (IUE):** Actividades de determinada complejidad y envergadura, que se presentan como una situación existente, y que pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato.

h. **Instalaciones de Usos Especiales:** Actividades relacionadas al entretenimiento, de servicio y la vida nocturna, por lo que pueden generar un impacto social y funcional en el entorno urbano inmediato.

- Moteles: Serán ubicados en las Zonas Logísticas o Mixtas, Mixta Alta 1, Mixta Alta 2, Mixta Media, Mixta Baja y deberán estar distantes a un radio de 200 m de equipamientos urbanos con alta sensibilidad social, tales como: escuelas, hospitales, iglesias y plazas.

- Establecimientos de juegos de azar: Serán ubicados en las Zonas Logísticas o Mixtas, Mixta Alta 1, Mixta Alta 2, Mixta Media, Mixta Baja y deberán estar distantes a un radio de 200 m de equipamientos urbanos con alta sensibilidad social, tales como: escuelas, hospitales, iglesias y plazas.

- Discotecas, Bodegas, Bares y salones de evento: Serán ubicados en Zonas Mixtas, Mixta Alta 1, Mixta Alta 2, Mixta Media, Mixta Baja. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nro. 6390/2020. Se permitirá un máximo de 55 dB(A).

- Talleres y gomerías: Serán ubicados en zonas mixtas, mixtas-logísticas e industriales. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nro. 6390/2020, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto 453/13.

- Talleres mecánicos de camiones de carga: Zona mixta-logística y Zonas industriales. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nro. 6390/2020, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto 453/13.

- Lavaderos: Serán ubicados en zonas mixtas, mixtas-logísticas e industriales. Deberán tener en cuenta la adecuada disposición de sus residuos y efluentes líquidos, manejándolos con cámara séptica, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto 453/13.

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

- Lavaderos de camiones de carga: Zona mixta-logística y Zonas industriales. Deberán tener en cuenta la adecuada disposición de sus residuos y efluentes líquidos manejándolos con cámara séptica, debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según establecido por el Decreto 453/13.

- Estaciones de servicio: Para la aprobación de una nueva estación de servicio, se tomará como base los criterios establecidos en la *Norma PNA 40 002 19: Gestión Ambiental en la Construcción y Operación de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Puestos de Consumo Propio. Art. 6.1.3*, la cual establece una distancia de 1000 metros del centro geométrico a centro geométrico entre estaciones de servicio. Actualmente, se encuentra vigente el Decreto 1400/2024 del poder Ejecutivo.

i. **Producción Primaria (PP):** Establecimientos relacionados con la producción primaria. A esta categoría pertenecen los siguientes tipos de establecimientos:
   1. Producción agrícola.
   2. Producción ganadera.
   3. Producción forestal.
   4. Producción agrosilvopastoril o silvopastoril.

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

Artículo 13º-. Espacios públicos y uso del patrimonio inmobiliario municipal.
La Intendencia organizará el inventario del patrimonio inmobiliario municipal e identificará áreas de reserva para espacios públicos abiertos (parques, plazas), equipamientos urbanos de interés general (centros cívicos, culturales o recreativos), vivienda social u otros proyectos de transformación de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los vecinos, conforme al Plan de Desarrollo Sustentable y al presente POUT.

En caso que en algunas de las zonas se detecte un déficit de espacios públicos abiertos o equipamientos urbanos de interés general la intendencia realizará gestiones para la adquisición o expropiación de las parcelas necesarias, previa aprobación de la Junta Municipal, conforme a las disponibilidades financieras del municipio. Las decisiones sobre administración y disposición del patrimonio inmobiliario municipal existente deberán tomar en cuenta como mínimo los siguientes criterios:

a) Consideración del interés general de la ciudad y su gente, y su relación con su ambiente natural y social;
b) El derecho de los vecinos a un ambiente saludable y la atención de las necesidades del Municipio de contar con espacios para plazas, parques, centros cívicos, culturales y deportivos y otras áreas de interés común;
c) La promoción de la vivienda social;

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

d) La implementación de proyectos de desarrollo urbanístico de transformación de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Eficiencia, debida diligencia y razonabilidad en la toma de decisiones sobre el uso y destino del patrimonio inmobiliario municipal.

e) Transparencia y participación.

Artículo 14º-. Requisitos Generales para Industrias y Depósitos. En todos los casos y tamaños de las industria o depósitos, se deberán respetar siguientes requisitos:

1. *Cumplimiento de normativas ambientales*: deberá cumplir con todas las leyes y regulaciones ambientales aplicables en su jurisdicción, incluyendo normas de calidad del aire, agua y suelo, la disposición adecuada de residuos y efluentes líquidos, así como los requisitos de protección ambiental y conservación, entre los cuales se encuentra el Estudio de Impacto Ambiental y el Estudio de Efluentes en base a lo establecido en la Ley Nro. 294/93 y su Decreto Reglamentario Nro. 453/13.
2. *Reducción de los impactos negativos en el entorno circundante*: No deberá generar ruido excesivo, vibraciones, olores desagradables u otros efectos adversos. Con respecto a la emisión de ruido, humo y olor, la industria debe cumplir con el art. 16º de la presente Ordenanza.

Artículo 15º-. Requisitos y Listado de Industrias / Depósitos Inocuos. Cualquier industria o depósito proyectado, para ser considerado como inocuo y apto para ser ubicado en áreas urbanas o próximos a áreas urbanas, debe contar con un dictamen del Departamento de Medio Ambiente y Aprobación de la Junta Municipal.

a. Los requisitos para ser clasificada como industria o depósito inocuo son:
    1. Cumplir con requisitos Generales para Industrias y Depósitos del Artículo 14 de la presente Ordenanza.
    2. *Bajas emisiones y contaminación*: La industria o depósito debe mantener bajas emisiones de contaminantes atmosféricos, tales como gases tóxicos, partículas y compuestos químicos, por debajo de los límites establecidos en las regulaciones ambientales correspondientes.
    3. *Bajo riesgo*: La industria o depósito no debe generar riesgos que puedan afectar la salud del vecindario, incluyendo los futuros riesgos, cumpliendo con las normas y regulaciones de seguridad correspondientes.
    4. *Cero contaminaciones visuales*: las fachadas de la industria o depósito deben ser estéticamente agradables, con barreras visuales para áreas de almacenamiento o procesamiento más intensivo, contando con paisajismo y vegetación, iluminación adecuada, y mantenimiento regular, para evitar contaminación visual negativa.

a. Listado de industrias y depósitos que podrán ser consideradas inocuas, siempre y cuando cumplan con los requisitos dispuestos en el inciso ¨a¨ del presente artículo, son los siguientes:
    5. *Tecnología y actividades creativas*: empresas de tecnología, empresas de desarrollo de software, empresas de producción de medios, agencias de publicidad y otras industrias creativas.
    6. *Manufactura liviana:* Ciertos tipos de actividades de manufactura de bajo impacto. Esto puede incluir procesamiento de alimentos, textiles y ensamblaje de productos industriales.
    7. *Investigación y desarrollo*: laboratorios científicos y centros de investigación que realizan actividades de investigación, desarrollo y pruebas, que generalmente no

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO
Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

tienen un impacto negativo directo en el vecindario.

8. *Reciclaje*: procesamiento y reutilización de materiales y productos desechados para reducir la cantidad de residuos y conservar los recursos naturales, que no causen molestias al vecindario.
9. *Impresión y publicación:* incluye imprentas, editoriales y proveedores de servicios de impresión digital, que pueden operar con maquinaria silenciosa y no generar contaminación visible.
10. *Reparación y mantenimiento*: talleres de reparación y mantenimiento de instalaciones o productos que no causen molestias al vecindario.
11. *Producción artesanal*: producción de bienes y productos de consumo utilizando habilidades tradicionales y técnicas artesanales que no causen molestias al vecindario.

Este listado es referencial. La industria o depósito debe contar con un Dictamen positivo o negativo del Departamento de Medio Ambiente para poder ser clasificado como una industria o depósito inocuo.

Artículo 16º-. Límites de Emisión de Ruido, Humo y Olor Ver ordenanza actual
Cualquier establecimiento, ya sea industria, depósito, comercio, servicio, equipamiento urbano, residencia u otro, deberá cumplir con la regulación de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nro. 6390/2020 y el presente artículo.

a. Zona no Industrial: en la zona fuera de la zona industrial, no debe emitir ruido, humo y olor que supera los siguientes límites:

Ruido	**Humo**	**Olor**
Áreas residenciales: 45 dB (noche 20:00 a 7:00) 60 dB (día 7:00 a 20:00) Áreas Mixtas 55 dB (noche 20:00 a 7:00) 70 dB (día 7:00 a 20:00) 85 (pico ocasional de día)	Escala de Ringelmann: Densidad 20% (nivel 1)	Cualquier uso no deberá emitir olores que puedan causar molestias fuera del predio.

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

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

Artículo 17º-. 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.

Abg. Nelson ... Secretaria Junta Municipal
Abog. Héctor Av... Presidente Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

c) *Usos Obligatorios:* Aquellos usos que están establecidos por una normativa nacional.
d) *Usos Condicionados*: Aquellos usos que a pesar de no ser los predominantes, pueden ser aceptados bajo ciertas limitaciones, siempre que cumplan con las exigencias establecidas para la zona.

Sección II: Régimen de fraccionamiento

Artículo 18º-. Finalidad. El Régimen de fraccionamiento establece los parámetros para la subdivisión del suelo, según las siguientes situaciones:

1. Para nuevos fraccionamientos se tomará la *superficie y ancho mínimo de lotes* establecida en La Ley Orgánica Municipal 3966/2010.

2. Para nuevos fraccionamientos en inmuebles privados por situación de hecho y proyectos de fraccionamiento de inmuebles ubicados en Asentamientos se regirán por las ordenanzas municipales vigentes y/o sus modificaciones.

Sección III: Régimen de ocupación del suelo

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

a. *Tasa de Ocupación Máxima*: Relación entre la superficie del suelo ocupada por construcciones y la superficie total del lote.
   - Fórmula (%): *Tasa de ocupación máxima = Superficie construida en planta / Superficie total del terreno* (**Gráfico 1**).

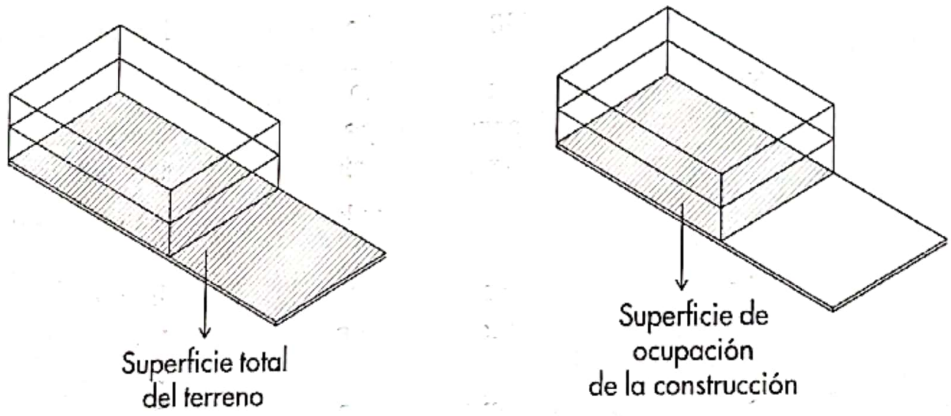


Gráfico 1: Esquema de Superficie total del terreno y superficie de ocupación máxima de la construcción

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

   Suelo Permeable: se considera al suelo libre y permeable que permite la infiltración directa del agua de lluvia y deberá contar con cobertura vegetal (**Gráfico 2**). La superficie del suelo permeable no debe ser utilizada como lugar de acopio.

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO
Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

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

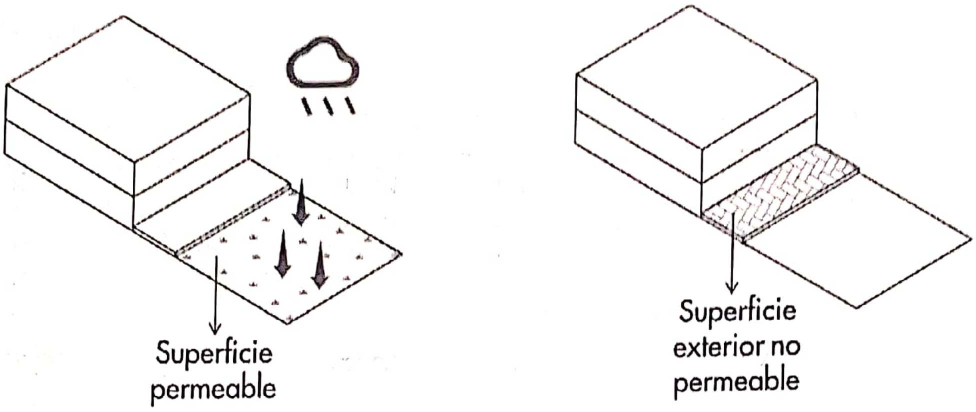


Gráfico 2: Esquema de superficie permeable y superficie exterior no permeable

c. *Volumen de ocupación:* Resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima por la altura máxima (**Gráfico 3**).

d. *Altura máxima*: Es la elevación tope del volumen de edificación, medida entre el promedio del nivel de la vereda y el techo de la construcción, excluyendo a las áreas técnicas, tales como la Sala de Máquina y al Tanque Superior de Agua Potable e Incendio (**Gráfico 3**).

