

POR LA CUAL SE ACEPTA EL VETO TOTAL DE LA INTENDENCIA AL RECHAZO DE LA JUNTA MUNICIPAL AL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) DEL MUNICIPIO DE HOHENAU, DEPARTAMENTO DE ITAPÚA, QUEDANDO APROBADA LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EXP. N° 273/25.-----

VISTO:

La nota de la Intendencia Municipal M.H.I.M. N° 556/2025 de Exp. N° 273/25 de fecha 04 de setiembre del 2025 en la cual remite el Proyecto de Ordenanza "Por la cual se establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) del Municipio de Hohenau, Departamento de Itapúa".-----

La Resolución General N° 44/25 de la Junta Municipal "por la cual se rechaza el Proyecto de Ordenanza que establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) del Municipio de Hohenau, Departamento de Itapúa" de Exp. N° 273/25".-----

La Resolución Municipal N° 2133/2025 por la cual la Intendencia VETA EN FORMA TOTAL esta Resolución General N° 44/25 sancionada por la Junta Municipal;-----

La necesidad de contar con un instrumento técnico y normativo que oriente y establezca las condiciones el uso y desarrollo del territorio a corto, mediano y largo plazo, con el objetivo de guiar la ocupación y transformación del espacio, regulando la utilización del suelo para lograr un desarrollo equilibrado, sostenible, justo, y mejorar las condiciones de habitabilidad para todos los ciudadanos de Hohenau, y.-

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: 1°) la libre gestión en materia de su competencia, particularmente en las de urbanismo, ambiente, abasto, educación, cultura, deporte, turismo, asistencia sanitaria y social... ///... 2°) la administración y la disposición de sus bienes....///... 6°) el dictado de Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones. (Art. 168).-----

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

Que el Decreto de Ley N° 61054 del año 1906, que eleva a Partido a la Colonia Hohenau, del séptimo departamento de Itapúa.-----

Que, por Resolución N° 149/2009, por la cual se aprueba el acta de acuerdo de ratificación de los límites distritales entre los Municipios de Obligado y Hohenau.-----

Que por Resolución 197/2010, por el cual se aprueba y autoriza la firma del acta de ratificación de los límites distritales entre los Municipios de Trinidad y Hohenau.-----

Que, la Ley N° 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



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

reglamentar y fiscalizar el “uso y ocupación del suelo” y “la reglamentación y fiscalización del régimen de loteamiento inmobiliario” conforme establece el inc. “d” (Art. 12).-----

Que, la Ley Nº 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 del ordenamiento urbano y territorial” (Art. 224).-----

Que, la Ley 3.966/10 “Orgánica Municipal”, establece que “el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial tendrá por finalidad orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio para conciliarlos con su soporte natural” (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, por Decreto Nº 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, la Ley Nº 294/93 de “Evaluación de Impacto Ambiental” establece los proyectos de obras o actividades públicas o privadas que requieren de una Evaluación de Impacto Ambiental, contemplando la evaluación de los asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones, sus planes directores y reguladores (Art. 7, inc. “a”); así como los planes de ordenamiento urbano y territorial municipales y sus modificaciones, según lo dispuesto en sus decretos reglamentarios 453/13 (Art. 2, inc. “a”) y 954/13 (Art. 1).-----

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, las licencias ambientales expedidas por el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) “no autorizan la realización de obras o actividades que no se adecúen a las normas de ordenamiento urbano y territorial municipales” (Art. 8, inc. “c”, Decreto 453) que de acuerdo con la ley son de competencia exclusiva del municipio su definición. Asimismo, el Decreto 453 enumera las obras, actividades y proyectos que obligatoriamente deben someterse a evaluación de impacto ambiental previo a la aprobación municipal.-----

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

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

Que, la Ley 3239/2007, “de los Recursos Hídricos del Paraguay” dispone en su artículo 23 inciso “b” 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 cien metros a



Donne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



CA. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/N° 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

ambas márgenes, en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que allí se realicen, conforme a lo que establezcan las normas jurídicas ambientales. -----

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, por otro lado, la Ley N° 014/2010, “de Prevención y Control de Incendios” establece a los municipios como autoridad de aplicación (Art. 3). -----

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

Que, en tal sentido, la Institución Municipal ha encarado la elaboración del POUT, asistido técnicamente por el Ministerio de Economía y Finanzas / Viceministerio de Economía y Planificación; con el apoyo de una mesa de trabajo interinstitucional. -----

Que, la Municipalidad de Hohenau 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 Hohenau 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 Hohenau. -----

Que, con la aprobación del POUT, la Municipalidad de Hohenau 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. -----

Que, la Junta Municipal conformó una Comisión Especial para analizar puntualmente el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) de Hohenau, emitiendo cuatro Dictámenes de Exp. N° 047/25, N° 285/25, N° 317/25 y N° 332/25. -----

Que, la Ley N° 3966/2010 Orgánica Municipal, en su Artículo 42 establece que: “El Intendente Municipal podrá vetar la Ordenanza o Resolución, expresando a la Junta los fundamentos de sus objeciones”.... y “La Junta Municipal podrá rechazar total o parcialmente el veto por mayoría absoluta de dos tercios y la norma quedará automáticamente promulgada. En caso de veto parcial, si las objeciones fueren total o parcialmente aceptadas, la Junta Municipal podrá decidir, siempre por mayoría absoluta, la sanción de la parte no objetada de la norma, en cuyo caso, ésta quedará automáticamente promulgada. Salvo las Ordenanzas que poseen plazos especiales en la Ley, todo veto remitido por el Intendente Municipal deberá ser tratado por la Junta Municipal en un plazo perentorio de cuarenta y cinco días corridos. Cumplido este plazo sin que la Junta se pronuncie el veto total quedará firme y la Ordenanza o Resolución no será promulgada; si el veto fuere parcial, la Ordenanza o Resolución quedará promulgada con las modificaciones introducidas.” -----

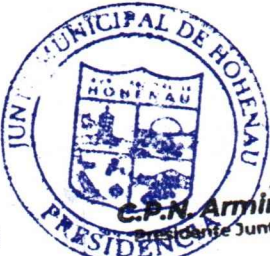
Que, la Comisión de Legislación en su Dictamen N° 21/2025 de Exp. N° 380/25 y ante criterios dispares, pone a consideración del plenario la Resolución de la Intendencia Municipal N° 2133/2025 por la cual interpone su VETO TOTAL a la Resolución General N° 44/25 de la Junta Municipal que había rechazado el Proyecto de Ordenanza que establece el POUT del Municipio de Hohenau. -----

Que, la Junta Municipal reunida en Sesión Ordinaria de fecha 17 de noviembre del 2025, según consta en el Acta N° 130/25, por mayoría de votos resolvió ACEPTAR el Veto Total de la Intendencia interpuesto al rechazo de la Junta Municipal al POUT, quedando por tanto APROBADA la Ordenanza Municipal que establece el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) de Hohenau, estableciendo esta normativa conforme a lo enuncia el presente documento. -----

Por tanto, y a mérito de lo expuesto. -----



Junne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

**LA JUNTA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE HOHENAU,
REUNIDA EN CONSEJO;
ORDENA:**

Artículo 1º.- ACEPTAR TOTALMENTE el VETO TOTAL DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL emitido por Resolución Nº 2133/2025, interpuesto a la Resolución General Nº 44/25 del RECHAZO DE LA JUNTA MUNICIPAL quedando aprobada la Ordenanza Municipal que establece el "PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) DEL MUNICIPIO DE HOHENAU, DEPARTAMENTO DE ITAPUA" de Exp. Nº 273/25.-----

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

SECCIÓN I: DEL OBJETO

Artículo 2º.- Se establece el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial de Hohenau, (POUT) como instrumento para la gestión del territorio del Distrito de Hohenau, que cumplirá con los objetivos y directrices de esta Ordenanza.-----

Artículo 3º.- El POUT de Hohenau tiene como finalidad orientar el uso y la ocupación del territorio del distrito, en función a un modelo desarrollo sostenible del municipio.-----

Artículo 4º.- 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) Fortalecer el sistema de centralidades territoriales y su conectividad para acercar los servicios básicos a la población rural y facilitar el transporte de bienes y personas.
- c) 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.
- d) Generar proximidad y sinergias entre actividades urbanas compatibles y evitar conflictos entre actividades no compatibles.
- e) Conciliar los diversos usos del territorio y optimizar sus interacciones funcionales.
- f) Jerarquizar las vías según su función y alcance espacial para optimizar su uso.
- g) Mejorar la accesibilidad a los servicios básicos y espacios públicos y prevenir o reducir los fenómenos de segregación socio-espacial.
- h) Conciliar la infraestructura y su distribución espacial con la densidad urbana, evitando su sobrecarga u ociosidad.
- i) Proteger las áreas de valor ambiental y la biodiversidad e integrar los procesos naturales al tejido urbano y sectores productivos.
- j) Construir y reforzar la identidad cultural del municipio.
- k) Construir una hoja de ruta para la priorización y articulación entre los actores públicos, privados, y de la sociedad civil referente a los trabajos de desarrollo urbano a ser encarados por el municipio.



N

Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



CPA Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal

[Handwritten signature]
Secretaria General



[Handwritten signature]
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

SECCIÓN II: DEL ALCANCE

Artículo 5º.- El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial es un instrumento normativo que regirá a todo el municipio de Hohenau y sus regulaciones serán de cumplimiento obligatorio para toda obra o emprendimiento público o privado.-----

Artículo 6º.- El POUT es además el documento en el que deben basarse los planes sectoriales a ser desarrollados en el municipio.-----

SECCIÓN III: DE LA VIGENCIA

Artículo 7º.- El POUT entrará en vigencia una vez transcurrido un plazo de mínimo 10 días corridos desde la publicación de su texto íntegro y sus anexos correspondientes en los sitios públicos del municipio o mediante la difusión por tres medios idóneos escritos, radiales, televisivos o medios electrónicos, conforme a lo establecido en el artículo 44 de la Ley Nº 3966/2010 - Orgánica Municipal.

Artículo 8º.- Revisión del POUT. El POUT será revisado cada 05 (cinco) años por representantes de la Intendencia, la Junta Municipal, el Consejo de Desarrollo Municipal y la sociedad civil.-----

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

Artículo 9º.- Modificaciones del POUT. Una vez realizadas las evaluaciones y revisiones del POUT y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones, la Intendencia elaborará una propuesta de modificación fundada.-----

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 con sus respectivos regímenes.-----

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 la ciudadanía en general.-----

TÍTULO SEGUNDO ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I

DEFINICIONES Y REGÍMENES PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 10º.- Clasificación del suelo.