Prevalece la menor altura entre:
i) La altura máxima establecida por zona;
ii) La altura máxima establecida por el ancho de la calle;
iii) La altura máxima establecida por la DINAC alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi.

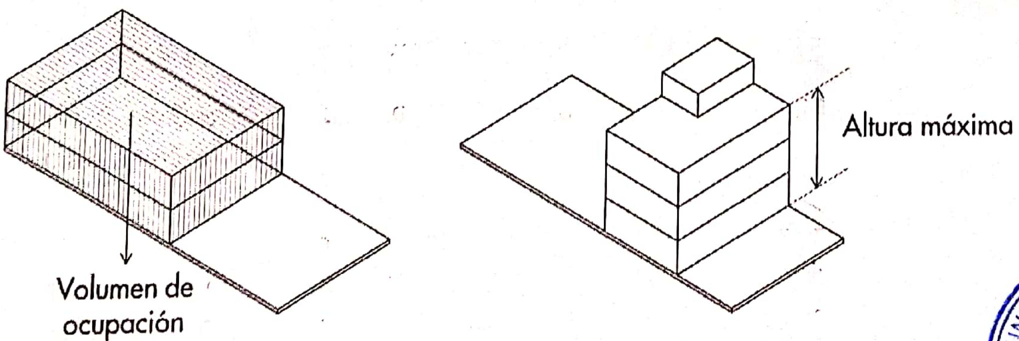


Gráfico 3: Esquema de volumen de ocupación y altura máxima

d.1. *Altura máxima establecida por zona*
Cada zona establece un máximo de metros de altura construidos, para regular la morfología, densidad y calidad espacial. Ver **Capítulo II: Gestión de Zonas del Territorio.**

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal

Escaneado con CamScanner

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

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

d.3. *Altura máxima establecida por la DINAC alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi*

Las alturas máximas alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi están establecidas por la DINAC para garantizar la seguridad de las operaciones aéreas al proporcionar un espacio libre de obstáculos, permitiendo a las aeronaves maniobrar de manera segura durante las fases críticas de aterrizaje y despegue. En el Anexo 1 se encuentra el mapa que muestra las alturas máximas permitidas alrededor del Aeropuerto Silvio Pettirossi que podrá ser utilizada como referencia. Para obtener el permiso de construcción, el proyectista debe consultar a la DINAC la altura máxima permitida en su terreno.

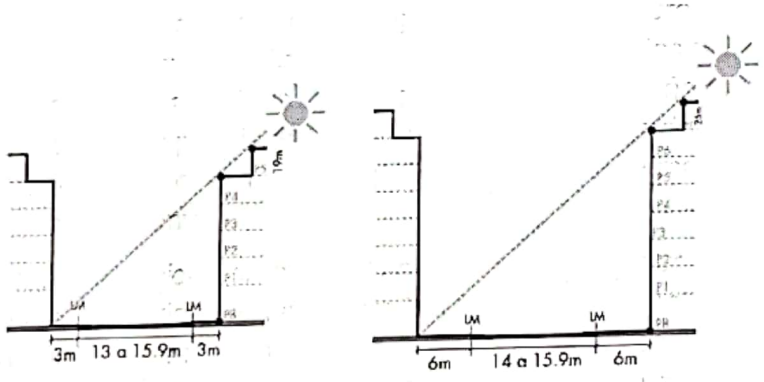


Gráfico 4: Límites máximos de la volumetría del edificio en la fachada frontal.

Abg. Paulina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Arq. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

La **Tabla 1** presenta las alturas máximas a ser consideradas de manera a garantizar un correcto asoleamiento. Se toma de referencia el ángulo solar del 21 de junio (solsticio de invierno) a las 12:00 del mediodía (**Gráfico 4**), día con menor cantidad de luz solar, para las siguientes situaciones: retiro de 3 m y retiro de 6 m.

Tabla 1: Relación entre el ancho de la calle y la altura máxima.

	Ancho de la calle (m)	Número máximo de pisos	Altura Máxima (m)	Retranqueo* mínimo (m)
Retiro 3 m	> 5.9	PB + 2	10	3,50
	6 - 8,9	PB + 3	13	3,50
	9 - 12,9	PB + 4	16	3,50
	13 - 15,9	PB + 5	19	3,50
	16 - 19,9	PB + 6	22	3,50
	20 - 22,9	PB + 7	25	3,50
	23 <	PB + 7	25	0
Retiro 6 m	7 - 9,9	PB + 5	19	3,50
	10 - 13,9	PB + 6	22	3,50
	14 – 16,9	PB + 7	25	3,50
	17 <	PB + 7	25	0

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

En casos de lotes en esquina: Se considerará la altura máxima permitida para la calle de mayor ancho. Se aplicará el retranqueo de la **Tabla 1** para cada fachada, tanto en la calle menor como en la calle mayor, según el ancho de la calle correspondiente (**Gráfico 5**).

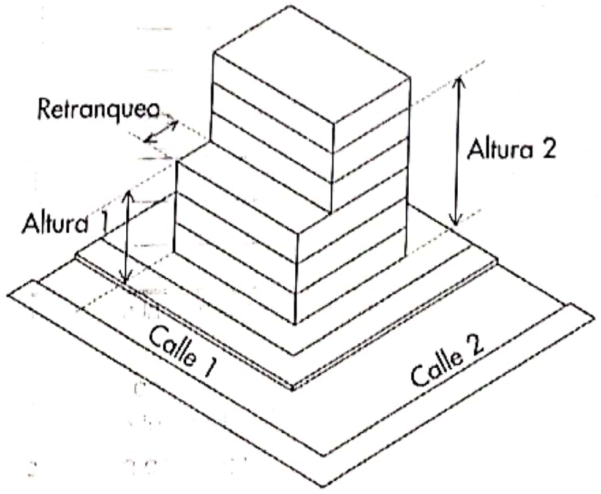


Gráfico 4: Ejemplo del retranqueo en volúmenes ubicados en lotes en esquina

Abg. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Sección IV: Régimen de Edificación

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

a. *Coeficiente de edificación*: Factor por el que se multiplica el área de un terreno y cuyo resultado es el área máxima edificable.
Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificación.

b. *Retiros*: es la medida de la distancia de la edificación con respecto a los límites del lote.

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

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

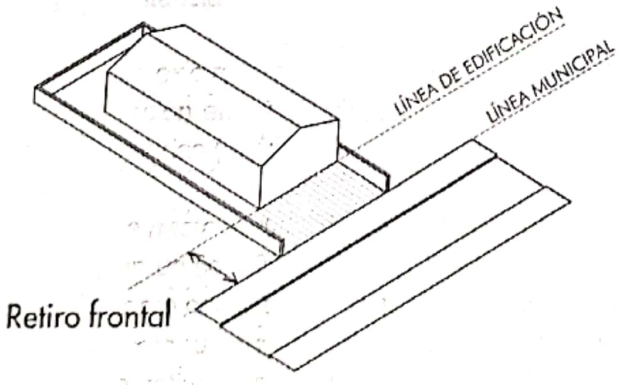


Gráfico 5: Esquema de retiro frontal

2. Retiro lateral y posterior:
Retiro lateral: Distancia mínima del volumen del edificio respecto a las medianeras.
Retiro posterior: Distancia mínima del volumen del edificio respecto al lindero del fondo del lote.

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

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

a. Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a los linderos, laterales y posterior, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.
b. Distancia mínima de 1,50 m, en los casos en que el antepecho fuese mayor a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.
c. istancia mínima de 1,00 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u otros oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

- Cuando las medianeras (laterales y de fondo) de un edificio sobrepasen la altura de las construcciones vecinas, éstas deberán ser tratadas arquitectónicamente, de la misma forma y con los mismos materiales que la fachada principal.

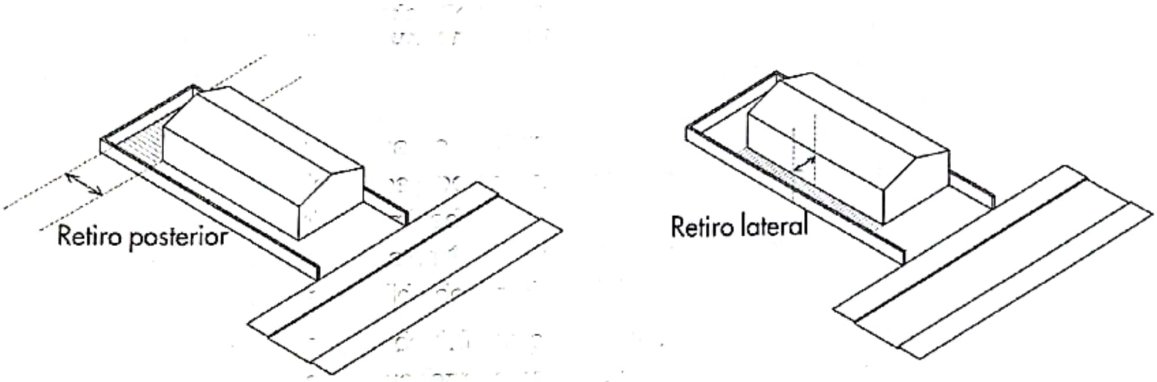


Gráfico 6: Esquema de retiro posterior y lateral

c. *Retranqueo:* Retiro adicional de 3,50 metros mínimo desde la línea de edificación frontal con el fin de asegurar el asoleamiento en áreas urbanas.
Se permite el inicio del retranqueo, en base a las zonas de usos de suelo, según la siguiente reglamentación:

- Zonas Mixtas: De manera a conformar un zócalo activo uniforme, se permite el retranqueo a partir de los 7m de altura (medido desde el nivel de vereda).
- Zonas Residenciales: Se permite el retranqueo a partir del nivel de vereda.

d. *Voladizos*:

- Edificios alineados a la línea municipal: No se permitirán volúmenes salientes sobre la línea municipal a excepción de balcones abiertos, marquesinas, cornisas y toldos, pudiendo sobresalir hasta 1,20 metros de la Línea Municipal, con un mínimo de 0,50 m de separación de la línea del cordón de la vereda. En ningún caso podrán estar a una altura inferior a 2,50 metros, medido desde la vereda hasta la parte inferior del cuerpo. Estos volúmenes salientes en ningún caso podrán construirse a menos de 1,00 metro de la línea medianera y deberán ser autoportantes de manera a no construir pilares sobre la vereda. No se permitirán voladizos en el retranqueo del último piso, de manera a garantizar el soleamiento en las calles.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO • SECRETARIA GENERAL •
JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO • SECRETARIA •
Ing. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio
JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO • PRESIDENCIA •
Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

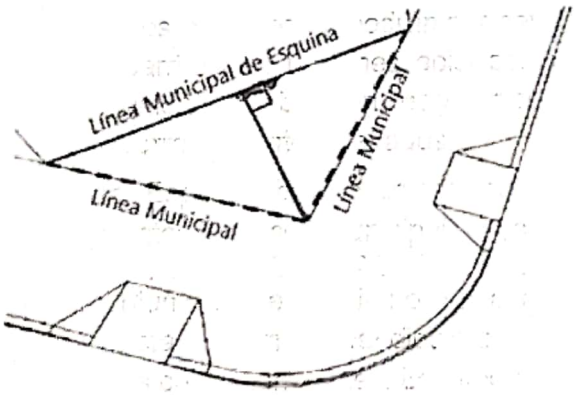
- Edificios con retiros de 3 o 6 metros: sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos de hasta 2,00 metros de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de vía. En ningún caso podrán estar a una altura inferior a 2,50 metros, medido desde el piso terminado / suelo hasta la parte inferior del volumen saliente. Estos cuerpos en ningún caso podrán construirse a menos de 1,00 metro de la línea medianera. No se permitirán voladizos en el retranqueo del último piso de manera a garantizar el soleamiento en las calles.