- a) **Área rural:** Comprende a las áreas destinadas a actividades agroproductivas, forestales o extractivas que por su aptitud deben ser aprovechadas en función a su potencial y limitaciones. También incluye a aquellas áreas que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural y por sus especiales características biofísicas o geográficas deben conservadas o protegidas.-----



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Aminda Bugs
Presidenta Junta Municipal



Enrique Kahn Villalba
Intendente Municipal

- b) **Área urbana:** Área ocupada por asentamientos humanos con un grado de densidad poblacional mayor que el área rural, con una morfología amanzanada y dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, en la que se desarrollan usos relacionados con la residencia, las actividades terciarias y actividades industriales compatibles con el entorno.-----

Artículo 11°.- 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 y de edificación. -----

SECCIÓN I: RÉGIMEN DE USO DEL SUELO

Artículo 12°.- 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 13°.- Los usos se clasifican en las siguientes categorías: -----

- a) **Residencial:** Pertenecen al uso residencial las estructuras que sirven para proporcionar alojamiento permanente a las personas:

a.1) **Vivienda Unifamiliar (VU):** Edificación destinada a albergar una familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos y está inserta en un lote convencional.

a.2) **Viviendas Adosadas (VA):** Edificación preparada para albergar dos 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.

a.3) **Edificio Multifamiliar (EM):** Edificación para varias familias en un lote convencional formando un solo cuerpo, debiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal.

a.4) **Conjunto Habitacional o Barrio Cerrado (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.

Requisitos para Conjunto Habitacional.

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

- **Continuidad de la trama urbana:** A partir de desarrollos con dimensiones en largo o ancho mayor a 300 m, se deberá incluir dentro de la propuesta nuevas vías públicas para la continuación de la trama urbana y su conexión con la ciudad.
- **Medidas mínimas de vías internas:** Las medidas de las calles internas de los CHs deberán ser no menor a 10 m sin incluir las veredas. Las veredas deben tener un ancho mínimo de 2,50 m.
- **Espacio abierto de transición sobre vías públicas:** El CH debe contar con un espacio abierto que sirva de transición entre el CH y la ciudad, que deberá ser destinado a plazas verdes para el vecindario. Los estacionamientos no forman parte del espacio colectivo abierto de transición.
- **Áreas Libres en CHs** (según la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, Artículo 261):



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Dr. Armin Buga
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

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: destinada al juego de niños y a la recreación en general.
- Área deportiva: espacio reservado 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.

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 m² (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.

Como mínimo, el 50% (cincuenta por ciento) de estas áreas libres estará destinado a espacios recreativos colectivos.

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

Tabla 1. Porcentajes mínimos requeridos de áreas libres para los CH

Superficie de terreno	% Áreas libres		
	Recreativas	Estacionamientos, etc.	TOTAL
600 m ² a 7.999 m ²	12,5%	12,5%	25%
Mayor a 8.000 m ²	15%	15%	30%

- 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.

La Altura de las construcciones se registrá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del POUT.

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

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

b.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 o igual a 540 m².

b.2) Mediana escala: estructuras de mediana escala, de uso periódico y mediato, 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 o igual 1080 m².



Vonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C. N. Amindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Presidente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

- b.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 la superficie cubierta mayor a 1080 m².
- c) **Equipamientos Comunitarios (EC):** 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:
- c.1) **Pequeña escala:** aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel de barrio, con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.
- c.2) **Mediana escala:** aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel distrital, con una generación de tráfico no conflictivo.
- c.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.
- d.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.
- d.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.
- d.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.
- d.4) **Paseo Lineal:** Aquellas áreas caracterizadas por una morfología lineal, con un ancho mínimo de 2 m, 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 fuentes 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.
- e) **Depósitos (D):** Instalaciones o edificaciones destinadas al almacenaje, guarda y conservación de bienes, para su posterior distribución.
1. Según su escala o envergadura se clasifican en:
- 1.1. **Pequeña escala:** Instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de pequeño porte, y cuya área cubierta no supera los 270 m².



Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C. R. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

- 1.2. **Mediana escala:** Instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de mediano porte, y cuya área cubierta es superior a los 270 m² e inferior a los 1.080m².
- 1.3. **Gran escala:** Instalaciones cuya superficie cubierta supera los 1.080 m².
- 2. Según el grado de molestia o polución se clasifican en:
 - 2.1 **Inocuos:** Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas no implican ningún tipo de molestia al vecindario.
 - 2.2 **Molestos:** Aquellos cuyos productos o mercaderías almacenadas pueden producir ciertas emanaciones de gas, polvos, desechos, ruidos u otras molestias que incomoden a la vecindad.
 - 2.3 **Riesgosos/Nocivos:** 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.
- 3. Según el nivel de interferencia socio-ambiental se clasifican en:
 - 3.1. **Impacto bajo:** Depósitos que no tienen un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría los depósitos inocuos de pequeña escala.
 - 3.2. **Impacto medio:** Depósitos que tienen un impacto moderado en el ambiente. Pertenecen a esta categoría los depósitos inocuos de mediana escala y los depósitos molestos de pequeña y mediana escala.
 - 3.3. **Impacto alto:** Depósitos que tienen potencial de causar un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría los depósitos inocuos de gran escala, los depósitos molestos de mediana y gran escala y los depósitos nocivos en todas sus escalas. Los depósitos de alto impacto son las que precisan de un mayor cuidado, por eso su instalación y desarrollo solo podrán ser realizadas en algunas zonas.

Tabla 2. Nivel de interferencia socioambiental de depósitos.

Grado de molestia o polución	Escala o envergadura		
	Depósito de pequeña escala	Depósito de mediana escala	Depósito de gran escala
Depósitos inocuos	Bajo impacto	Mediano impacto	Alto impacto
Depósitos molestos	Mediano impacto	Mediano impacto	Alto impacto
Depósitos riesgosos	Alto impacto	Alto impacto	Alto impacto

f) **Industrial (I):** Instalaciones destinadas a la producción de bienes por transformación de materia prima, incluyendo los espacios de producción, de soporte y apoyo; que demanda un área considerable para su desarrollo y que generan un impacto en su entorno inmediato.

Se denomina “**Manufactura**” cuando la transformación de materia prima es realizada de forma manual o con el uso de herramientas simples.

Cuando la materia prima proviene del sector primario (agricultura, ganadería, cría de aves, pesca y sector forestal) a estas instalaciones se las denominan “agroindustrias”.

- 1. Según el grado de molestia o polución se clasifican en:
 - 1.1. **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.

 **Loorne Hempel D.**
Secretaria Junta Municipal

 **Armando Bugs**
Presidente Junta Municipal

 **Enrique Kohn Villalba**
Intendente Municipal

- 1.2. **Molestas:** Aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, emanaciones de gas, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.
- 1.3. **Riesgosas:** Aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que pueden perjudicar a la salud o generar explosiones/incendios o cuyos residuos líquidos, sólidos o gaseosos pueden poluir el medio ambiente, necesitando de cuidados especiales para su implementación.
- 2. Según su escala o envergadura se subclasifican en:
 - 2.1. **Pequeña escala:** Instalaciones con un área máxima ocupada (cubierta o no) de 360 m².
 - 2.2. **Mediana escala:** Instalaciones con un área máxima ocupada (cubierta o no) de 360 m² hasta 1080 m².
 - 2.3. **Gran escala:** Instalaciones con un área ocupada (cubierta o no) de más de 1080 m².
- 3. Según el nivel de interferencia socio-ambiental las actividades se clasifican en:
 - 3.1. **Impacto bajo:** Industrias que no causan un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas de pequeña escala.
 - 3.2. **Impacto medio:** Industrias que causan un impacto moderado en el ambiente. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas de media y las industrias molestas de pequeña y mediana escala.
 - 3.3. **Impacto alto:** Industrias que tienen potencial de causar un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas de gran escala, las industrias molestas de mediana y gran escala y las industrias riesgosas en todas sus escalas. Las industrias de alto impacto son las que precisan de un mayor cuidado, por eso su instalación y desarrollo solo podrán ser realizadas en algunas zonas.

Tabla 3. Nivel de interferencia socioambiental de instalaciones industriales.

Grado de molestia o polución	Industria de pequeña escala	Industria de mediana escala	Industria de gran escala
Industria inocua	Bajo impacto	Bajo impacto	Mediano impacto
Industria molesta	Mediano impacto	Alto impacto	Alto impacto
Industria riesgosa	Alto impacto	Alto impacto	Alto impacto

Requisitos generales para Industrias y Depósitos

En todos los casos y tamaños de las industrias y depósitos se deberán respetar los siguientes requisitos:

- 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 (EIA) y el Estudio de Disposición de Efluentes (EDE) en base a lo establecido en la Ley Nº 294/93 y sus Decretos Reglamentarios Nro. 453/13 y Nro. 954/13.
- Reducción de los impactos negativos en el entorno circundante: No deberá generar ruido excesivo, vibraciones, olores desagradables u otros efectos adversos.

g) Instalaciones de Uso Específico (IUE): Instalaciones o programas arquitectónicos de determinada complejidad y envergadura, por lo que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental y evaluaciones de compatibilidad con el entorno. Requieren de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas, como retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga. Serán consideradas Instalaciones de Usos Específicos:

- Relleno Sanitario
- Plantas de Tratamiento
- Cementerio
- Sub estaciones eléctricas
- Aeropuerto, pistas de aterrizaje
- Puertos



Vonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Hernán Velezquez
Secretaría General



Enrique Hahn Villalba
Alcalde Municipal

Para su localización se deben priorizar las zonas rurales, especialmente en el caso de aquellas de mayor impacto, como los rellenos sanitarios y aeropuertos, que exigen distancias adecuadas respecto a áreas residenciales, a fin de mitigar ruidos, olores, tráfico y riesgos asociados. En entornos urbanos, la implantación de IUE deben estar sujetas a normativas estrictas para minimizar los impactos negativos asociados a su implantación y no comprometer la calidad de vida de los ciudadanos.

La selección del sitio debe contemplar un proceso analítico y contextual específico para cada IUE, que garantice la compatibilidad con el entorno. La determinación final de la localización exige la aplicación de metodologías participativas que evalúen de forma integral los factores técnicos, sociales, ambientales y de infraestructura. Asimismo, estas instalaciones deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental (EiA) y cumplir con disposiciones específicas de diseño – como zonas de amortiguamiento, restricciones de altura y retiros – que permitan atenuar sus externalidades.

h) Instalaciones de Usos Especiales: Actividades relacionadas al entretenimiento, a la vida nocturna y a servicios que generen impactos negativos, por lo que pueden disminuir la calidad de vida en el entorno urbano inmediato.