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

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

La Línea Municipal de Esquina es la ochava correspondiente, siendo obligatorias y de utilidad pública. Estas serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales correspondientes. La dimensión mínima de la ochava es de 6,00 m.

En las ochavas de las esquinas, los pisos altos podrán sobresaltar al plano vertical de esta a partir de los 4,00 m, pero solo hasta el límite fijado por los dos planos de fachada.



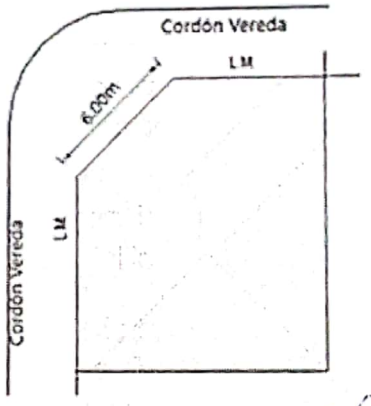


Gráfico 7: Esquema de Línea Municipal en esquina
Fuente: ANTSV, 2021

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abog. Bettina Gloria Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Sección V: Régimen de Estacionamiento

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

Artículo 22°-. Los nuevos programas, ya sean residenciales, comerciales, de servicios, industriales, equipamientos urbanos, u otros, no deberán alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. Las pautas para organizar estacionamientos y circulación vehicular y peatonal serán establecidas por la Dirección de Policía Municipal de Tránsito para espacios públicos y la Dirección de Obras dentro de los lotes.

Artículo 23°-. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicarán dentro del lote.

Artículo 24°-. La cantidad mínima de módulos de estacionamiento estará regida de acuerdo a la categoría de uso y en base a lo establecido en la **Tabla 2**. De manera a definir la cantidad total de estacionamientos por proyecto, se deberá sumar los requerimientos establecidos según el tamaño y uso de cada uno de los espacios dentro del programa arquitectónico propuesto.

Los tipos de medios de transporte considerados en la **Tabla 2** son:

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

Tabla 2: Cantidad Mínima de Módulos de Estacionamiento según Categoría de usos

Categoría de Uso	Categorías de Usos	Módulos Mínimos de Estacionamientos
Residencial	Viviendas unifamiliares / multifamiliares	VL: 1 por cada unidad de vivienda.
	Viviendas con comercios	VL: 1 por cada unidad de vivienda + estacionamientos correspondientes al tipo de comercio (buscar en esta tabla)
	Conjuntos habitacionales de interés social con unidades hasta 80m2 c/u	VL: 1 por cada 3 unidades de vivienda o departamento. M: 1 por cada 2 unidades de vivienda o departamento.

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Oficinas	Oficinas públicas descentralizadas, de ministerios, de registro civil, electoral, fiscalía barrial, juzgados de paz, comisarías, puestos policiales	VL: 4 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Otras oficinas	VL: 1 por cada 25 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Equipamientos educativos	Guardería / Jardín de infantes / Pre-escolar	VL: 1 por cada 2 aulas.
	Instituciones educativas: primaria, secundaria, técnico	VL: 2 por cada aula, laboratorio y taller + 1 por cada 50 m2 de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.). Se excluyen los salones auditorios, de teatro y de eventos. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Instituciones educativas universitarias o superiores	VL: 5 por cada 50 m2 de área de aulas + 1 por cada 50 m2 de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.). Se excluyen los salones auditorios, de teatro y de eventos. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Otras instituciones educativas o de recreación	VL: 1 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Equipamientos de salud	Puesto de salud, centro de salud, dispensario, primeros auxilios	VL: 1 por cada consultorio + 1 por cada 10 m2 de sala de espera. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Veterinarias	VL: 1 por cada 25 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARÍA ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Arq. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

	Clínicas sin internación, laboratorios, consultorios odontológicos	VL: 1 por cada consultorio o laboratorio + 1 por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos + 1 por cada 5 m2 de sala de espera. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Hospitales, sanatorios, clínicas con internación	VL: 1 por cada 5 camas de internación + 1 por cada consultorio o laboratorio + 1 por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos + 1 por cada 3 m2 de sala de espera. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Equipamientos religiosos	Capillas, iglesias, templos	VL: 1 por cada 10 m2 del área de culto. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.

	Conventos	VL: 1 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Asociación	Asociaciones profesionales, cámaras, sedes o locales de partidos políticos, sindicatos, gremios.	VL: 4 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Servicios	Hogar infantil	VL: 1 por cada 3 piezas. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Hogar de ancianos, casa de reposo	VL: 1 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Funeraria con salones velatorios	VL: 4 por cada 25 m2 de salones velatorios y áreas de espera. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Cementerio convencional	VL: 1 por cada 100 m2 de la superficie del predio. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.

Secretaria
Junta Municipal Limpio

Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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

Bettina Acosta Delaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Oscar Hugo Avila
Presidente
Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

Comercios y Servicios	Hotel y hospedajes	VL: 1 por cada 3 unidades de alojamiento. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Bancos, financieras, casas de cambios, cooperativas.	VL: 1 por cada 12 m2 de áreas de cajeros, espera y atención al público para clientes + 1 por cada 25 m2 construido para funcionarios + 2 módulos para camiones transportadores de caudales. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Supermercado, despensas, autoservicios, bodegas	VL: 1 por cada 25 m2 de salón de ventas + 1 por cada 50 m2 de áreas administrativas y de producción. VC: 1 por cada 250 m2 de depósitos. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Locales gastronómicos en general (restaurant, heladería, cafetería, confitería, bar, copetín, y otros)	VL: 1 por cada 25 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Estaciones de servicios	VL: 2 por cada boca de expendio. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
	Lavadero de autos	VL: 3 por cada unidad de lavado.
	Gomería, tornería, rectificaciones, tapicería de VL	VL: 1 por cada 50 m2 de área de trabajo con o sin cobertura.

	Talleres de VL (mecánico, de chapería, de electricidad del automóvil, desarmaderos)	VL: 1 por cada 25 m2 de área de trabajo con o sin cobertura.
	Cambio de aceites y lubricantes	VL: 2 por cada box con elevador o fosa.
	Alquiler o venta de autos, vehículos, maquinarias, nuevos o usados.	VL: 1 por cada 25 m2 de oficinas. Todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.

Abg. Bettina Sosa Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Ávila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

	Importaciones - Exportaciones		VL: 1 por cada 50 m2 construido + área de carga/descarga dentro del predio.
	Otros comercios y servicios		VL: 1 por cada 50 m2 construido. M: 20% de los módulos requeridos de VL. B: 5% de los módulos requeridos de VL.
Industrias	Según tamaño	Pequeña escala: Micro industrias de hasta 100 m2	VL: 2 M: 2
		Industrias de 101 m2 a 500 m2	VL: 2 VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) M: 4
		Industrias de 501 m2 a 1000 m2	VL: 4 VC: 2 (módulo de 3 x 7 m) + área de maniobra, carga, y descarga dentro del predio. M: 8
		Industrias de más de 1000 m2	VL: 10 VC: 4 (módulo de 3 x 7 m) y 1 (módulo de 3 x 19 m) + área de maniobra, carga, y descarga dentro del predio. M: 20
	Según usos	Área de provisión y almacenamiento de materia prima	VC: 1 (módulo de 3 x 19 m) por cada 1000 m2 + 190 m2 para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. M: 1 cada 150 m2.
		Área de producción y depósito de producto terminado	VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) por cada 500 m2 + 40 m2 para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote.
		Área de administración	VL: 1 (módulo de 2.5 x 5 m) cada 50 m2. M: 1 cada 50 m2.
		Área de comercialización minoristas	VL: 1 (módulo de 2.5 x 5 m) por cada 50 m2. M: 1 cada 50 m2.
		Área de comercialización mayoristas	VC: 1 (módulo de 3 x 7 m) por cada 200 m2. M: 1 cada 200 m2.
Depósito	Depósitos, centros de distribución y logística		VC: 1 (módulo de 40 m2) para área de maniobra, carga/descarga dentro del lote por cada 250 m2 de depósito. M: 1 cada 150 m2.

Abg. Bettina ... Zelaya
Secretaria
Junta Municipal

Abog. Héctor Avila
Presidente
... Municipal

Observación: Cualquier uso arquitectónico que no esté contemplado en el Artículo 24 de la presente Ordenanza se estudiará en forma particular según el caso.

Artículo 25º-. Los módulos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Vehículos livianos:

a. Para estacionamientos localizados en la parte frontal del lote, que no cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia en el interior del lote: las dimensiones mínimas de los módulos de estacionamiento deben ser 2,50 m de ancho por 6,00 m de longitud.
b. Para estacionamientos que cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia en el interior del lote: las dimensiones mínimas de los módulos de estacionamiento deben ser 2,50 m de ancho por 5,00 m de longitud.

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

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

Artículo 26º-. Módulo para personas con discapacidad (PCD) o embarazadas: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para personas con discapacidad o embarazadas por cada 25 módulos exigibles. En caso de no contar con espacios de circulación, los módulos de estacionamiento deberán prever las siguientes dimensiones: 3.50 m x 6,50 m, mientras que en los casos que cuenten con espacios de circulación entre los módulos de estacionamiento la medida será de 3,50 m x 5,00 m.

Artículo 27º-. Áreas de Estacionamiento

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

a. El área de circulación y de maniobras es independiente al módulo mínimo de estacionamiento establecido para cada tipo de vehículos.
b. Las áreas de circulación de vehículos con ancho menor a 5,50 m serán de sentido único.
c. Los módulos de estacionamiento vehicular deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
d. Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
e. En el proyecto de diseño se deberá evitar talar en lo posible árboles existentes en el área del proyecto, contemplando además que la correcta ubicación de los árboles a ser plantados, de manera a que los conductores no dañen los árboles accidentalmente mientras maniobran.
f. En las zonas de estacionamiento se deberá utilizar pavimentos semipermeables e incluir vegetación en zonas remanentes, con la finalidad de contrarrestar las islas de calor y el escurrimiento de aguas, considerando:
   - *Pavimentos semipermeables*: Los lugares de estacionamiento para vehículos livianos al aire libre deberán ser de superficie semipermeable, siendo obligatorio

Abg. Betsina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abg. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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.

- *Arborización*: En estacionamientos mayores a 100 m2, incluida la circulación, al menos 50% de su espacio deberá estar cubierto por sombra de árboles, debiendo considerar al menos un árbol cada cuatro módulos de estacionamiento.

g. El ancho de la dársena y circulación debe ser conforme en base a lo establecido en la **Tabla 3**.

Tabla 3: Relación entre el ángulo de colocación del vehículo y tamaño para carriles de circulación y dársenas de estacionamiento.

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

Artículo 28º-. Accesos

- *En sentido único (en estacionamientos con más de 10 plazas)*: debe contar con un acceso y una salida independiente como mínimo, con ancho mínimo de 3 m cada uno. En caso de imposibilidad de separar entrada y salida, el acceso/salida deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 m lineal, debiendo establecerse la circulación vehicular en sentido único por turnos, para lo cual deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).
- *En doble sentido (en estacionamientos con más de 10 plazas)*: El ancho mínimo es de 6 m. para el acceso/salida en doble sentido.
- *Entradas y Salidas Prohibidas en la Ochava*: En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava.

Artículo 29º-. Rampas

- En caso de que funcionan en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (Alarma audio visual o semáforo lumínico con sonido) y sólo para construcciones que prevean estacionamiento hasta un máximo de 20 (veinte) módulos en la planta servida por la rampa en cuestión. Para superior cantidad de módulos por planta deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o rampa de entrada y otra de salida separados.

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal

Escaneado con CamScanner

- Se aceptarán en las rampas vehiculares pendientes de hasta 17,5% para salvar desniveles completos y de hasta 20% para salvar semi-desniveles (o media altura, siendo su desnivel máximo a salvar de 1.60 m).

Artículo 30º-. Portones

- Los portones eléctricos o manuales de los garajes, de modelo basculante, en ningún caso podrán bascular dentro del espacio de circulación peatonal en la vereda.
- La barrera de control para acceso vehicular, deberá estar retirada al menos 5 m para permitir que el control de acceso se realice fuera de la vía pública.