- h.1) Moteles:** Serán ubicados fuera del casco urbano o en zonas reguladas específicamente para su uso. Los moteles no deben estar a un radio de 400 m de equipamientos comunitarios con alta sensibilidad social, tales como: establecimientos educativos, religiosos y plazas. Las mismas deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental para su instalación.
- h.2) Establecimientos de juegos de azar:** Serán ubicados en las Zonas Mixtas Alta y Media. Deberán estar distantes a un radio de 400 m de equipamientos comunitarios con alta sensibilidad social, tales como: establecimientos educativos, de salud, religiosos y plazas.
- h.3) Discotecas, Bodegas, Bares y salones de evento:** Serán ubicados en Zonas Mixtas. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nº 6390/2020. Se permitirá un máximo de 70 dB(A) en horario diurno (07:00 – 20:00) y 55 dB(A) en horario nocturno (20:00 – 07:00).
- h.4) Talleres y gomerías:** Serán ubicados en Zonas Mixtas Alta y Media, e Industrial y Logística. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nº 6390/2020; además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos y debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según lo establecido por el Decreto 453/13 y 954/13 que reglamenta la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- h.5) Talleres mecánicos de camiones de carga:** Serán ubicados en la Zona Industrial y Logística. Se deberá tener en cuenta la regulación adecuada de los ruidos generados en base a lo establecido en la Ley Nº 6390/2020, además de garantizar una adecuada disposición de los residuos generados tanto sólidos como líquidos y debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según lo establecido por el Decreto 453/13 y 954/13 que reglamenta la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- h.6) Lavaderos:** Serán ubicados en Zonas Mixtas. 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.
- h.7) Lavaderos de camiones de carga:** Serán ubicados en la Zona Industrial y Logística. Deberán tener en cuenta la adecuada disposición de sus residuos y efluentes líquidos manejándolos con cámara séptica y debiendo presentar su respectivo Estudio de Efluente según lo establecido por el Decreto 453/13 y 954/13 que reglamenta la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- h.8) 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



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



ORDENANZA MUNICIPAL JM/N° 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Construcción y Operación de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Puestos de Consumo Propio" del INTN, la cual establece una distancia de 1000 metros del centro geométrico a centro geométrico entre estaciones de servicio. Así también, se tendrá en cuenta las disposiciones del Decreto del Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible Nro. 1.400/2024 "por el cual se establecen medidas administrativas temporales respecto de la construcción, operación y gestión de estaciones de servicio en el marco de la Ley 294/1993 de Evaluación de Impacto Ambiental", que suspende temporalmente la concesión de Declaración de Impacto Ambiental para la instalación de nuevas estaciones de servicios en zonas urbanas de todo el país.

h.9) Funerarias: Serán ubicadas en las Zonas Mixtas Alta y Media. Las mismas deben contar con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo establecido en el Decreto 453/13 y 954/13, que reglamenta la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental.

h.10) Balnearios: Deberán cumplir con lo establecido en las Zonas de Protección de Cauces Hídricos de la presente ordenanza, y con los criterios establecidos en la Resolución 159/05 SEAM por la cual se establecen los requisitos mínimos que deben adoptar las playas y balnearios de todo el país para su habilitación por parte de las municipalidades.

i) Producción rural (PR): Establecimientos relacionados con la producción primaria. A esta categoría pertenecen los siguientes tipos de establecimientos:

- Producción agrícola.
- Producción pecuaria.
- Producción avícola.
- Producción forestal.
- Producción agrosilvopastoril o silvopastoril.
- Pesca y acuicultura.
- Apicultura.

1. Según su impacto, se sub clasifican en:

- 1.1. Bajo impacto:** actividades de producción rural con un nivel de intervención mínimo en el ambiente, con un uso limitado de productos fitosanitarios y con buenas prácticas de conservación de suelos.
- 1.2. Alto impacto:** actividades de producción rural de uso intensivo, centrada en maximizar la producción de cultivos con la implementación de técnicas y equipos mecanizados, y el uso de fertilizantes y productos fitosanitarios.

2. Requisitos generales para la producción rural.

En todos los casos se deberán respetar las siguientes disposiciones:

- Las disposiciones de la legislación nacional vigente (Ley 422/73, Ley 6676/2020, Ley 3239/07, Ley 4241/2010, Decreto 9824/2012, Ley 294/93, Decreto 453/13 y 954/13, Ley 3742/2009 y demás leyes vigentes aplicables).
- Resolución SENACSA Nro. 255/2021 Por la cual se aprueba el reglamento de infraestructura básica para la construcción, habilitación y funcionamiento de mataderos para consumo interno en la República del Paraguay.
- Resolución SENACSA Nro. 4009/2014 Por la cual se establecen nuevos requisitos sobre instalaciones, bioseguridad, higiene y manejo sanitario, para el registro y habilitación sanitaria de establecimientos avícolas de producción a nivel nacional.
- Parámetros para la localización de granjas porcinas.
- Otras reglamentaciones pertinentes.



Iyonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



- j) **Actividades Extractivas (AE):** Actividades de extracción de recursos naturales no renovables.
- k) **Actividades conservacionistas, de investigación y recreación (ACIR):**
- k.1) Conservación y certificación de áreas bajo el Régimen de Servicios Ambientales.
 - k.2) Restauración de ecosistemas naturales, bosques, humedales y recursos hídricos.
 - k.3) Actividades relacionadas con la investigación científica y educación.
 - k.4) Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural.

Artículo 14º.- Según su adecuación o compatibilidad con la finalidad de la zona los usos se clasifican en: -----

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

SECCIÓN II: RÉGIMEN DE LOTEAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO

Artículo 15º.- Finalidad. El Régimen de fraccionamiento, establece los parámetros para la subdivisión del suelo; *superficie y ancho mínimo de lotes.*-----

Artículo 16º.- Definición: En consideración a las disposiciones vigentes en la Ley N° 3.966/2010 Orgánica Municipal - Capítulo IV; se define "loteamiento" a toda división del inmueble en dos o más partes.-----

Artículo 17º.- Lotes urbanos. Se tendrá en cuenta mínimamente las siguientes condiciones para los proyectos de loteamientos en áreas urbanas: -----

- a) La superficie mínima del lote urbano es de 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados, exceptuando los lotes ubicados en soluciones habitacionales de carácter social o asentamientos de hecho.
- b) Contribución inmobiliaria obligatoria: Superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, de plazas o de edificios públicos. En inmuebles que alcancen o superen las 2 (dos) hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a 3 (tres) hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).
- c) El ancho de las avenidas será mínimamente de 32 (treinta y dos) metros, y el de las calles no será menor a 16 (dieciséis) metros, incluyendo las veredas.
- d) El trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinados por la Municipalidad, para lo cual los profesionales encargados del diseño del proyecto deberán realizar las consultas técnicas previas que correspondan.
- e) En caso de que la propiedad a fraccionar cuente con nacientes o cursos hídricos, se deberá delimitar las zonas de uso público y de protección establecidos en el Art. 23 de la Ley 3239/2007, y los Artículos 5 y 8 del Decreto Reglamentario N° 9824/2012 de la Ley 4241/2010.
- f) Los proyectos de loteamientos urbanos serán permitidos únicamente en las zonas de gestión del área urbana (Capítulo II - Sección II: Zonas del área urbana) y en las centralidades urbanizables (Art. 26 inc. "c"); considerando el Régimen de Fraccionamiento y el Régimen de Uso de cada zona.



Requisitos para la aprobación de nuevos loteamientos destinados a la urbanización.

Se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley N° 3966/2010 Orgánica Municipal, en la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, con las condiciones especificadas en el presente artículo y otras leyes;
- b) contar con los planos técnicos de los siguientes servicios urbanos (drenaje, agua potable, electricidad) e infraestructura vial (pavimento);
- c) cumplir con la regulación de uso de suelo establecidas en el *Cap. II: Zonas de Gestión del Territorio* y 4) otras ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

Artículo 18º.- Lotes rurales. La superficie mínima de los lotes rurales se encuentra establecido en el Régimen de Fraccionamiento para cada zona, en el Capítulo II - Sección I: Zonas del Área Rural.-----

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, altura máxima permitida y Volumen de ocupación máximo.-----

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

- Fórmula (%):

$$\text{Tasa de ocupación máxima} = \frac{\text{Superficie construida en planta}}{\text{Superficie total del terreno}}$$

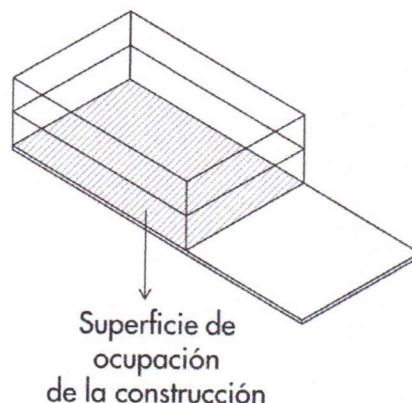
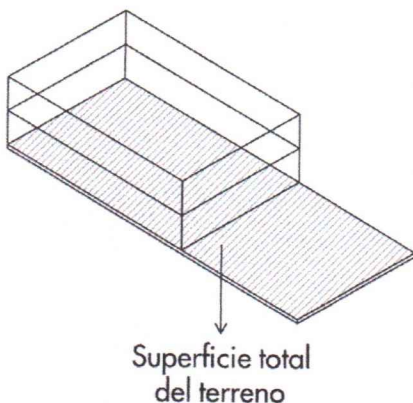
- b) **Tasa de Permeabilidad Mínima:** Relación entre la superficie de suelo permeable y la superficie total del lote.

Suelo Permeable: se considera como suelo permeable todos aquellos suelos que no tengan ningún tipo de piso artificial y/o estén cubiertos con vegetación, permitiendo la infiltración directa del agua de lluvia. La superficie del suelo permeable no debe ser utilizado como lugares de acopio y debe estar libre de obstáculos para permitir la infiltración de aguas (Gráfico 2).

- Fórmula (%):

$$\text{Tasa de permeabilidad} = \frac{\text{Superficie permeable}}{\text{Superficie total del terreno}}$$

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



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Armando Bugs
Presidente Junta Municipal

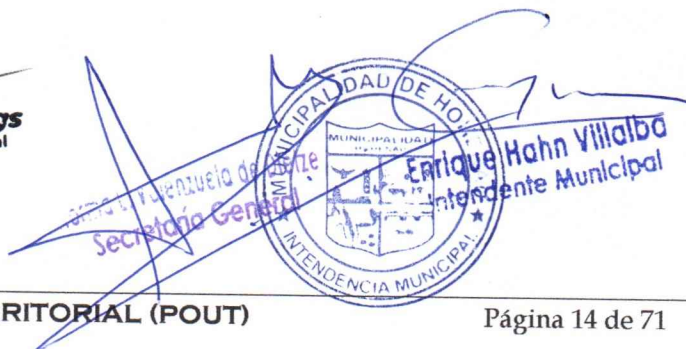
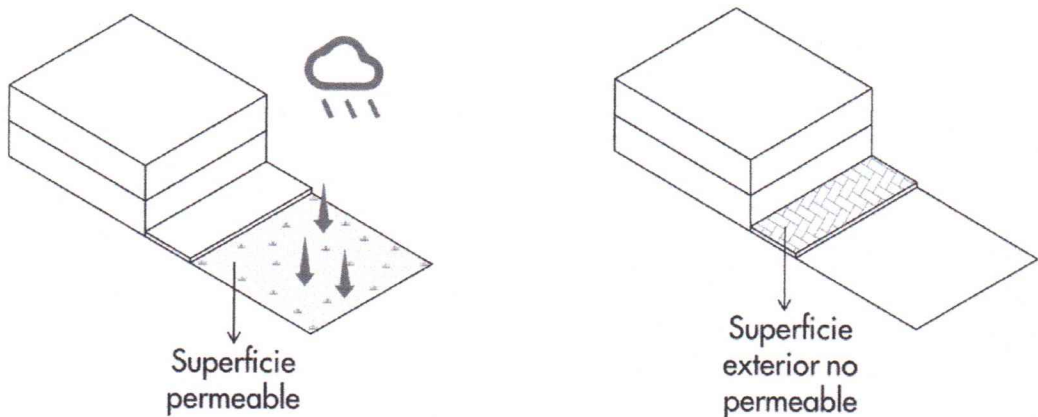


Gráfico 1. Esquema de la tasa de ocupación máxima.
Gráfico 2. Esquema de superficie permeable y superficie exterior no permeable.