Artículo 31º-. Excepciones al Estacionamiento

a) *Edificios o Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico, Patrimonial*: Eliminar el requisito del estacionamiento para todas aquellas edificaciones registradas o catalogadas como Edificios o Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Patrimonial, independientemente a la zona en la que se encuentren implantadas, siempre y cuando en los proyectos de intervención concurran los tres siguientes aspectos:

1. Superficie construida total: La construcción total considerando la obra existente y la obra nueva a insertar; no mayor a 5 veces la superficie total del terreno.
2. Preservar la construcción existente de acuerdo a las recomendaciones a ser expresadas en dictamen de intervención que para cada caso deberá emitir el departamento técnico responsable de la Intendencia o la Secretaria Nacional de Cultura.

b) *Otros Edificios o Sitios*: En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 400 m, medidas desde sus respectivos accesos.
2. Título de propiedad del inmueble. La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos.
3. En el caso de regularizaciones de construcción, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de "locación". En este caso, debe presentar el Contrato de Locación por un plazo de 5 (cinco) años. La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.
   Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por esta Ordenanza, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad.
4. Aprobación de planos del estacionamiento

Abg. Bettina Garcia Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Alcides Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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

Artículo 32º-. Estudio de Impacto Vial: Se exigirá el Estudio de Impacto Vial o de Tráfico como requisito para la presentación de proyectos de cierta envergadura por cuenta y costo del Proyecto, a partir de los siguientes indicadores:

Tipo de Uso	Unidad de Referencia	Exigencia de Estudio de Impacto de Tráfico a partir de:
Residencial	Cantidad de estacionamiento	desde 70 lugares de estacionamiento
Comercial, Corporativo, Servicios	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Equipamientos Educativos	Cantidad de alumnos	desde 500 alumnos
Equipamientos de Salud	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Alojamiento	Cantidad de estacionamiento	desde 50 lugares de estacionamiento
Equipamientos Recreativos, Deportivos	Cantidad de personas concurrentes al lugar en forma simultánea	desde 500 personas concurrentes al lugar en forma simultánea
Depósitos	Área cubierta	1.000 m2
Industrias	Área cubierta	1.000 m2
Equipamientos Comunitarios e Institucionales	Área cubierta	1.000 m2

Así mismo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) El juzgamiento sobre el estudio estará a cargo de la Dirección de Obras y Dirección de Tránsito, las cuales determinarán los requisitos que debe contemplar el estudio, como requisito previo para la aprobación de planos del mismo. El estudio técnico correspondiente será evaluado por estas direcciones y sus oficinas técnicas, y realizarán las correcciones, modificaciones internas al proyecto y recomendaciones que consideren pertinentes, a través de los dictámenes de la Dirección de Obras y de la Dirección de Tránsito. Los cambios que podrán solicitar son:
   1. Instalaciones de dársenas para parada de transporte público.
   2. Ampliación de veredas y retiros.
   3. Replantear las entradas y salidas vehiculares.
   4. Reforma en el funcionamiento interno del estacionamiento.

Abg. Bettina Cabrera Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Arnaldo Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

5. Cambios en los sectores de carga y descarga.
6. Facilidades para otros medios de transporte (transporte público, peatones, ciclistas).
7. Otros aspectos que se consideren pertinentes y que estén relacionados con el ámbito de tránsito o del transporte.

b) El área de influencia del proyecto, será delimitada por la Dirección de Obras, el cual en ningún caso podrá ser inferior al espacio urbano definido por el perímetro formado por la intersección de avenidas más próximas o a falta de alguna de estas por las calles distantes como mínimo a 500 m del proyecto. En dicha área y para los efectos del estudio de tráfico deberán ser considerados todos los establecimientos comerciales, educacionales y de servicios existentes.

c) El Estudio de Impacto Vial debe incluir, como mínimo, relevamiento planialtimétrico, relevamiento de ciclos semafóricos, conteos volumétricos de tránsito, proyección de incremento de tránsito (inducido por el proyecto sobre las vías que la Dirección de Obras establezca en la definición del área de influencia del proyecto), y en el caso que la Municipalidad considere necesario, podrá solicitar al proyectista la simulación del tráfico por computadora.

d) Para mitigar los efectos del tránsito causado por el proyecto, podrá condicionar su aprobación a la ejecución de obras externas de adecuación de la infraestructura vial existente afectada por el tráfico inducido por el proyecto. Estas estarán a cargo del emprendimiento. La recepción final de las obras de edificación se hará una vez ejecutadas las obras de mitigación exigidas y no podrán habilitarse sin la conclusión de las obras externas solicitadas. Algunos de los cambios externos que puede solicitar son:

- Pavimentación de calles.
- Corrección de radios de giros de intersecciones de calles.
- Instalación de sistemas semafóricos, señalización horizontal y vertical, y otros.
- Ampliación de las vías.
- Creación de carriles de desaceleración.
- Construcción de paso elevado para peatones.
- Eliminación de estacionamiento.
- Construcción de paradas de ómnibus fuera de su propiedad.
- Construcción de aceras.
- Construcción de isletas de canalización.
- Creación de dársenas para ascenso y descenso de pasajeros.
- Ceder una porción mínima de la superficie del terreno para garantizar la accesibilidad y conexión con la ciudad.
- Otros trabajos de mejoramiento de la infraestructura vial que se consideren pertinentes y que figuren en el plan de Mitigación.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abog. Bettina Cubas Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Prof. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

CAPÍTULO II: ZONAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Sección I: Zonas según usos

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

a) Finalidad: establece el propósito de la zona, en función de la cual se definen regímenes y parámetros para la gestión del territorio.
b) Régimen de Fraccionamiento: establece los parámetros para la subdivisión del suelo:
   - Dimensión mínima del lote
   - Ancho mínimo
c) Régimen de uso: define los usos en cada zona:
   - Usos permitidos
   - Usos condicionados
   - Usos no permitidos
   - Usos obligatorios
d) Régimen de Ocupación: establece los parámetros para la ocupación del lote con edificación y el volumen de ocupación:
   - Tasa de ocupación máxima
   - Tasa de permeabilidad mínima
   - Altura máxima
e) Régimen de Edificación: establece los parámetros para la construcción dentro del lote:
   - Coeficiente de edificación
   - Retiro frontal
   - Retiro lateral y posterior
f) Definición espacial: Las zonas se definen espacialmente en el plano de zonificación del área urbana, que se anexa y forma parte de la presente ordenanza.

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

a. **Zona de Protección e Interés Ambiental**
   - ZPARH - Zona de Protección Ambiental de Recursos Hídricos
   - ZASPLY - Zona del Área Silvestre Protegida del Lago Ypacaraí
b. **Zonas de Uso de Suelo Rural Productivo**
   - ZRU – Zona Rururbana
c. **Zonas de Uso de Suelo Urbano**
   - ZCH - Zona del Centro Histórico
   - ZACH - Zona de Amortiguamiento del Centro Histórico
   - ZR - Zonas Residenciales
   - ZM - Zonas Mixtas
   - ZML - Zona Mixta y Logística
   - ZIL - Zonas Industriales y Logísticas
   - ZBC - Zona Borde Costero del Río Paraguay
   - ZUE - Zonas de Uso Específico
   - ZPLE - Zona de seguridad de Líneas Eléctricas de Alta Tensión

Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal

Escaneado con CamScanner

Las Zonas de Usos de Suelo se definen espacialmente en los planos de zonificación de usos de suelo que forman parte del Anexo de la presente ordenanza. El **Anexo 2** presenta la Zonificación Ambiental e Infraestructura Verde-Azul, el **Anexo 4** la Zonificación de Usos de Suelo y el **Anexo 5** el plano resumen de la Zonificación general de los Usos de Suelo

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

A. Zona de Protección e Interés Ambiental

ZPARH - ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE RECURSOS HÍDRICOS	
- Comprende la zona destinada a proteger la biodiversidad, los bosques protectores y los recursos hídricos, según lo establecido en la Ley 3239/2007 artículo 23 inc. a., la Ley 4241/2010 y los artículos 5 y 8 del Decreto 9824/2012. - Comprende la zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley 3239 art. 23 inc. b.	
CLASIFICACIÓN	
Zona de protección de cauces hídricos	*Zona de uso público:* 5 metros de ancho en zonas urbanas y 10 metros de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. *Zona de conservación y restauración de bosques protectores:* ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen de acuerdo al ancho del cauce hídrico, según la siguiente tabla:

Ancho del cauce	Ancho mínimo del bosque protector en cada margen
Mayor o igual a 100 m	100 m
50 a 99 m	60 m
20 a 49 m	40 m
5 a 19 m	30 m
1.5 a 4.9 m	20 m
Menor a 1.5 m	10 m

Zona de amortiguamiento de cauces hídricos	*Zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos:* 100 metros de ancho a ambas márgenes, a partir del límite de la zona pública del cauce hídrico.
Zona de protección de nacientes	*Zona de conservación y restauración de bosques protectores:* Radio de 50 metros de bosque protector alrededor de las nacientes.

Abg. Blanca Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

a. Zona de uso público (5m)	
Zona de uso público *de* 5 metros de ancho en zonas urbanas y 10 metros de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley 3239/2007 artículo 23 inc. a.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Según Zona
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Zona de uso público: 5 metros de ancho en zonas urbanas y 10 metros de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico.	
Usos / Infraestructuras permitidas:	
Recreación, ocio y turismo de la naturaleza.	
Infraestructuras livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Infraestructura verde-azul para el manejo y control de las aguas de lluvia.	
Usos no permitidos:	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	0,05
Tasa de Permeabilidad mínima	0,90
Altura Máxima (metros)	7 metros
	PB + 1
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,1

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO SECRETARIA

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO PRESIDENCIA

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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

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

Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		Según Zona
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Recreación, ocio y turismo de la naturaleza.		
Infraestructuras livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.		
Infraestructura verde-azul para el manejo y control de las aguas de lluvia.		
Usos condicionados (para cauces hídricos, no aplica en nacientes):		
Vivienda unifamiliar.	Cuando la franja de bosque protector cubra la totalidad de la superficie del predio.	
Usos no permitidos:		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima	para usos permitidos	0,05
	para usos condicionados	0,30
Tasa de Permeabilidad	para usos permitidos	0,90
	para usos condicionados	0,65
Altura Máxima (metros)		Según Zona
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación	Usos permitidos	Según Zona
	Uso condicionado	Según Zona
Retiros		Según Zona

Observaciones

- Según el artículo 10 del Decreto 9824/2012, en las zonas en las que, naturalmente, nunca hubiera habido bosques adyacentes a cauces hídricos y/o nacientes no estarán obligados a realizar tareas de reforestación. Se tomará como referencia la imagen satelital de 1986.
- Según el artículo 7 del Decreto 9824/2012, en el caso de que la superficie del inmueble afectado sea menor o igual que el ancho mínimo del bosque protector establecido, el INFONA podrá determinar la reducción del ancho mínimo del bosque protector a ser restaurado, y exigir otras medidas técnicas compensatorias.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Ing. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

c. Zona de amortiguamiento de cauces hídricos (100m)	
Comprende la zona de amortiguamiento destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley 3239 art. 23 inc. b.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	Según Zona
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Área de amortiguamiento de los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambos lados, según la Ley 3239/2007 artículo 23 inc. b.	
Usos permitidos:	
Ver según la Zona de Uso de Suelo en que está inserta el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en Usos no permitidos.	
Usos condicionados:	
Ver según la Zona de Uso de Suelo en que está inserta el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en Usos no permitidos.	
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de gran escala.	
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.	
Otras actividades que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación máxima	0,50
Tasa de Permeabilidad mínima	0,40
Altura Máxima (metros)	Según Zona
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	Según Zona
Retiros frontal, lateral y posterior	Según Zona

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abg. Bettsabe Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

ZASPLY - ZONA ÁREA SILVESTRE PROTEGIDA DEL LAGO YPACARAÍ

Ley Nº 5256/2014: Declara como Área Silvestre Protegida de dominio público y privado con la categoría de manejo de Reserva de Recursos manejados al Lago Ypacarai y el sistema de humedales adyacentes.
Los usos fueron extraídos de la actualización del Plan de Manejo de la Reserva de Recursos Manejados del Lago Ypacaraí y sus Humedales Adyacentes (PMRRMLY), Resolución 675/2022 del MADES, a excepción de aquellos que no cumplen con los objetivos estratégicos del presente POUT del municipio de Limpio, los cuales se aclaran en esta tabla.

Régimen de Fraccionamiento

	SUR	DSUR	UI
Lote mínimo	1 ha	1 ha	1 ha

Régimen de Uso

Usos permitidos:

Zona Silvestre de Uso Restringido (SUR): Investigación científica. Restauración de las funciones ecológicas del Sistema de Humedales. Servicios ambientales. Funciones administrativas de protección y patrullaje. Apicultura, manejo sustentable de la vida silvestre.

Zona de Desarrollo Sustentable de Uso Restringido (DSUR): Producción agropecuaria amigable con el medio ambiente, finca agrícola familiar y sistema agroforestales, con buenas prácticas (conservación de suelos, curva de nivel, abono orgánico, siembra directa, control biológico), fomentando la producción sustentable.
Observación: los demás usos permitidos en la zona DSUR del PMRRMLY no están permitidos en el POUT de Limpio. Se permiten los usos permitidos de la zona SUR.

Zona de uso intensivo (UI): Los usos permitidos en la zona de UI del PMRRMLY no están permitidos en el POUT de Limpio. Se permiten los usos permitidos de la zona SUR y DSUR especificados en esta tabla.

Usos no permitidos:

Zona Silvestre de uso restringido: Todo lo que no está permitido queda prohibido.

Zona de Desarrollo Sustentable de uso restringido: Producción de agropecuaria bajo sistemas intensivos. Utilización de agroquímicos. Nuevas estaciones de servicios. Nuevos rellenos o vertederos. Todo lo que no está permitido queda prohibido.

Zona de uso intensivo: Quemas. Nuevos establecimientos agrícolas – ganaderos (porcinos, equinos, bovinos y granjas avícolas, etc.). Nuevos mataderos. Nuevas curtiembres. Instalación de nuevas industrias. Nuevas explotaciones mineras, areneras, canteras. Todo lo que no está permitido queda prohibido.

Régimen de Ocupación

	SUR	DSUR	UI
Tasa de Ocupación	0,10	0,10	0,10
Tasa de Permeabilidad	0,90	0,90	0,90
Altura máxima	10 metros	10 metros	10 metros
	PB + 2	PB + 2	PB + 2

Régimen de Edificación

	SUR	DSUR	UI
Coeficiente de Edificación	0,3	0,3	0,3
Retiro frontal			10 metros
Retiro lateral y/o posterior			10 metros

Observaciones:

- En zonas de inundación fluvial se recomienda la utilización de palafitos para la elevación de las construcciones de uso permanente al nivel de la cota de seguridad (cota 64).

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO SECRETARIA

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO PRESIDENCIA

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

B. Zona de Uso de Suelo Rural Productivo

ZRU - ZONA RURURBANA	
La zona rururbana tiene el propósito de fomentar y diversificar la producción rural de pequeña escala (hortalizas, frutales, animales menores) y la protección de la naturaleza. Son zonas inundables (fluvial) que se caracterizan por su biodiversidad y alto valor ecológico y están destinadas preferentemente como reservas ecológicas.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1 ha
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas Unifamiliares.	
Comercios de pequeña escala.	
Equipamientos de pequeña, mediana y gran escala: relacionados con la recreación y el turismo rural y de naturaleza.	
Producción rural de pequeña escala (hortalizas, frutales, animales menores).	
Forestación y/o reforestación.	
Manejo y aprovechamiento de bosques naturales.	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524.	
Loteamientos con fines de urbanización.	
Viviendas adosadas, edificios multifamiliares y conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de mediana y gran escala.	
Industrias inocuas molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos inocuos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.	
Canteras y areneras.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,10
Tasa de Permeabilidad	0,90
Altura Máxima	10 metros PB + 2
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,3
Retiro frontal	10 metros
Retiro lateral y posterior	10 metros
Observación	
- En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 0,5 hectáreas. - Bosques rurales: Ley Ambiental Nº 6676. Usos obligatorios: Conservar y reestablecer las coberturas boscosas según las leyes N° 2524 y 422. - En zonas de inundación fluvial se recomienda la utilización de palafitos para la elevación de las construcciones de uso permanente al nivel de la cota de seguridad (cota 64).	

Abog. Bernarda Gáona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

C. Zonas de Uso de Suelo Urbano

ZCH - ZONA CENTRO HISTÓRICO		
Se denomina Centro Histórico al conjunto de edificaciones históricas, monumentos, sitios testimoniales y el entramado urbano original, comprendido desde su fundación hasta su consolidación. En dicho sector será protegido el patrimonio arquitectónico-urbanístico, pues expresa el valor histórico y cultural de la ciudad, además de estructurar el carácter y memoria colectiva de la ciudad. La zona está destinada a absorber el desarrollo de actividades cívicas, urbanas y económicas que garanticen su uso continuo en distintos momentos del día compatibles al uso habitacional de mediana densidad. Promueve el mejoramiento de las condiciones que presenta el espacio público, de modo a revitalizar el centro generando sinergias, una mayor interacción social y el logro de una adecuada calidad ambiental.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda unifamiliar, edificio multifamiliar.		
Comercios y servicios de pequeña escala, que promuevan el uso de los espacios colectivos y públicos, como la gastronomía y el turismo.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala, con énfasis en funciones administrativas, cívicas, financieras, educativas, recreativas, religiosas, de salud, etc.		
Huertas urbanas de pequeña escala.		
Usos no permitidos:		
Vivienda adosada, conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Estaciones de servicio.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,15
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	13 metros PB + 3 Niveles
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		3
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		

Abog. Betsica Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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

ZACH - ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

La zona de amortiguamiento busca garantizar una transición gradual entre el centro histórico y las áreas adyacentes, promoviendo un entorno armónico y equilibrado. Al establecer esta zona, se busca proteger el patrimonio cultural y arquitectónico, promover el turismo cultural y generar un ambiente favorable para la comunidad local y los visitantes.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	360 metros²
Ancho mínimo	12 metros

Régimen de Uso

Usos permitidos:
Vivienda unifamiliar, edificio multifamiliar.
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala, con énfasis en funciones administrativas, cívicas, financieras, educativas, recreativas, religiosas, de salud, etc.
Huertas urbanas de pequeña escala.
Usos no permitidos:
Vivienda Adosada, conjunto habitacional.
Comercios y servicios de gran escala.
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.
Estaciones de servicio.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

Régimen de Ocupación

Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,15
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	13 metros
		PB + 3 niveles
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**

Régimen de Edificación

Coeficiente de Edificación		3
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro

Observaciones

Abg. Berlina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

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

ZR – Zona Residencial

Esta zona se subclasifica en: Zona Residencial Media y Zona Residencial Baja 1 y 2.

ZRM - ZONA RESIDENCIAL MEDIA		
Se denomina zona residencial media a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de mediana densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Huertas urbanas de pequeña escala.		
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,70
Tasa de Permeabilidad		0,20
Altura Máxima*	Por zona	19 metros
		PB + 5
**Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC*	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		4,2
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m	1 metro
Observaciones		
En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.		

Abog. Héctor Avi
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

ZRB1 - ZONA RESIDENCIAL BAJA 1

Se denomina zona residencial baja a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de baja densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	360 metros²
Ancho mínimo	12 metros

Régimen de Uso

Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.

Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).

Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)

Industrias inocuas de pequeña escala.

Huertas urbanas de pequeña escala.

Usos condicionados:

Equipamientos urbano de mediana escala.	- En lotes iguales o mayores a 1 ha con acceso sobre las vías metropolitanas o vías urbanas primarias. - Se permitirán en caso que en determinada zona de la ciudad lo requiera para su desarrollo urbano. - Se deberá analizar los impactos urbanos, viales, sociales y ambientales, garantizando la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes.

Usos no permitidos:

Comercios y servicios de mediana y gran escala.

Equipamientos urbanos de gran escala.

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

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

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

Régimen de Ocupación

Tasa de Ocupación		0,60
Tasa de Permeabilidad		0,30
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	10 metros
		PB + 2
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**

Régimen de Edificación

Coeficiente de Edificación		1,8
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro

Observaciones

En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA

Abg. Betsina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

ZRB 2 - ZONA RESIDENCIAL BAJA 2		
Se denomina zona residencial baja 2 a aquella destinada predominantemente al uso habitacional de baja densidad y a otras actividades compatibles con la misma, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida doméstica. Se encuentra en zonas "urbanas" inundables (fluvial), por tanto, se limita su ocupación.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).		
Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Huertas urbanas de pequeña escala.		
Usos condicionados:		
Equipamientos urbano de mediana escala.	- En lotes iguales o mayores a 1 ha con acceso sobre las vías metropolitanas o vías urbanas primarias. - Se permitirán en caso que en determinada zona de la ciudad lo requiera para su desarrollo urbano. - Se deberá analizar los impactos urbanos, viales, sociales y ambientales, garantizando la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes.	
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de gran escala.		
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,40
Tasa de Permeabilidad		0,50
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	10 metros PB + 2
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		1,2
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,50 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. - En zonas de inundación fluvial se recomienda la utilización de palafitos para la elevación de las construcciones al nivel de la cota de seguridad (cota 64).		

Arq. Bettina Gloria Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

ZMA 2 - ZONA MIXTA ALTA 2

Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de mediana escala, así como también el uso residencial de mayor densidad, generando sinergias y una mayor interacción social.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 metros²
Ancho mínimo	12 metros

Régimen de Uso

Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).
Industrias inocuas de pequeña escala.
Depósitos inocuos de pequeña escala.
Edificios de estacionamiento.

Usos no permitidos:

Comercios y servicios de gran escala.
Industrias inocuas de mediana y gran escala.
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.
Depósitos inocuos de mediana y gran escala.
Depósitos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación Máxima		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,15
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	25 metros
		PB + 7
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**

Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		6
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro

Observaciones

- Es condición que los edificios de estacionamiento, edificios multifamiliares y los conjuntos habitacionales en su planta baja cuenten con comercios o servicios abiertos hacia la calle, conformando una Planta Baja Activa.
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.

Lic. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

ZMM - ZONA MIXTA MEDIA		
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de mediana escala, así como también el uso residencial de mediana densidad, generando sinergias y una mayor interacción social.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, de salud, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Depósitos inocuos de pequeña escala.		
Edificios de estacionamiento.		
Usos condicionados:		
Equipamientos urbanos de gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.). Comercios y servicios de gran escala.	- En lotes sobre la ruta PY03 y su circunvalación, sin incluir el tramo que atraviesa el centro de Limpio, entre el inicio y final de la circunvalación. - Se permitirán en caso que en determinada zona de la ciudad lo requiera para su desarrollo urbano. - Se deberá analizar los impactos urbanos, viales, sociales y ambientales, garantizando la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes.	
Usos no permitidos:		
Industrias inocuas de mediana y gran escala. Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos de mediana y gran escala. Depósitos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,15
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	19 metros PB + 5
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		4,5
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro
Observaciones		

Abg. Bettina Gloria Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal Limpio

Escaneado con CamScanner

- Es condición que los edificios de estacionamiento, edificios multifamiliares y los conjuntos habitacionales en su planta baja cuenten con comercios o servicios abiertos hacia la calle, conformando una Planta Baja Activa.
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.

ZMB - ZONA MIXTA BAJA*		
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten absorber el desarrollo de las actividades económicas, especialmente de los comercios y servicios de pequeña escala, así como también el uso residencial de baja y mediana densidad, generando sinergias y una mayor interacción social. *Se consideran parte de esta zona los primeros 50 metros del lote medidos desde la línea municipal sobre vías de jerarquía ¨urbana primaria¨ y ¨metropolitana secundaria¨.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 metros²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar, conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de pequeña escala (despensas, farmacias, oficinas, consultorios médicos y similares).		
Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)		
Industrias inocuas de pequeña escala.		
Usos condicionados:		
Equipamientos urbano de mediana y gran escala.	- En lotes iguales o mayores a 1ha sobre las vías metropolitanas secundarias y vías urbanas primarias. - Se permitirán en caso que en determinada zona de la ciudad lo requiera para su desarrollo urbano. - Se deberá analizar los impactos urbanos, viales, sociales y ambientales, garantizando la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes.	
Usos no permitidos:		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Industrias inocuas de mediana y gran escala. Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,60
Tasa de Permeabilidad mínima		0,30
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	13 metros PB + 3
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		2,4
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros

la

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Bettina Monk Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · PRESIDENCIA MUNICIPAL ·

Escaneado con CamScanner

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

Observaciones

En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abg. Bettina Goma Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

Escaneado con CamScanner

ZML - ZONA MIXTA Y LOGÍSTICA

Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y permiten actividades logísticas (centros de distribución de bienes, depósitos), comercios y servicios de gran escala, que producen impactos al entorno urbano debido al manejo y el almacenamiento de cargas, además de tráfico vehicular.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 metros²
Ancho mínimo	12 metros

Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.	
Equipamientos urbanos de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Industrias inocuas de pequeña escala.	
Depósitos inocuos y molestos de pequeña, mediana y gran escala.	
Usos condicionados:	
Vivienda unifamiliar, Vivienda adosada.	No podrán ubicarse sobre vías metropolitanas o vías urbanas primarias.
Usos no permitidos:	
Edificio multifamiliar, conjunto habitacional.	
Equipamientos urbanos de mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.).	
Industrias inocuas de mediana y gran escala.	
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	

Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad mínima		0,15
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	19 metros PB + 5
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**

Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		4,5
Retiro frontal	frente a calles	3 metros
	frente a avenidas	6 metros
Retiro lateral y/o posterior	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho menor a 1,70 m.	3 metros
	Aberturas en muros paralelos a los linderos con un antepecho mayor a 1,70 m.	1,5 metros
	Aberturas en muros perpendiculares u oblicuos a los linderos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m.	1 metro

Observaciones

- La fachada sobre la calle o avenida deberá contar con vegetación vertical, formando una barrera, preferentemente que genere sombra, de manera a transformar los paredones de industrias en elementos más amigables dentro del paisaje urbano.
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.