- c) **Volumen de Ocupación Máximo:** Resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima por la altura máxima (Gráfico 3).
d) **Altura máxima:** Es la medida entre el nivel promedio de la vereda y el tope del volumen de la edificación, excluyendo a las áreas técnicas tales como la Sala de Máquina y al Tanque Superior de Agua Potable e Incendio (Piso técnico). El piso técnico no debe ser mayor a 3 metros.

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

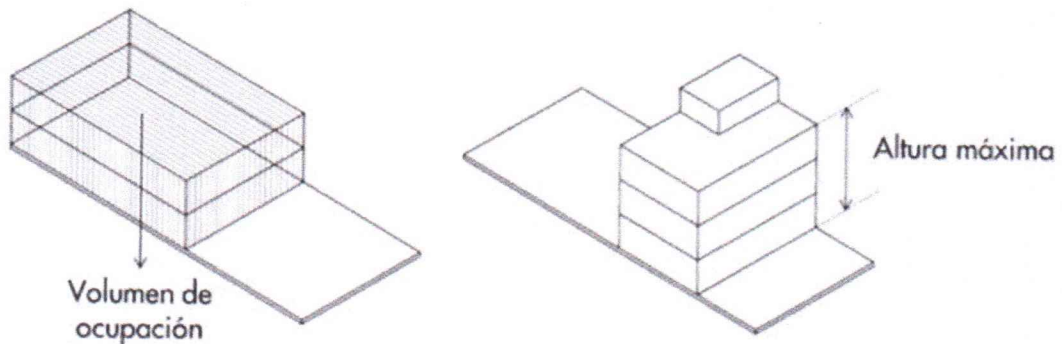


Gráfico 3. Esquema del volumen de ocupación y altura máxima.

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**

Relación entre la superficie edificable y la superficie total del terreno.

- Fórmula:

$$\text{Coeficiente de edificación} = \frac{\text{Superficie edificable}}{\text{Superficie del terreno}}$$



Wonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Armando Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Relación entre la superficie edificable y la superficie total del lote:

1. **Superficie Útil:** es la superficie correspondiente al espacio interior de las viviendas, oficinas o locales. Es la superficie habitable o útil. No incluye la superficie de los espacios particulares abiertos en forma permanente ni de los espacios comunes.
2. **Superficie remanente:** es la que queda disponible una vez ocupada la Superficie Útil, hasta completar el Volumen de Ocupación. Incluye:
 - 2.1 La superficie de los espacios particulares abiertos en forma permanente (galerías, balcones, terrazas, espacios de estacionamiento).
 - 2.2 La superficie de los siguientes espacios comunes cerrados o abiertos:
 - Zonas comunes de conexión vertical (escaleras, rampas, ascensores, etc.).
 - Zonas comunes de distribución horizontal (recibidores, halls, corredores, pasillos, etc.).
 - Zonas de uso común (terrazas, balcones, salas de usos múltiples, lavanderías y otros servicios compartidos, cuartos técnicos etc.).
 - Patios interiores o espacios de ventilación.
 - Espacios destinados al estacionamiento.

Considerando estas definiciones, este coeficiente se encuentra determinado por la siguiente relación:

$$\text{Coeficiente de edificación} = \frac{\text{Superficie útil}}{\text{Superficie del terreno}}$$

Donde:

$$\text{Superficie útil} = 0,8 \times (\text{Tasa de ocupación máxima} \times \text{Superficie de terreno}) \times \text{Número de Plantas}$$

b) **Retiros:** Es la distancia mínima del volumen de ocupación del edificio con respecto a los límites del lote.

b.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.

- **Retiro frontal para lote medianero:** Se exigirá el retiro de 7 metros mínimo desde la línea municipal al Volumen de Edificación en lotes ubicados sobre Rutas, Avenidas, Vías Primarias, Vías Secundarias y/o en Zonas Mixtas del Área Urbana.

En lotes medianeros ubicados sobre Vías Terciarias y/o en Zonas Residenciales se exigirá un retiro frontal mínimo de 3 metros.

Se exceptúa el retiro frontal en la Zona de Centro Histórico, donde la línea de edificación estará alineada a la Línea Municipal.

- **Retiro frontal para 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 metros, 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 (6 metros para Rutas, Avenidas, Vías Primarias y Vías Secundarias, y 3 metros para Vías Terciarias) en ambos frentes.



Vonne Hempel D.

Secretaría Junta Municipal

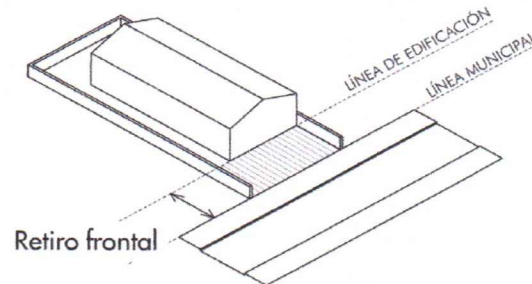


C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Vialba
Intendente Municipal





b.2) Retiro lateral y posterior:

Retiro lateral: Distancia mínima del volumen de ocupación del edificio respecto a las medianeras.

Retiro posterior: Distancia mínima del volumen de ocupación 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 posteriores, se regirá los siguientes parámetros:

- Distancia mínima de 3,00 metros para aberturas ubicadas en muros paralelos a los linderos, laterales y posterior, con un antepecho inferior a 1,70 metros medido desde el nivel de piso terminado.
- Distancia mínima de 1,50 metros en los casos en que el antepecho fuese mayor a 1,70 metros de altura medido desde el nivel de piso terminado.
- Distancia mínima de 1 metro 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 metros 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.

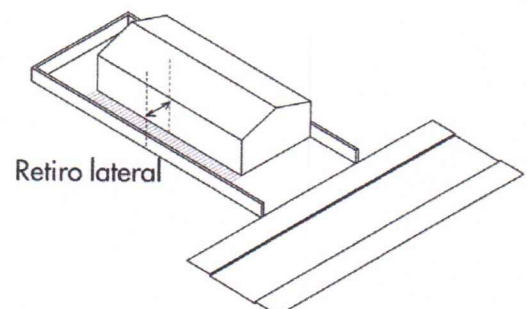
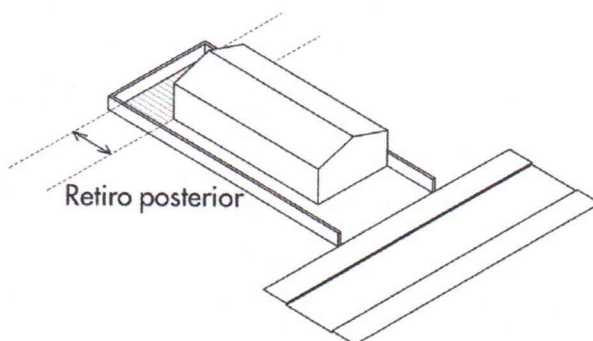


Gráfico 4. Esquema de retiro posterior y lateral

3. 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 m de la Línea Municipal, con un mínimo de 0,50 m de separación de la línea del cordón de la vereda.

En ningún caso podrán estar a una altura inferior a 2,50 m, medido desde la vereda hasta la parte inferior del cuerpo. Estos volúmenes salientes en ningún caso podrán construirse a menos



Wonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.R. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

de 1,00 m de la línea medianera y deberán ser autoportantes de manera a no construir pilares sobre la vereda. No se permitirán voladizos en el retranqueo del último piso, de manera a garantizar el soleamiento en las calles.

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

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

4. 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 en vías primarias es de 6,00 m.

En lotes menores a 8 metros de frente ubicado sobre vías primarias, se estudiará la dimensión de la ochava para cado caso específico, considerando un mínimo de 4 metros.

La dimensión mínima de la ochava en vías secundarias y terciarias es de 4,00 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.



Ilustración 1: Línea Municipal de Esquina. Fuente: Ordenanza Municipal de Asunción N°217/12

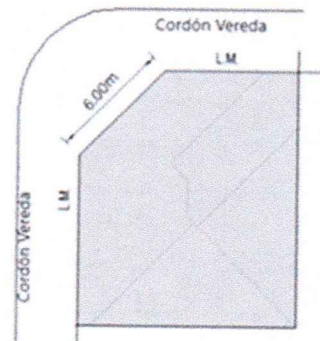


Ilustración 2: Longitud de 6m de Línea Municipal de Esquina. Fuente: elaboración propia

Gráfico 5. Esquema de línea municipal en esquina.
Fuente: ANTSV, 2021

SECRETARÍA
Leonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

PRESIDENTE
C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal

INTENDENCIA MUNICIPAL
Enrique Kahn Vialto
Intendente Municipal



SECCIÓN V: RÉGIMEN DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 21º.- 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. Las plazas de estacionamiento deberán estar localizadas dentro de los límites del lote urbano.-----

Artículo 22º.- En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga, descarga y el área de maniobra se ubicarán dentro del predio. -----

Artículo 23º.- El número de plazas mínimas para el estacionamiento de vehículos se establecen de acuerdo a la Tabla: Plazas de Estacionamiento. El número de plazas para actividades no especificadas se calculará por analogía. -----

Tabla: Número de Plazas mínimas de Estacionamiento según Categoría de usos	
Categorías de Usos	1 Plaza de Estacionamiento
Residencia	por cada unidad de vivienda o departamento
Oficinas	por cada 50 m² de área construida
Comercios	por cada 50 m² de área construida
Equipamiento educativo, de salud, recreación	por cada 50 m² de área construida
Hotel y hospedajes	por cada 3 unidades de alojamiento
Industrias	por cada 150 m² de área construida
Deposito	por cada 150 m² de área construida

- Artículo 24º.-** Las plazas de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas: -----
- 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 las plazas de estacionamiento deben ser 2,50 metros de ancho por 6,00 metros de longitud.
 - b) Para estacionamientos que cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia en el interior del lote, las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento deben ser 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de longitud.
 - c) Los estacionamientos destinados para vehículos de carga que cuentan con un espacio de circulación y maniobra propia deben contar con una dimensión mínima de 3,00 metros de ancho por 7,00 metros de longitud.

CAPITULO II

ZONAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

SECCIÓN I: ZONAS DEL ÁREA RURAL

- Artículo 25º.-** Se establecen las siguientes zonas del área rural: -----
- a) ZPA - Zona de Protección Ambiental
 - b) ZPR - Zona de Producción Rural
 - c) ZC - Centralidades
 - d) ZRU - Zona Rururbana

- Artículo 26º.- Definición y reglamentación de las zonas:** Las zonas rurales de definen a través de los siguientes ítems: -----
- a) Finalidad: establece el propósito de la zona, en función del 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



Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Armando Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

- c) Régimen de uso: define los usos admitidos, condicionados y no permitidos en cada zona
- d) Definición espacial: Las zonas se definen espacialmente en el plano de zonificación del área rural, que se anexa y forma parte de la ordenanza.

Artículo 27°.- Zonas del área rural. Anexo I.

- a) **ZPA - Zonas de Protección Ambiental:** Esta zona se subclasifica en cuatro zonas.
- a.1) **Zona de Protección Ambiental de Bosques. Anexo I.A.**

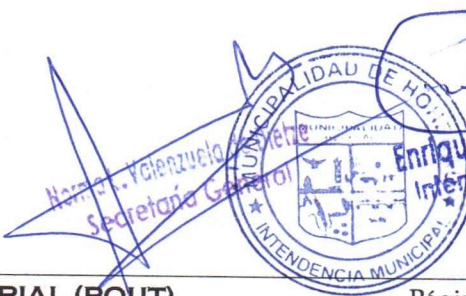
ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE BOSQUES	
Son las zonas destinadas a proteger la biodiversidad, ecosistemas y recursos naturales de las zonas boscosas según la Ley 6676, donde quedan prohibidas las actividades de transformación o conversión de superficies con cobertura de bosques en la Región Oriental.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Conservar y reestablecer las coberturas boscosas según las leyes N° 6676/2020 y 422/1973	
Usos permitidos:	
Actividades de conservación y Servicios Ambientales.	
Restauración de ecosistemas.	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza.	
Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental.	
Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).	
Actividades de producción silvícola y silvopastoril	
Usos condicionados:	
Viviendas unifamiliares.	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 6676/2020.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Observación:	
1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 2,5 hectáreas. En lotes con dimensiones menores a 2,5 hectáreas se empleará la figura del condominio indiviso. Los lotes menores a 2,5 hectáreas serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previa a la aprobación del POUT.	

- a.2) **Zona de Protección de Cauces Hídricos Anexo I.**

ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES HÍDRICOS
Esta zona comprende:
a.2.1) <i>La zona de uso público de 10 m de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley N° 3239/2007 Artículo 23 inc. "a".</i>
a.2.2) <i>La zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes, según la Ley 4241/2010 y los Artículos 5 y 8 del Decreto 9824/2012. El ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen se define en función al ancho del cauce hídrico, según la siguiente tabla:</i>

 **SECRETARÍA**
Hempel D.
Secretaría Junta Municipal

 **PRESIDENCIA**
Amindo Bugs
Presidente Junta Municipal

 **INTENDENCIA MUNICIPAL**
Enrique Rahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

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

El ancho del bosque protector de las nacientes tendrá como mínimo 30 metros de radio, pudiendo ampliarse de acuerdo a las características de las mismas.

- a.2.3) La *zona de amortiguamiento* destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 m de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley 3239 Artículo 23 inc. “b”.
Se ilustra la disposición de dichas zonas en el Anexo I.

Observación:

1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 2,5 hectáreas. En lotes con dimensiones menores a 2,5 hectáreas se empleará la figura del condominio indiviso. Los lotes menores a 2,5 hectáreas serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previa a la aprobación del POUT.

- a.2.1) Zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes.

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

La zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes, según la Ley 4241/2010 y los Artículos 5 y 8 del Decreto 9824/2012. El ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen se define en función al ancho del cauce hídrico. El ancho del bosque protector de las nacientes tendrá como mínimo 30 metros de radio, pudiendo ampliarse de acuerdo a las características de las mismas.

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo	5 hectáreas
-------------	-------------

Régimen de Uso

Usos obligatorios:

Conservar y reestablecer las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según Artículo Nº 5 de la Ley Nº 4241/2010.

Usos permitidos:

- Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza.
- Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental.
- Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).

Usos condicionados:

- Viviendas unifamiliares.

Usos no permitidos:

- Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676 y Ley Nº 4241. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.
- 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.



Iyonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Rahm Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

a.2.2) Zona de uso público
Anexo I.C. Zona de Uso Público y Zona de Amortiguamiento en Áreas Urbanas.
Fuente: Propia

Zona de uso público	
Zona de uso público de 10 metros de ancho en zonas rurales, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley Nº 3239/2007 Art. 23 inc. "a".	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Uso público de 10 metros de ancho a ambas márgenes de los cauces hídricos del área rural; conforme a lo establecido en la Ley 3239/2007 Art. 23 inc. "a".	
Conservar y reestablecer las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según artículo Nº 5 de la Ley Nº 4241.	
Usos permitidos:	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza.	
Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental.	
Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).	
Infraestructuras livianas y mobiliario vinculado a la recreación y al ocio	
Usos condicionados:	
No aplica	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020 y Ley 4241/2010.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	

a.2.3) Zona de amortiguamiento
Anexo I.D. Zona de Amortiguamiento en Áreas Urbanas.

Zona de amortiguamiento	
Comprende el área de amortiguamiento de los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambas márgenes, medidos desde el límite de la zona pública; conforme a lo establecido en la Ley 3239/2007 Art. 23 inc. "b".	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Conservación y restablecimiento de las coberturas boscosas según las leyes Nro. 6676/2020 y 422/1973.	
Conservar y reestablecer las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según artículo Nº 5 de la Ley Nº 4241/2010.	
Usos permitidos:	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza.	
Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental.	
Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).	
Producción rural de bajo impacto.	
Usos condicionados:	



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Viviendas unifamiliares
Comercios y servicios de pequeña escala
Usos no permitidos:
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676 y Ley 4241/2010.
Comercios y servicios de mediana y gran escala.
Depósitos de pequeña, mediana y gran escala.
Industrias de bajo, mediano y alto impacto.
Producción rural de alto impacto.
Actividades que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos, según artículo Nº 23 de la Ley Nº 3239.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

a.3) Zona de Interés Ambiental. Anexo I-Anexo IE

ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL	
Son las zonas destinadas a asegurar la conectividad de remanentes boscosos y áreas silvestres protegidas para la conservación de las dinámicas ambientales y de biodiversidad.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos obligatorios:	
Conservar y restablecer los remanentes boscosos y las condiciones naturales del medio, conforme a la Ley 6676 y la Ley 422/73.	
Usos permitidos:	
Actividades con uso conservacionista y Servicios Ambientales.	
Restauración de ecosistemas	
Actividades relacionadas con la recreación y turismo de naturaleza	
Investigación científica y educación ambiental	
Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).	
Producción rural de bajo impacto	
Usos condicionados:	
Viviendas unifamiliares.	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Observación:	
1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 2,5 hectáreas. En lotes con dimensiones menores a 2,5 hectáreas se empleará la figura del condominio indiviso. Los lotes menores a 2,5 hectáreas serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previa a la aprobación del POUT.	

b) ZPR – Zona de Producción Rural: Esta zona se subclasifica en dos zonas. Anexo II
b.1) Zona de Producción Agrícola

ZONA DE PRODUCCION AGRÍCOLA	
Zonas destinadas a la producción rural con preferencia a la producción agrícola en función a las capacidades del suelo.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos recomendados:	
Producción agrícola.	



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.M. Amindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Usos permitidos:

Producción pecuaria, avícola, forestal, agrosilvopastoril o silvopastoril, pesca y acuicultura.
Viviendas unifamiliares.
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural
Espacios de Soporte técnico-logístico, Depósitos y Silos
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala
Agroindustrias de bajo impacto.

Usos condicionados:

Agroindustrias de mediano y alto impacto.
Manufacturas e industrias de bajo y mediano impacto.
Instalaciones de uso específico.
Actividades extractivas.

Usos no permitidos:

Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020.
Comercios y servicios de gran escala.
Loteamientos con fines de urbanización.
Industrias de alto impacto.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

Observaciones:

1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 1 hectárea. En lotes con dimensiones menores a 1 hectárea se empleará la figura del condominio indiviso.
Los lotes menores a 1 hectárea serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previa a la aprobación del POUT.
2. Para fines de implantación de equipamientos comunitarios, infraestructuras vinculadas a servicios básicos e instalaciones de uso específico, el lote mínimo será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.
3. La gestión de campos comunales se regirá por la Ley Nº 1863/2002 - Título III Asentamientos Coloniales - Capítulo IV De los Campos Comunales - Artículos del 29 al 37.
4. Parámetros para localización de granjas porcinas:
 - a. El terreno donde se pretenda establecer la granja deberá estar a una distancia mínima de 50 metros o ideal de 100 metros del camino principal.
 - b. Deberá cumplir con un distanciamiento mínimo de causes hídricos de 80 a 100 metros.
 - c. Para establecer la granja se deberá respetar una distancia de la zona urbana más cercana de 3 kilómetros.
 - d. Respetar una distancia mínima de 500 metros de la vivienda más cercana al lugar donde se pretende instalar la granja.
 - e. Deberá establecerse una barrera viva con alguna especie de crecimiento rápido.
 - f. La distancia que deberá cumplirse entre el galpón y el lindero colindante será de 50 metros
 - g. El pozo artesiano deberá distanciarse del vecino colindante a una distancia de 50 metros.
 - h. El pozo estercolero deberá estar a 50 metros de la propiedad colindante.

OBSERVACIONES GENERALES:

En casos excepcionales, se tendrá en cuenta el criterio técnico, que deberá ser debidamente justificada, teniendo en cuenta los parámetros estándares establecidos en este procedimiento.

DENOMINACION DE CASOS EXCEPCIONALES:

- Granjas que se encuentren en zonas de producción porcina. (teniendo en cuenta una distancia mínima de 3 kilómetros de empresas o actividad pecuaria que no forme parte de la integración de misma empresa o cooperativa).
- Terrenos que se encuentren colindantes a menor distancia de la establecida pero cuyo vecino también sea productor ganadero y/o agrícola (considerando sean estos productores pecuarios de la misma actividad y que sean integrados dentro de una misma empresa o cooperativa, la distancia a tener en cuenta será de 1 kilómetro.
- Ampliaciones de granjas.



b.2) Zona de Producción Pecuaria

ZONA PRODUCCIÓN PECUARIA	
Definición - Finalidad	
Son zonas recomendadas para la producción pecuaria extensiva y la producción silvopastoril.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos recomendados:	
Producción pecuaria, agrosilvopastoril o silvopastoril.	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares.	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural	
Espacios de Soporte técnico-logístico, Depósitos y Silos	
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.	
Agroindustrias de bajo impacto.	
Usos condicionados:	
Agroindustrias de mediano y alto impacto.	
Instalaciones de uso específico.	
Actividades extractivas.	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020	
Comercios y servicios de gran escala.	
Industrias de alto impacto.	
Loteamientos con fines de urbanización.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Observaciones:	
1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 1 hectárea se empleará la figura del condominio indiviso.	
En lotes menores 1 hectárea serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previa a la aprobación del POUT.	
2. Para fines de implantación de equipamientos comunitarios, infraestructuras vinculadas a servicios básicos e instalaciones de uso específico, el lote mínimo será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.	
3. Parámetros para localización de granjas porcinas:	
a. El terreno donde se pretenda establecer la granja deberá estar a una distancia mínima de 50 metros o ideal de 100 metros del camino principal.	
b. Deberá cumplir con un distanciamiento mínimo de causas hídricas de 80 a 100 metros.	
c. Para establecer la granja se deberá respetar una distancia de la zona urbana más cercana de 3 kilómetros.	
d. Respetar una distancia mínima de 500 metros de la vivienda más cercana al lugar donde se pretende instalar la granja.	
e. Deberá establecerse una barrera viva con alguna especie de crecimiento rápido.	
f. La distancia que deberá cumplirse entre el galpón y el lindero colindante será de 50 metros	
g. El pozo artesiano deberá distanciarse del vecino colindante a una distancia de 50 metros.	
h. El pozo estercolero deberá estar a 50 metros de la propiedad colindante.	