Arq. Bettina Ozuna Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

ZIL 1 - ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA 1		
Se denomina zona industrial a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Específicamente industrias inocuas que no causan un impacto significativo en el ambiente urbano.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		1500 metros²
Ancho mínimo		25 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Industrias inocuas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos de pequeña, mediana y gran escala.		
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.		
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.		
Espacios públicos abiertos (plazas, parques, etc.).		
Usos no permitidos:		
Loteamientos de urbanizaciones.		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar y conjunto habitacional.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala.		
Industrias molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,60
Tasa de Permeabilidad mínima		0,30
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	19 metros
		PB + 5
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		3,6
Retiro frontal	frente a calles	6 metros
	frente a avenidas	10 metros
Retiro lateral y/o posterior		3 metros
Observaciones		
- La fachada sobre la calle o avenida deberá contar con vegetación vertical, formando una barrera, preferentemente que genere sombra, de manera a transformar los paredones de industrias en elementos más amigables dentro del paisaje urbano. - En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.		

Abog. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

ZIL 2 - ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA 2		
Se denomina zona industrial a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Específicamente industrias inocuas y molestas que causan un impacto moderado en el ambiente.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		1500 metros²
Ancho mínimo		25 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Industrias inocuas y molestas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos y molestos de pequeña, mediana y gran escala.		
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.		
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.		
Usos no permitidos:		
Loteamientos de urbanizaciones.		
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar y conjunto habitacional.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala.		
Industrias riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,60
Tasa de Permeabilidad mínima		0,30
Altura Máxima* *Prevalece la menor altura entre la altura máxima permitida por zona, la altura máxima definida según el ancho de calle y lo permitido por la DINAC.	Por zona	19 metros
		PB + 5
	Según ancho de calle	Ver **Tabla 1**
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación		3,6
Retiro frontal	frente a calles	6 metros
	frente a avenidas	10 metros
Retiro lateral y/o posterior		3 metros
Observaciones		
- La fachada sobre la calle o avenida deberá contar con vegetación vertical, formando una barrera, preferentemente que genere sombra, de manera a transformar los paredones de industrias en elementos más amigables dentro del paisaje urbano. - En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.		

Abg. Bettina Ojeda Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

ZIPA - ZONA INDUSTRIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
Se denomina Zona Industrial de Protección Ambiental a la superficie de los lotes industriales que no se encuentran dentro de la Zona Industrial y Logística 1. Dicha superficie podrá utilizarse como parte de la tasa de permeabilidad mínima del mismo lote industrial.	
Régimen de Fraccionamiento	
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Conservación de la cobertura boscosa.	
Forestación y/o reforestación.	
Infraestructuras livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.	
Infraestructura verde-azul para el manejo y control de las aguas de lluvia.	
Espacios públicos abiertos.	
Usos no permitidos:	
Loteamientos de urbanizaciones	
Vivienda unifamiliar, vivienda adosada, edificio multifamiliar y conjunto habitacional.	
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,05
Tasa de Permeabilidad	0,90
Altura máxima	7 metros
	PB + 1
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,1
Retiro frontal, lateral y posterior	10 metros
Observaciones	
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo.	

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO • SECRETARIA GENERAL •

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO SECRETARIA

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO PRESIDENCIA

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO • INTENDENCIA MUNICIPAL •

Escaneado con CamScanner

ZBC – ZONA BORDE COSTERO DEL RÍO PARAGUAY	
Actividades relacionadas con la recreación y turismo del borde costero del río Paraguay.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1500 m²
Ancho mínimo	25 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliar y edificio multifamiliar.	
Comercios y servicios de pequeña escala.	
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana y gran escala (relacionados con el río: recreativos, deportivos, turísticos, etc.).	
Usos no permitidos:	
Vivienda adosada y conjunto habitacional.	
Comercios y servicios de mediana y gran escala.	
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.	
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeña, mediana y gran escala.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,40
Tasa de Permeabilidad	0,50
Altura Máxima (metros)	10 metros
	PB + 2
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,2
Retiro frontal	10 metros
Retiro lateral o posterior	3 metros
Observaciones	
- En los sectores ambientalmente sensibles, las normativas ambientales prevalecen sobre las reglamentaciones de zonificación del uso del suelo. - En zonas de inundación fluvial se recomienda la utilización de palafitos para la elevación de las construcciones de uso permanente al nivel de la cota de seguridad (cota 64).	

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · SECRETARIA ·

Abg. Bettina Gloria Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO · PRESIDENCIA ·

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

ZUE - ZONAS DE USO ESPECÍFICO
Zonas que por sus instalaciones y actividades de determinada complejidad y envergadura en su condición actual pueden generar un impacto socio-ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Requieren regímenes de uso, ocupación y edificación determinados, a ser definidos para cada caso en particular.
Instalaciones de uso específicos:
Zonas militares.
Complejos deportivos.
Subestación eléctrica.
Exposiciones ganaderas.
Cementerios.
Plantas de tratamiento de aguas residuales.
Observaciones
En caso de ampliaciones o modificaciones de las instalaciones existentes, estas deberán a concertadas con la Municipalidad y otros actores institucionales.

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · SECRETARIA GENERAL ·

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO SECRETARIA

Abg. Berenina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO PRESIDENCIA

Rodolfo Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

MUNICIPALIDAD DE LIMPIO · INTENDENCIA MUNICIPAL ·

Escaneado con CamScanner

ZSLE - ZONA DE SEGURIDAD DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN		
Zonas que forman parte de la Franja de seguridad y servicio para las líneas de transmisión (500 Kv y 220 Kv) de energía eléctrica en las propiedades de dominio público y privado sometidas a la servidumbre de electroducto, en base a lo establecido en el Art. 1ro. de la Ley Nro. 6681/2020. 220KV: 25 m a cada lado del eje.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		Según Zona
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Espacios Públicos Abiertos.		
Canchas deportivas.		
Producción agrícola de pequeña escala.		
Infraestructuras de recreación, ocio y turismo de la naturaleza.		
Usos condicionados:		
Viviendas unifamiliares.	En zonas residenciales o mixtas, cuando la franja de Seguridad de Líneas Eléctricas cubra la totalidad de la superficie del lote actual, se podrá considerar la construcción de los usos especificados. Para el caso de los asentamientos informales, se prohíbe la regularización y formalización de la tenencia del suelo dentro de esta zona.	
Comercios y servicios de pequeña escala.		
Depósitos inocuos de pequeña escala.		
Usos no permitidos:		
Vivienda adosada, edificio multifamiliar y conjunto habitacional.		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos urbanos de pequeña, mediana o gran escala (a excepción de los especificados es usos permitidos).		
Industrias inocuas, molestas y riesgosas de pequeña, mediana y gran escala.		
Depósitos inocuos, molestos y riesgosos de pequeñas, mediana y gran escala.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación máxima	Usos permitidos:	0,05
	Usos condicionados:	0,30
Tasa de Permeabilidad mínima	Usos permitidos:	0,80
	Usos condicionados:	0,60
Altura Máxima (metros)		7 metros
		PB + 1
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación	Usos permitidos:	0,1
	Usos condicionados:	0,6
Retiro frontal		Según Zona
Retiro lateral y/o posterior		Según Zona

Abg. Bertina Acosta Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abg. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

TÍTULO III: SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIAL Y DE SERVICIOS

CAPÍTULO I: SISTEMA VIAL

Sección I: Sistema vial

Artículo 36º- Definición: El Sistema Vial Municipal de Limpio comprende toda la trama vial de la ciudad y está compuesto a su vez por:

- Vías Metropolitanas
  - Vías Metropolitanas primarias
  - Vía Metropolitanas secundarias
- Vías Urbanas:
  - Vías Urbanas primarias
  - Vías Urbanas secundarias
  - Vías Urbanas terciarias

Artículo 37º- Identificación y jerarquización: Se aprueba la identificación y jerarquización de las calles existentes y propuestas, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial, que se anexa a la presente ordenanza (Ver **Anexo 3**):

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

1. Las vías metropolitanas primarias son: La ruta PY03 General Elizardo Aquino, menos el tramo que atraviesa el Centro de Limpio, y su Circunvalación.
2. Las vías metropolitanas secundarias son: El tramo de la ruta PY03 General Elizardo Aquino que atraviesa el Centro de Limpio y la Av. San José, desde Piquete Cué hasta el límite con Luque.

b) Vías Urbanas

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

   Las vías que conforman esta categoría son: X, X, X, X, X, X, X, X, X, X y X, así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría (Anexo 3).

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

Abg. Bettina Gaona Zelay
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abg. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Las vías que conforman esta categoría corresponden a todas las encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría (Anexo 3).

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

   Las vías que conforman esta categoría corresponden a todas las encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría (Anexo 3).

Carriles exclusivos para camiones de carga pesada: Se limita el tránsito de paso a los camiones de carga pesada, según se encuentra graficado en el mapa del Anexo 3.

Artículo 38º- Sentidos de las calles: A mediano plazo, el Municipio realizará el Plan de sentidos de las vías, el cual deberá ser coordinado e implementado en la ejecución del Plan de integración del Transporte Público Metropolitano.

Artículo 39º- Accesibilidad: El diseño general de los espacios públicos y del sistema vial de la ciudad tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se garantizará que las características de las veredas y la instalación del mobiliario urbano en dicho sector cuenten con las dimensiones, pendientes y materiales adecuados, además de la plantación de árboles en alineación, de manera a facilitar la circulación de personas con sillas de ruedas.

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

Artículo 40º-. Agua potable: Cualquier construcción o instalación que requiera un suministro de agua deberá estar conectada a una línea de distribución del sistema de agua potable en el caso de contar con la misma.

Artículo 41º-. Saneamiento: En cuanto a las aguas residuales domésticas, aún en ausencia de una red colectiva, los edificios o instalaciones deberán estar equipados con un sistema de alcantarillado autónomo de acuerdo con las normas vigentes. El mismo deberá estar diseñado para garantizar su conexión con la futura red colectiva cuando aún no se ha realizado.

Artículo 42º-. Energía Eléctrica: El propietario del terreno será responsable de mantener la conexión eléctrica para cualquier construcción o instalación situada en su propiedad que requiera un suministro de la energía eléctrica y deberá garantizar que las instalaciones eléctricas cumplan con las normativas vigentes en todo momento. Será de carácter obligatorio las disposiciones de verificación y control de instalaciones eléctricas de las disposiciones

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal de Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

establecidas en los reglamentos de instalaciones eléctricas de la ANDE (Baja Tensión: Resolución Nro. 146/71 y Media Tensión: Resolución Nro. 065/75) y la Ley 9265/2018 para todas las personas físicas o jurídicas que quieran realizar nuevas conexiones de instalaciones a las redes eléctricas.

Artículo 43º-. Telecomunicaciones: Las nuevas edificaciones deberán prever la instalación de conductos para facilitar las conexiones de la red de telecomunicaciones.

Artículo 44º- Desagüe de aguas de lluvia: En caso de no contar con alguna red pública de desagüe pluvial, el desagüe pluvial proveniente de la superficie construida del lote no deberá ser desaguada en la vía pública.

TITULO IV

INSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I: INSTANCIA RESPONSABLE

Artículo 45º-. La implementación de la normativa del POUT es competencia del Ejecutivo Municipal, a través de la instancia encargada de la planificación territorial.

Artículo 46º-. Las funciones de las Instancias responsables son:

a) Estudiar, fiscalizar los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados presentados, según las normativas del POUT, y dictaminar y remitir a la Junta Municipal para su estudio y consideración.
b) Elaborar y coordinar programas y proyectos municipales en función de la presente normativa y procurar viabilizar su realización a través del Presupuesto y fuentes alternativas de financiamiento.
c) Informar cuatrimestralmente a la Intendencia y a la Junta Municipal sobre el grado de cumplimiento y las dificultades en la aplicación del POUT.
d) Revisar y actualizar el POUT con la participación de la sociedad en cada período de gobierno.
e) Elaborar un proyecto de ordenanzas referido a las sanciones correspondientes al incumplimiento de las normativas del POUT y remitirlo a la Junta Municipal para su estudio y consideración.