[Handwritten signature]

Donne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



[Handwritten signature]
C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



[Handwritten signature]
Henriette Valenzuela
Secretaría General

[Handwritten signature]
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

OBSERVACIONES GENERALES:

En casos excepcionales, se tendrá en cuenta el criterio técnico, que deberá ser debidamente justificada, teniendo en cuenta los parámetros estándares establecidos en este procedimiento.

DENOMINACION DE CASOS EXCEPCIONALES:

- Granjas que se encuentren en zonas de producción porcina. (teniendo en cuenta una distancia mínima de 3 kilómetros de empresas o actividad pecuaria que no forme parte de la integración de misma empresa o cooperativa).
- Terrenos que se encuentren colindantes a menor distancia de la establecida pero cuyo vecino también sea productor ganadero y/o agrícola (considerando sean estos productores pecuarios de la misma actividad y que sean integrados dentro de una misma empresa o cooperativa, la distancia a tener en cuenta será de 1 kilómetro.
- Ampliaciones de granjas.

b.3) Zona de Producción Forestal - Silvopastoril

ZONA DE PRODUCCIÓN FORESTAL-SILVOPASTORIL	
Zonas destinadas a la producción rural con vegetación permanente, forestal y silvopastoril optimizando el uso del suelo en función a sus capacidades.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	5 hectáreas
Régimen de Uso	
Usos recomendados:	
Producción forestal y agrosilvopastoril o silvopastoril.	
Usos permitidos:	
Otros tipos de producción rural.	
Viviendas unifamiliares	
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural	
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala	
Espacios de Soporte técnico-logístico, Depósitos y Silos.	
Usos condicionados:	
Agroindustrias de mediano y alto impacto	
Instalaciones de uso específico.	
Actividades extractivas	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº	6676/2020
Comercios y servicios de gran escala	
Agroindustrias de alto impacto	
Loteamientos con fines de urbanización	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Observaciones:	
1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 1 hectárea. En lotes con dimensiones menores a 1 hectárea se empleará la figura del condominio indiviso. Los lotes menores a 1 hectárea serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previo a la aprobación del POUT.	
2. Para fines de implantación de equipamientos comunitarios, infraestructuras vinculadas a servicios básicos e instalaciones de uso específico, el lote mínimo será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.	
3. La gestión de campos comunales se regirá por la Ley Nº 1863/2002 - Título III Asentamientos Coloniales - Capítulo IV De los Campos Comunales - Artículos del 29 al 37.	

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

c) ZC – Zona de Centralidades. Anexo III

ZONA DE CENTRALIDADES RURALES	
Son centros de población con un mayor grado de densidad que su entorno y tienen la finalidad de acercar los servicios básicos a las familias del área rural.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	2.500 m ²
Ancho mínimo	25 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares y viviendas adosadas.	
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, consultorios médicos, hoteles, posadas y otros similares).	
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, de salud, etc.)	
Espacios públicos abiertos de pequeña escala, de mediana escala y paseos lineales.	
Producción rural de bajo impacto.	
Manufacturas e industrias de bajo impacto.	
Usos condicionados:	
Industrias de mediano impacto.	
Comercios y servicios de mediana escala.	
Equipamientos comunitarios de mediana y gran escala.	
Espacios públicos abiertos de gran escala.	
Instalaciones de uso específico (exceptuando Rellenos Sanitarios y Aeropuertos, los cuales no estarán permitidos)	
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de gran escala.	
Producción rural de alto impacto.	
Industrias de alto impacto.	
Actividades extractivas.	
Loteamientos con fines de urbanización.	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	

***Observación:** Las Centralidades con áreas urbanizables del distrito de Hohenau es la Centralidad de Hohenau 5, permitiendo loteamientos dentro de los límites definidos en el Anexo III de la presente Ordenanza.

b.2) Zona de Centralidades urbanizables.

ZONA DE CENTRALIDADES URBANIZABLES	
Son centros de población con un mayor grado de densidad que su entorno, con una morfología amanzanada, una mayor dinámica comercial y de servicios y potencial para ser densificados. Tienen la finalidad de acercar los servicios básicos a las familias del área rural.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m ²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, consultorios médicos, hoteles, posadas y otros similares).	



Ivyonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, de salud, etc.)		
Espacios públicos abiertos de pequeña escala, de mediana escala y paseos lineales.		
Producción rural de bajo impacto.		
Manufacturas e industrias de bajo impacto.		
Loteamientos con fines de urbanización, con su correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.		
Usos condicionados:		
Industrias de mediano impacto.		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos comunitarios de mediana y gran escala.		
Espacios públicos abiertos de gran escala.		
Instalaciones de uso específico (exceptuando Rellenos Sanitarios y Aeropuertos, los cuales no estarán permitidos)		
Usos no permitidos:		
Producción rural de alto impacto.		
Industrias de alto impacto.		
Actividades extractivas.		
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Área urbanizable delimitada	Tasa de ocupación	0,6
	Tasa de Permeabilidad	0,3
	Altura Máxima (metros)	10

d) ZRU – Zona Rururbana. Anexo IV

ZONA RURURBANA	
La zona rurubana tiene el propósito de fomentar y diversificar la producción rural de pequeña escala (hortalizas, frutales, animales menores), generando una transición amigable entre los centros poblados y la producción rural a gran escala. Cumple una función de contención del área urbana.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1 hectárea
Régimen de Uso	
Usos recomendados:	
Producción rural de bajo impacto (hortalizas, frutales, forestación, reforestación y animales menores).	
Actividades relacionadas con la recreación (ejemplo: "casaquinta" para referirse a una propiedad que se utiliza principalmente para fines de semana o vacaciones) y el turismo rural	
Manejo de productos maderables y no maderables del bosque (con su correspondiente Plan de Manejo Forestal aprobado por el INFONA).	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares	
Comercios de pequeña y mediana escala	
Usos condicionados:	
Agroindustrias de bajo y mediano impacto.	
Manufacturas e industrias de bajo impacto.	
Usos no permitidos:	
Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020.	
Comercios y servicios de gran escala.	
Agroindustrias de alto impacto.	
Industrias de mediano y alto impacto.	



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Armando Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

Loteamientos con fines de urbanización.
Granjas porcinas.
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.
Observaciones:
1. En el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 0,5 hectáreas. Los lotes menores a 0,5 hectáreas serán permitidos y regularizados siempre que se demuestre la situación de hecho previo a la aprobación del POUT
2. Los loteamientos con carácter urbano ubicados en las áreas rururbanas, habilitadas previamente a la aprobación de la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; estarán regidas por lo establecido en el Art 29 Inc. d.2 – Zona Residencial de Baja Densidad.
3. Para fines de implantación de equipamientos comunitarios, infraestructuras vinculadas a servicios básicos e instalaciones de uso específico, el lote mínimo será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.

SECCIÓN II: ZONAS DEL ÁREA URBANA

Artículo 28º.- Se establecen las siguientes zonas del área urbana. **ANEXO XV.**-----

- a) ZPCH - Zona de Protección de Cauces Hídricos.
- b) IUE - Instalaciones de Uso Específico (ver Resolución General Nº 84/2023)
- c) ZM - Zona Mixta
- d) ZR - Zona Residencial
- e) ZEU - Zona de Expansión Urbana
- f) ZUE - Zona de Uso Específico.
- g) ZIL - Zona Industrial y Logística

Artículo 29º.- Definición y reglamentación de las zonas: Las zonas urbanas se definen a través de los siguientes ítems: -----

- a) Finalidad: Establece el propósito de la zona, en función del 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 del suelo en cada zona:
 - Usos permitidos
 - Usos condicionados
 - Usos no permitidos
- d) Régimen de Ocupación: Establece los parámetros para la ocupación del lote con edificación y el volumen de ocupación:
 - Tasa de ocupación
 - Tasa de permeabilidad
 - Altura máxima
- e) Régimen de Edificación: establece los parámetros para construcción dentro del lote:
 - Coeficiente de edificación
 - Retiro frontal
 - Retiro lateral o medianero
 - Retiro 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 ordenanza.



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Artículo 30º.- Zonas del área urbana: -----

a) ZPCH - Zona de Protección de Cauces Hídricos.

ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES HÍDRICOS

Esta zona comprende:

a.1) La zona de uso público de 5 m de ancho en zonas urbanas, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley 3239/2007 Artículo 23 inc. "a".

a.2) La zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes, según la Ley 4241/2010 y los artículos 5 y 8 del Decreto 9824/2012. El ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen se define en función 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

El ancho del bosque protector de las nacientes tendrá como mínimo 30 metros de radio, pudiendo ampliarse de acuerdo a las características de las mismas.

a.3) La zona de amortiguamiento de cauces hídricos destinada a proteger los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 m de ancho a ambos lados, medidos desde el límite de la zona pública del cauce hídrico, según la Ley 3239/2007 art. 23 inc. "b".

Se ilustra la disposición de dichas zonas en el Anexo I.

a.1) Zona de uso público.

Zona de uso público

Zona de uso público de 5 metros de ancho en zonas urbanas, medidos a partir de las márgenes del cauce hídrico. Según lo establecido en la Ley Nº 3239/2007 Art. 23 inc. "a".

Régimen de Fraccionamiento

Lote mínimo

360 m²

Régimen de Uso

Usos obligatorios:

Uso público de 5 metros de ancho a ambas márgenes de los cauces hídricos del área urbana; conforme a lo establecido en la Ley 3239/2007 Art. 23 inc. "a".

Conservación y restablecimiento de las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según Artículo Nro. 5 y 8 del Decreto Reglamentario 9824/2012 de la Ley Nº 4241/2010.

Usos permitidos:

Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza.

Instalaciones livianas y mobiliario urbano vinculado a la recreación y al ocio.

Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental.

Espacios públicos abiertos.

Usos condicionados:

No aplica.

Usos no permitidos:

Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley Nº 6676/2020 y Ley Nº 241/2010.