Artículo 47º: El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes establecidas estará a cargo de los responsables establecidos por la Municipalidad, en base a lo establecido en el Art. 48.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 48º-. Responsables.
La intendencia municipal designará a la/s instancia/s municipal/es competente/s para la implementación del POUT, a través de una Resolución municipal. El responsable designado deberá tener la capacidad y los conocimientos necesarios para poder ejercer esa función (Art. 46). Es una condición indispensable que sea un profesional matriculado.

Abg. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

Artículo 49º-. Procedimiento, documentación y herramientas informáticas actualizadas

El Ejecutivo Municipal con aprobación de la Junta Municipal establecerá un procedimiento administrativo para el estudio y aprobación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados, los cuales deberán ser dictaminados por la instancia responsable establecida en el artículo 48.

Los pasos de dicho procedimiento serán definidos a través de una Resolución Municipal del Ejecutivo (I.M.) y de la Junta Municipal, la cual deberá definir los siguientes aspectos:

- Formulario estandarizado para la presentación del expediente para aprobación de proyectos.
- Listado de documentaciones para la aprobación de los proyectos.
- Flujograma del procedimiento a ser implementado por las Direcciones municipales responsables de la aprobación de cada proyecto.

En cada Formulario se insertarán los requisitos y documentos requeridos. Se sugiere que la documentación a presentar deberá contener:

a) Una descripción del tipo de obra o naturaleza del emprendimiento proyectado, con mención de sus propietarios y responsables.
b) Localización georreferenciada de la obra o emprendimiento proyectado (ubicación en imagen satelital).
c) Planos del predio con sus dimensiones, linderos, cursos de agua y vegetación existente.
d) Planos de construcción, cómputo métrico y presupuesto.
e) Procedimientos de manejo y operación.
f) Infraestructura de servicios existentes en el entorno.
g) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que la Ley y Decreto que regula la materia lo exija.
h) Estudio Vial.
i) En la "Superficie/Zona limitadora de obstáculos" establecida por la DINAC, se deberá presentar el informe de aprobación.
j) El órgano responsable podrá solicitar informaciones complementarias en los casos en que la obra o emprendimiento, por sus dimensiones o intensidad sea susceptible de causar impactos socio-ambientales significativos.

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

Artículo 50º-. Evaluación y Dictamen. Una vez culminado el estudio, la instancia responsable expedirá un dictamen en el que consignará con fundamentos, la que deberá ser remitido a la Intendencia Municipal.

Posteriormente, el Ejecutivo Municipal dictará Resolución y lo remitirá a la Junta Municipal para su estudio y consideración correspondiente.

Abg. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Artículo 51º - Todos los emprendimientos, proyectos, obras, edificaciones comerciales, servicios, instalaciones de usos específicos y de usos especiales, producción primaria, actividades conservacionistas, de investigación, de recreación y turismo DEBERÁN SER APROBADOS VÍA RESOLUCIÓN POR LA JUNTA MUNICIPAL como requisito ineludible para la aprobación de los planos de construcción mayor a 300 m2 y los planos de prevención contra incendios (PCI) mayor a 300 m2.

Artículo 52º-. De las Fiscalizaciones
La instancia responsable tiene competencias de seguimiento, fiscalización y control de los proyectos aprobados. Así mismo, se podrá ordenar la inmediata suspensión de la obra o emprendimiento en cualquiera de los casos siguientes:

a) cuando la ejecución de la obra no cuenta con una declaración de aprobación de la Junta Municipal
b) en el caso de encubrimiento deliberado o falsedad de datos contenidos en la documentación presentada.
c) cuando hubiera alteraciones en la ejecución del proyecto aprobado, se deberá liquidar por separado las diferencias encontradas al Municipio.

TÍTULO V: CONSIDERACIONES FINALES

CAPÍTULO I: DEROGACIONES

Artículo 53º-. Quedan derogadas todas las Ordenanzas Municipales anteriores y/o que establezcan disposiciones contrarias a la presente.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 54º-. Autorización de las gestiones para el procedimiento de delimitación: Se autoriza al ejecutivo municipal a ejecutar las gestiones a fin de delimitar como área urbana todo el territorio del municipio de Limpio, de conformidad con el Artículo 233 de la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 55º-. Aprobación del POUT: La Intendencia Municipal realizará las gestiones tendientes a la incorporación del POUT a la planificación nacional a través de su presentación formal en las instancias del Gobierno Central competentes en la materia y su sometimiento al proceso de aprobación en los términos de la Ley 294/93.

Artículo 56º-. Rendición de cuentas: La Intendencia Municipal deberá rendir cuentas de la Ejecución del POUT de Limpio a la Junta Municipal junto con la Rendición de Cuentas Anual prevista en la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 57º-. Todos los emprendimientos, proyectos, obras, edificaciones comerciales, servicios, instalaciones de usos específicos y de usos especiales, producción primaria, actividades conservacionistas, de investigación, de recreaci

Abg. Berta Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal

Abg. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Escaneado con CamScanner

ón y turismo presentados con anterioridad a la presente no se regirán por esta disposición.

Artículo 58º-. Junta Municipal. Se designa a la Junta Municipal como órgano contralor para velar por el fiel cumplimiento de la presente normativa, a fin de garantizar su correcta ejecución. Podrá solicitar informes cuando lo amerite.

Dada en la sala de sesiones de la Junta Municipal del Municipio de Limpio a los ocho días del mes de abril del año 2024.

Abg. Bettina Gaona Zelaya
Secretaria Junta Municipal

Abg. Héctor Avila Irala
Presidente Junta Municipal

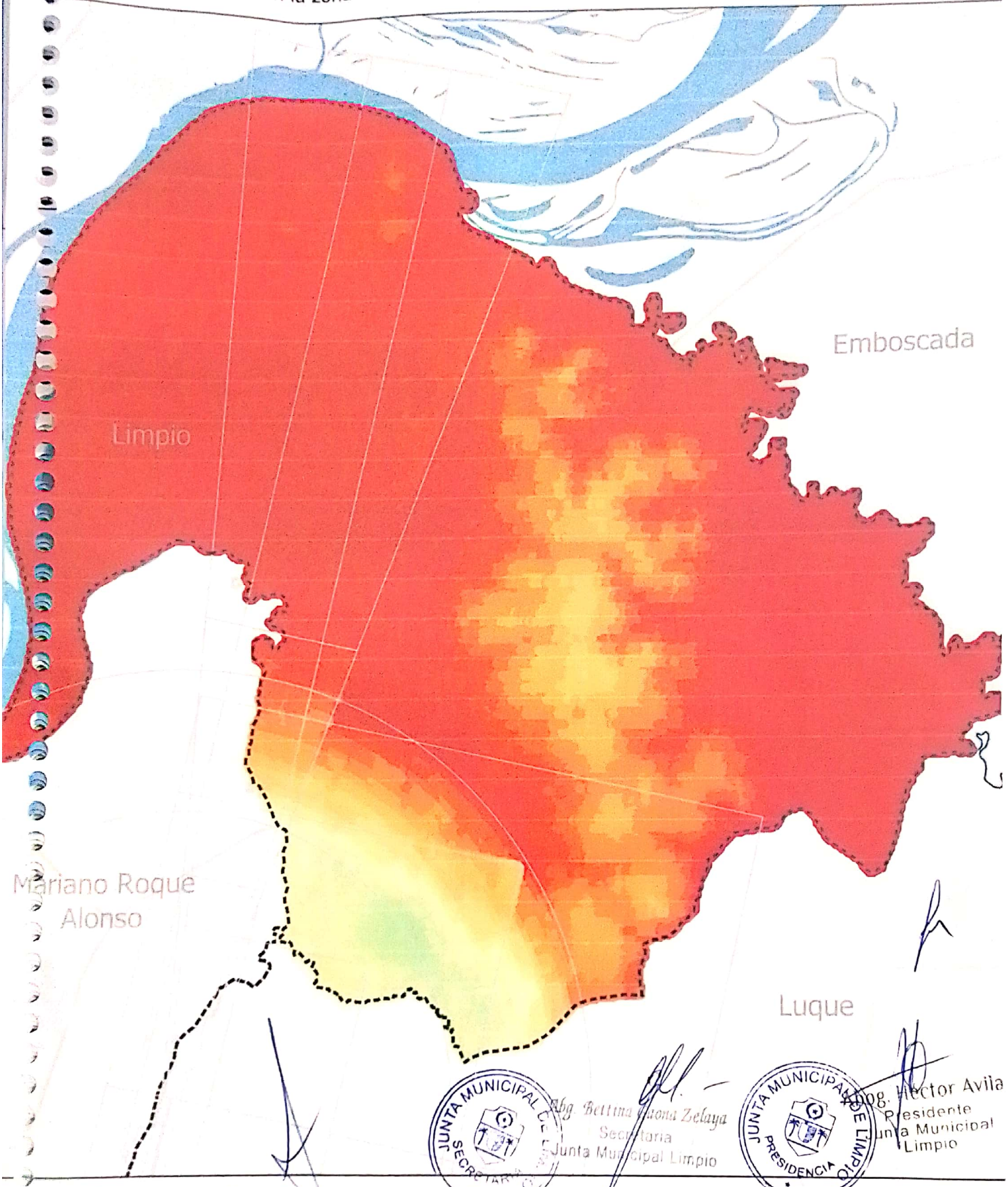
Tengase por ordenanza, envíese un ejemplar al Ministerio del Interior de conformidad con el Art. 43° de la Ley N° 3.966/10 Orgánica Municipal, comuníquese, publíquese, cumplido archívese.
Limpio, de de 2024.-

Abg. Luis Miguel Schatp Bogado
Secretario General

Ing. Opaciano C. Gómez Verlangieri
Intendente Municipal

Escaneado con CamScanner

Altura máxima permitada en la zona del Aeropuerto Internacional Silvio Pettirossi



Abg. Bettina Viana Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Ing. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Altura máxima (m)
0 - 5
5 - 10
10 - 15
15 - 20
20 - 25
25 - 30
30 - 40
40 - 50
50 - 60
60 - 70
70 - 80
80 - 90
90 - 100
100 - 110
110 - 120
120 - 130
130 - 140
140 - 150
>150

Red vial
Vías principal
Vías secundarias
Vías terciarias
Centro urbano

Espacio físico
Río Paraguay
Área de influencia del aeropuerto

Límites administrativos
Límites distritales

Las alturas de este mapa son referenciales. Para obtener el [illegible] de construcción en el municipio, la altura máxima de [illegible] debe ser analizada y aprobada por la DINAC.

Elaboración en base a datos proveídos por la DINAC (2023) y DEN de USGS EROS Archive (2018).

0 1 2 km

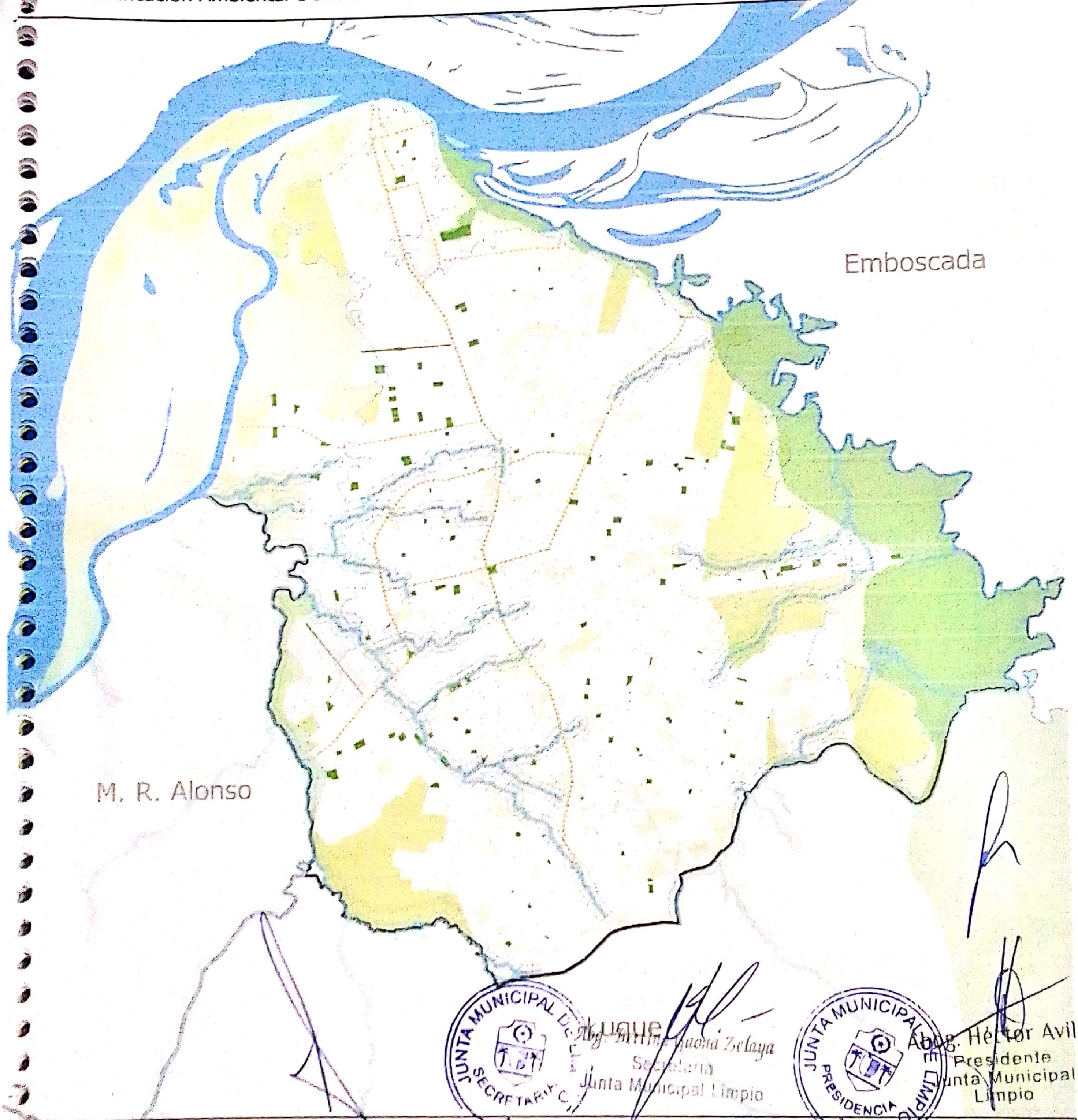
1 : 70.000

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

Zonificación Ambiental e Infraestructura verde-azul - Limpio



Abg. Marina Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Héctor Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Infraestructura verde-azul

- Área inundable
- Zona de Protección ASPLY
- Zona Rururbana
- Cobertura Árborea
- Amortiguamiento cauces hídricos
- Bosque protector cauces hídricos
- Corredores verdes (propuesta)
- Plazas

Espacio físico

- Río Paraguay y San Francisco
- Otros ríos y arroyos
- Cota máxima de inundación (64msnm)
- Límites municipales
- Vías principales

0 1 2 km
1 : 70.000

Fuente: Elaboración propia en base a datos de STP/MADES/PMUD/FMAM (2021); INE (2022); Google Satellite (2022); Municipalidad de Limpio (2023)

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

Sistema de Jerarquización Vial - Limpio

Abg. Bettina Galeano Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

Abog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Jerarquización vial
- Vías Metropolitanas Primarias
- Vías Metropolitanas Secundarias
- Vías Urbanas Primarias
- Vías Urbanas Secundarias
- Vías Camiones sur (proyecto)

Espacio físico
- Río Paraguay y San Francisco
- Otros ríos y arroyos
- Cota máxima de inundación (64msnm)
- Amenaza Fluvial
- Límites municipales

0 1 2 km
1 : 70.000

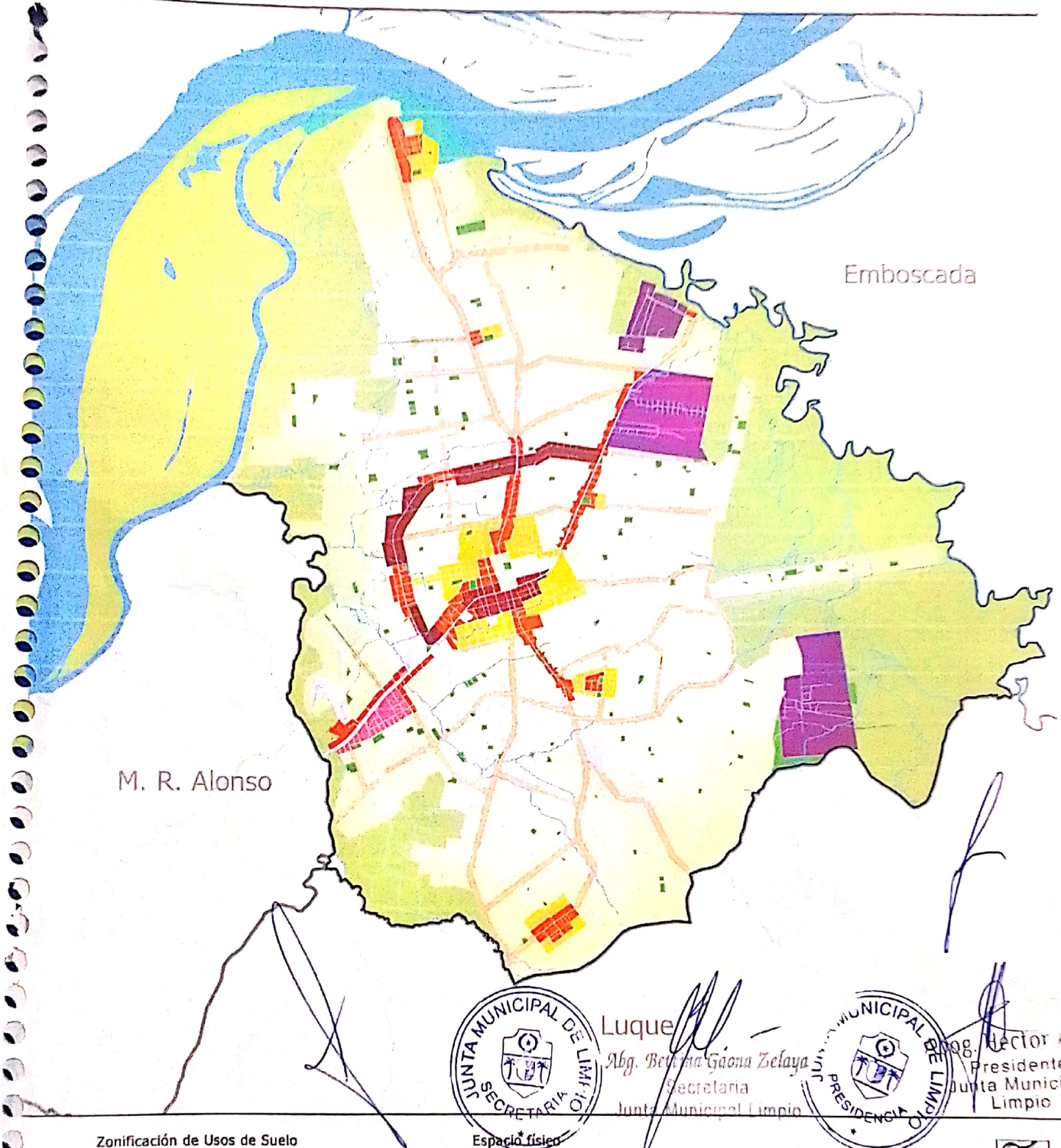
Fuente: Elaboración propia en base a datos de STP/MADES/PNUD/PNAM (2021); INE (2022); Google Satelite (2022); Municipalidad de Limpio (2021)

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

Zonificación de Usos de Suelo - Limpio



JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO SECRETARIA

Abg. Berenna Gaona Zelaya
Secretaria
Junta Municipal Limpio

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO PRESIDENCIA

Prog. Hector Avila
Presidente
Junta Municipal
Limpio

Zonificación de Usos de Suelo

- Mixta alta 1
- Mixta alta 2
- Mixta media
- Mixta baja
- Residencial media
- Residencial baja
- Residencial baja 2
- Zona Rururbana
- Centro Histórico
- Amortiguamiento C.H.
- Mixta y Logística
- Zona Industrial 1
- Zona Industrial 2
- Zona Ambiental Industrial
- Zona Borde Costero Río Py
- Uso Específico

Espacio físico

- Río Paraguay y San Francisco
- Otros ríos y arroyos
- Cota máxima de inundación (64msnm)
- Límites municipales
- Plazas

0 1 2 km
1 : 70.000

Fuente: Elaboración propia en base a datos de STP/MADES/PNUD/FMAM (2021); INE (2022); Google Satelite (2022); Municipalidad de Limpio (2023)

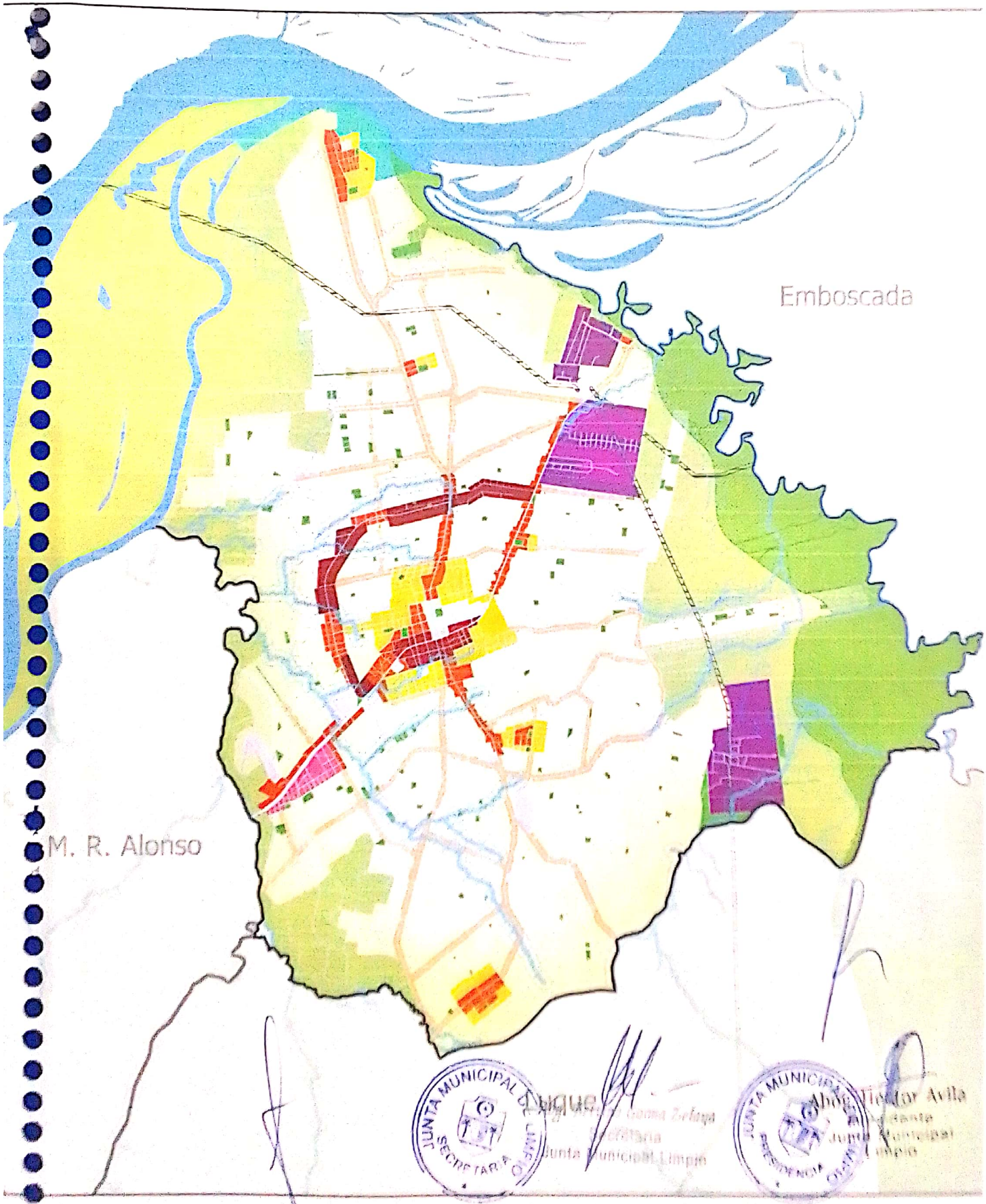
: ampliar zona de la ribera de Piquete Cue – Zona (Insudtrial) Industrial.

Escaneado con CamScanner

JUNTA MUNICIPAL DE LIMPIO

Avda. Capitán Medina c/ San José
Email: juntamunicipal.limpiopy@gmail.com

Zonificación Genaral de Usos de Suelo - Limpio



Escaneado con CamScanner