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

7 metros

Régimen de Edificación

Coefficiente de Edificación

0,08

Retiro sobre margen del cauce hídrico

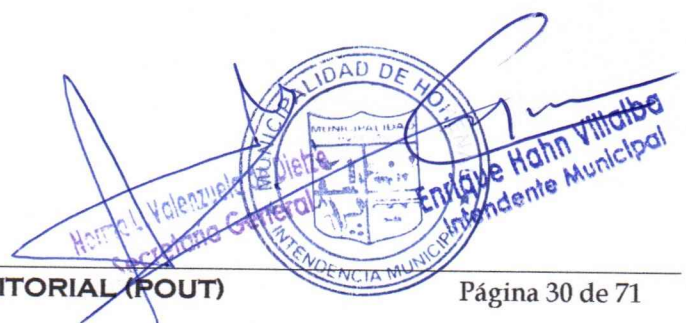
3 metros



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

a.2) Zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes.

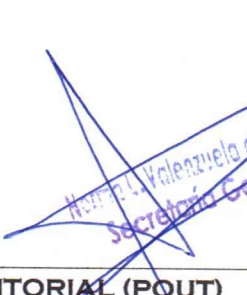
Zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes		
Zona de conservación y restauración de bosques protectores en cursos hídricos y nacientes, según la Ley 4241/2010 y los Artículos 5 y 8 del Decreto 9824/2012. El ancho mínimo de la franja del bosque protector en cada margen se define en función al ancho del cauce hídrico. El ancho del bosque protector de las nacientes tendrá como mínimo 30 metros de radio, pudiendo ampliarse de acuerdo a las características de las mismas.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 m²
Régimen de Uso		
Usos obligatorios: Conservación y restablecimiento de las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según Artículo Nro. 5 y 8 del Decreto Reglamentario 9824/2012 de la Ley N° 4241/2010.		
Usos permitidos: Actividades relacionadas con la recreación y el turismo de la naturaleza. Actividades relacionadas con la investigación científica y la educación ambiental. Espacios públicos abiertos.		
Usos condicionados: Viviendas unifamiliares (Cuando la franja de bosque protector cubra la totalidad de la superficie del predio).		
Usos no permitidos: Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 6676/2020 y Ley 4241/2010. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación Máxima	Para instalaciones vinculadas a los usos permitidos	0,05
	Para instalaciones vinculadas a los usos condicionados	0,40
Tasa de Permeabilidad Mínima	Para instalaciones vinculadas a los usos permitidos	0,90
	Para instalaciones vinculadas a los usos condicionados	0,55
Altura Máxima	Según Zonas de Uso de Suelo	
Régimen de Edificación		
Coeficiente de Edificación	Para instalaciones vinculadas a los usos permitidos	0,04
	Para instalaciones vinculadas a los usos condicionados	0,32
Retiro sobre margen del arroyo		3 metros
Observación: 1. Según el artículo 10 del Decreto 9824/2012, en las zonas en las que, naturalmente nunca hubo 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. 2. 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.		

a.3) Zona de amortiguamiento de cauces hídricos.

Zona de amortiguamiento de cauces hídricos		
Comprende el área de amortiguamiento de los cauces hídricos, siendo las mismas de 100 metros de ancho a ambas márgenes, medidos desde el límite de la zona pública; conforme a lo establecido en la Ley 3239/2007 Art. 23 inc. "b".		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 m²
Régimen de Uso		
Usos obligatorios:		

 **Donne Hempel D.**
Secretaria Junta Municipal

 **Armando Bugs**
Presidente Junta Municipal

 **Enrique Hahn Villalba**
Abogado Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Conservación y restablecimiento de las coberturas boscosas que se requieren para garantizar la integridad de los recursos hídricos conforme al ancho del cauce hídrico según Artículo Nro. 5 y 8 del Decreto Reglamentario 9824/2012 de la Ley Nº 4241/2010.	
Usos permitidos:	
Según la Zona de Uso de Suelo en que está inserto el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en “Usos no permitidos”.	
Usos condicionados:	
Según la Zona de Uso de Suelo en que está inserto el cauce hídrico, a excepción de los usos descritos en “Usos no permitidos”.	
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de mediana y gran escala.	
Depósitos de pequeña, mediana y gran escala.	
Industrias de bajo, mediano y alto impacto.	
Actividades diversas no especificadas que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación Máxima	0,5
Tasa de Permeabilidad Mínima	0,4
Altura Máxima (metros)	Según Zonas de Uso de Suelo
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación y retiros frontal, lateral y posterior	Según Zonas de Uso de Suelo

b) IUE - Instalaciones de Uso Específico (ver Resolución General Nº 84/2023)

INSTALACIONES DE USO ESPECÍFICO
Instalaciones o programas arquitectónicos de determinada complejidad y envergadura, por lo que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Deben someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental y evaluaciones de compatibilidad con el entorno. Además, requieren de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas, como retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga.
Resolución General Nº 84/2023: Por la que se declara de interés municipal el Proyecto de Construcción y puesta en funcionamiento de una “Pista de Aviación” ubicada en el inmueble individualizado como Matricula Nº H12/2421 y el Padrón Nº 2287 de la ciudad de Hohenau, propiedad del Sr. Rubén Pretzel Raatz.

c) ZM - Zonas Mixtas: Esta zona se subclasifica en cuatro Zonas: Zona Mixta Alta, Zona Mixta Media, Zona Mixta de Valor Histórico, Zona Mixta Baja.

c.1.) ZONA MIXTA ALTA _ Anexo V.

ZONA MIXTA ALTA	
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana y posibilitan la localización de diversas actividades urbanas compatibles y generan proximidad, sinergias entre actividades y mayor interacción social.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
<u>Usos permitidos:</u>	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.	
Equipamientos comunitarios de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Espacios públicos abiertos	
Manufacturas, industrias y depósitos de bajo impacto.	
Usos condicionados:	
Manufacturas, industrias y depósitos de mediano impacto	
Usos no permitidos:	
Industrias y depósitos de alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,75
Tasa de Permeabilidad	0,20
Altura Máxima	31 metros
	10 plantas
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	6
Retiro frontal	7 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

c.2.) ZONA MIXTA MEDIA_ Anexo VI.

ZONA MIXTA MEDIA	
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y posibilitan la localización de diversas actividades urbanas compatibles y generan proximidad, sinergias entre actividades y mayor interacción social.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.	
Equipamientos comunitarios de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Manufacturas, industrias y depósitos de bajo impacto.	
Usos condicionados:	
Manufacturas, industrias y depósitos de mediano impacto.	
Comercios y servicios de gran escala.	
Equipamientos comunitarios de gran escala	
Usos no permitidos:	
Industrias y depósitos de alto impacto.	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,75
Tasa de Permeabilidad	0,20
Altura Máxima	22 metros
	7 plantas



Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Armando Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Rahn Villalba
Intendente Municipal

Régimen de Edificación	
Coefficiente de Edificación	4.2
Retiro frontal	7 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

c.3.) ZONA MIXTA DE VALOR HISTORICO Y CULTURAL_ Anexo VII.

ZONA MIXTA DE VALOR HISTORICO Y CULTURAL		
Son aquellas zonas destinadas a preservar el conjunto de edificaciones históricas, monumentos, sitios testimoniales, elementos culturales tangibles y/o el entramado urbano original, comprendido desde su fundación hasta su consolidación. En dicho sector será protegido el patrimonio arquitectónico-urbanístico, pues expresa el valor histórico y cultural de la ciudad, además de estructurar el carácter y memoria colectiva de la ciudad. Está destinada a absorber el desarrollo de actividades cívicas, residenciales y económicas que garanticen su uso continuo en distintos momentos del día compatibles con la conservación del patrimonio histórico.		
Régimen de Fraccionamiento		
Lote mínimo		360 m²
Ancho mínimo		12 metros
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.		
Comercios y servicios de pequeña escala.		
Comercios del sector gastronómico, de pequeña escala.		
Posadas, Hospedajes, hostales, hoteles de pequeña escala		
Usos condicionados:		
Manufacturas, industrias y depósitos de pequeño impacto.		
Comercios y servicios de mediana y gran escala.		
Equipamientos comunitarios de mediana y gran escala		
Usos no permitidos:		
Industrias y depósitos de alto impacto.		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación		0,75
Tasa de Permeabilidad		0,15
Altura Máxima	Sobre Fachada frontal	Se mantendrá la altura de los edificios ubicados en los lotes vecinos.
	En el interior del lote	3 plantas
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación		1,8
		Debe seguir la línea de edificación de los edificios vecinos.
Retiro frontal		
Retiro lateral o medianero sin aberturas		0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas		3 metros
Retiro posterior		5 metros



[Handwritten signature]

Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



[Handwritten signature]
Armando Bugs
Presidente Junta Municipal

[Handwritten signature]
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



c.4.) ZONA MIXTA BAJA_ Anexo VIII.

ZONA MIXTA BAJA	
Son aquellas zonas que asumen la complejidad de la vida urbana, y posibilitan la localización de diversas actividades urbanas compatibles y generan proximidad, sinergias entre actividades y mayor interacción social; con enfoque en la mixtidad de actividades que posibiliten el disfrute.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña escala.	
Comercios del sector gastronómico, de pequeña escala.	
Posadas, Hospedajes, hostales, hoteles de pequeña y mediana escala	
Usos condicionados:	
Manufacturas, industrias y depósitos de pequeño impacto.	
Comercios y servicios de mediana y gran escala.	
Equipamientos comunitarios de mediana y gran escala	
Usos no permitidos:	
Industrias y depósitos de alto impacto.	
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	13 metros
	4 plantas
Régimen de Edificación	
Coefficiente de Edificación	1,92
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

d) ZR – Zona Residencial: existen tres zonas residenciales: Zona Residencial I, Zona Residencial II y la Zona Eco residencial.

d.1.) Zona Residencial I. Anexo IX

ZONA RESIDENCIAL	
Se denomina zona residencial a las destinadas predominantemente a la habitación, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida familiar.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m²
Ancho mínimo	12 metros



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

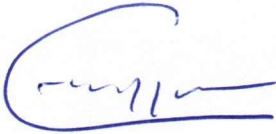
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habit.	
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).	
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Espacios públicos abiertos de pequeña escala, mediana escala y paseos lineales.	
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).	
Usos condicionados:	
Comercios y servicios de mediana escala (oficinas, posadas, hoteles y similares)	
Manufacturas y depósitos de bajo impacto.	
Equipamientos comunitarios de mediana escala.	
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de gran escala.	
Industrias de bajo, mediano y alto impacto	
Equipamientos comunitarios de 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	13 metros
	4 plantas
Régimen de Edificación	
Coefficiente de Edificación	1,92
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	3 metros

d.2.) Zona Residencial II. Anexo X

ZONA RESIDENCIAL II	
Se denomina zona residencial a las destinadas predominantemente a la habitación, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida familiar.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	360 m²
Ancho mínimo	12 metros
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).	
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Espacios públicos abiertos de pequeña escala, mediana escala y paseos lineales.	
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).	
Usos condicionados:	
Comercios y servicios de mediana escala (oficinas, posadas, hoteles y similares).	
Manufacturas y depósitos de bajo impacto.	
Equipamientos comunitarios de mediana escala.	


Vivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal


C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

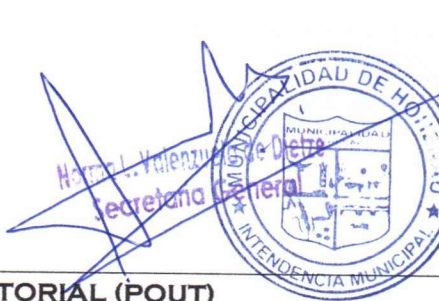
Usos no permitidos:	
Comercios y servicios de gran escala.	
Manufacturas e industrias de mediano y alto impacto.	
Industrias de bajo, mediano y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,60
Tasa de Permeabilidad	0,30
Altura Máxima	7 metros
	2 plantas
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	0,96
Retiro frontal	3 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	3 metros

d.3.) Zona Eco Residencial. Anexo XI

ZONA ECO RESIDENCIAL	
La zona eco residencial tiene como objetivo proteger los bosques urbanos, priorizando la sostenibilidad y el respeto en la planificación de la misma; destinadas predominantemente a la habitación, resguardando la seguridad y tranquilidad de la vida familiar.	
Observación: Esta zona deberá contar primeramente con un inventario forestal debido a que el proceso de recopilación y registro de datos de la zona determinada, busca conocer su estado actual y planificar su gestión sostenible.	
Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, edificios multifamiliares y/o conjuntos habitacionales.	
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).	
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)	
Usos condicionados:	
Equipamientos urbanos de mediana escala, a partir de lotes con una superficie mayor a 2 Há.	
Usos no permitidos:	
Industrias de bajo, mediano y alto impacto	
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Régimen de Ocupación	
Tasa de Ocupación	0,30
Tasa de Permeabilidad	0,65
Altura Máxima	31 metros
	10 plantas
Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	2.4
Retiros	Sera exceptuada la distancia para retiros establecida en las otras zonas, considerando para la implantación del edificio en los claros del predio sin cobertura boscosa, o en los lugares priorizados según lo que haya arrojado el inventario forestal, y la priorización de caminos o proyecciones de los mismos que deben tener en cuenta.


Ivonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal


C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal


Enrique Hahn Villaibó
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/N° 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

e) ZEU - Zona de Expansión Urbana. Anexo XII

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	
Definición - Finalidad	
Se denomina zona de expansión urbana a la reserva de suelo destinada a permitir el crecimiento de la ciudad de manera ordenada.	
La zona de expansión urbana consta de una zona: a. Zona Residencial II b. Zona Mixta Baja	
El régimen de Fraccionamiento, de Uso, de Ocupación y de Edificación para cada zona es igual a los regímenes establecidos en el área urbana para estas zonas. a. Zona Residencial: Igual a Art. 29, inciso c y d) ZR - Zona Residencial, y Zona Mixta Baja. b. Se habilitará la zona de expansión urbana de la avenida Los Fundadores hacia la derecha, noreste, una vez que la primera zona de expansión urbana este consolidada.	

f) ZC- Zona Costera. Anexo XIII

ZONA COSTERA	
Definición - Finalidad	
Corresponde a los predios contiguos al curso hídrico, su fin principal es proteger los recursos naturales, y en consecuencia a la biodiversidad del casco urbano. Se prioriza la mejora de la accesibilidad y la estructura de servicios y comercios, reduciendo en la medida posible el espacio ocupado por estructuras permanentes.	
Régimen de Uso	
Usos permitidos: Comercios y servicios de pequeña escala, cuya materialidad será de carácter transitorio, liviano. Plazas, plazoleas y parques lineales	
Usos no permitidos: Industrias y depósitos de bajo, mediano y alto impacto Equipamientos comunitarios de gran escala Comercios y servicios de mediana y gran escala Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	
Observaciones	
Para la intervención de la Zonas Costeras, será obligatorio cumplir con los siguientes requisitos: 1. Propuesta de mejoramiento de la calidad urbano-ambiental del entorno en el que se implanta, permitiendo una contribución al aumento cualitativo y cuantitativo de la cobertura arbórea, protegiendo la biodiversidad existente y restringiendo el fraccionamiento hasta el lote mínimo. 2. Las propuestas a ser desarrolladas en dichos predios deberán contar con un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental. 3. El área a máxima a ser edificada o construida no superara los 100 m². 4. Esta zona por tener características específicas, todo proyecto será evaluado por la Junta Municipal.	

g) ZI - Zona Industrial y Logística. Anexo XIV

g.1) Zona Industrial y Logística de Bajo Impacto

ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DE BAJO IMPACTO	
Se denomina zona industrial y logística de bajo impacto a aquella designada para a recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Son industrias que no causan un impacto significativo en el ambiente urbano.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1.500 m²
Ancho mínimo	25 metros



Vonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



Dr. Armin Buga
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Industrias y depósitos de pequeña y mediana escala, inocuas.		
Instalaciones técnicas, logísticas y talleres, de pequeña y mediana escala, inocuas.		
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria Establecida, de pequeña y mediana escala.		
Comercios de pequeña, mediana y gran escala.		
Usos condicionados		
Viviendas unifamiliares		
Usos no permitidos:		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación	0,5	
Tasa de Permeabilidad	0,45	
Altura Máxima	Edificación	10 metros
	Torres y silos	20 metros
Régimen de Edificación		
Coefficiente de Edificación	1,2	
Retiro frontal	7,5 metros	
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros	
Retiro lateral o medianero con aberturas	5 metros	
Retiro posterior	5 metros	

g.2.) Zona Industrial y Logística de Medio Impacto

ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DE MEDIO IMPACTO	
Se denomina zona industrial y logística de a aquella designada para a recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Industrias que causan un impacto moderado en el ambiente. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas de gran escala y las industrias molestas de mediana escala.	
Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1.500 m²
Ancho mínimo	25 metros

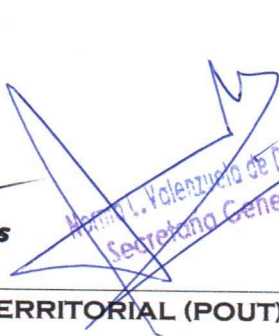
Régimen de Uso		
Usos permitidos:		
Industrias y depósitos de baja, media y gran escala/ inocuo o de baja, media escala/ molesta		
Instalaciones técnicas, logísticas y talleres de gran escala/ inocuo o de media escala/ molesta.		
Sub-estación Eléctrica.		
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.		
Comercios de pequeña, mediana y gran escala.		
Usos condicionados		
Viviendas unifamiliares		
Usos no permitidos:		
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores		
Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación	0,5	
Tasa de Permeabilidad	0,45	
Altura Máxima	Edificación	10 metros
	Torres y silos	20 metros



Jorge Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.N. Amíndo Bugs
Presidente Junta Municipal



María L. Valenzuela de Diers
Secretaría General



Enrique Bahr Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,2
Retiro frontal	7,5 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	5 metros
Retiro posterior	5 metros

g.3.) Zona Industrial y Logística de Gran Impacto

ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA DE GRAN IMPACTO
Se denomina zona industrial y logística de gran impacto a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial. Industrias que causan un gran impacto en el ambiente. Pertenecen a esta categoría las industrias riesgosas de baja, media y alta escala, como así industrias molestas de media y gran escala.

Régimen de Fraccionamiento	
Lote mínimo	1.500 m²
Ancho mínimo	25 metros

Régimen de Uso	
Usos permitidos:	
Industrias y depósitos de baja, media y gran escala/ inocuo o de baja, media y gran escala/ molesta como así también de baja, media y gran escala/ riesgosas	
Instalaciones técnicas, logísticas y talleres de baja, media y gran escala/ inocuo o de baja, media y gran escala/ molesta como así también de baja, media y gran escala/ riesgosas.	
Sub-estación Eléctrica.	
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.	
Comercios de pequeña, mediana y gran escala.	

Usos condicionados
Viviendas unifamiliares

Usos no permitidos:
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

Régimen de Ocupación		
Tasa de Ocupación	0,5	
Tasa de Permeabilidad	0,45	
Altura Máxima	Edificación	10 metros
	Torres y silos	20 metros

Régimen de Edificación	
Coeficiente de Edificación	1,2
Retiro frontal	7,5 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	5 metros
Retiro posterior	5 metros

 **SECRETARÍA**
Vonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

 **PRESIDENTE**
C.P.N. Arminio Bugs
Presidente Junta Municipal

 **INTENDENCIA MUNICIPAL**
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



TÍTULO TERCERO

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIAL Y DE SERVICIOS

CAPITULO I

SISTEMA VIAL

SECCIÓN I: SISTEMA VIAL EN EL ÁREA RURAL

Artículo 31º.- Identificación y jerarquización: Aprobar la identificación y jerarquización de las calles existentes y futuras, así como las medidas de estas vías, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial del área distrital, que se anexa a la presente ordenanza:-----

- a) **Vías primarias:** Corresponden a las vías mayores y estructurantes del área rural que permiten la comunicación y el acceso a los distritos vecinos como a los demás departamentos y países. Las vías clasificadas en esta categoría son las vías denominadas nacionales y en algunos casos departamentales en la clasificación de vías del MOPC; siendo estas las Rutas PY Nº 6 "Dr. Juan León Mallorquín", las Rutas Departamentales Nº 047-Graneros del Sur, PY048, PY 049; los caminos que son acceso y vía de interconexión como la vía Camino Hohenau-Jesús, que conecta con el distrito de Jesús, como así la vía que interconecta a Hohenau con Obligado, Bella Vista, y todas las que están graficadas en el mapa de sistema vial Vías Primarias. Ver **Anexo XVI**
- b) **Vías Secundarias:** Corresponden a las vías de segundo orden que permiten la comunicación y el acceso a las diferentes centralidades del distrito. Las vías clasificadas en esta categoría son aquellas sin nombre, proyectadas en el POUT y graficadas en el mapa de sistema vial distrital. Ver **Anexo XVII**

Artículo 32º.- Accesibilidad: El diseño general de las vías, veredas y espacios públicos y de las vías tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se garantizará que las características de las carreteras, los espacios públicos (dimensiones, pendientes, materiales) y la instalación de mobiliario urbano no obstaculicen el camino y faciliten la circulación con sillas de ruedas.-----

SECCIÓN II: SISTEMA VIAL EN EL ÁREA URBANA

Artículo 33º.- Identificación y jerarquización: Aprobar la identificación y jerarquización de las calles existentes y futuras, así como las medidas de estas vías, conforme a lo establecido en el esquema de jerarquización de la red vial del área urbana, que se anexa a la presente ordenanza:-----

- a) **V1 - Vías primarias:** Corresponden a las vías mayores y estructurantes del área urbana. Estas son: Ruta PY Nº6 "Dr. Juan León Mallorquín", la Avenida Los Fundadores, la Avenida Oswaldo Tischler, y todas las vías graficadas. Ver **Anexo XVIII**
- b) **V2 - Vías secundarias:** También denominadas motorizadas, corresponden a las vías de segundo orden que permiten la comunicación y el acceso a los diferentes barrios y localidades del área urbana estas constituyen las conexiones transversales del área urbana. Las vías clasificadas en esta categoría son: Benjamín Closs, Bernardino Caballero, Avenida 1, Avenida Elsa Graf, José Félix Bogado, Luis Alberto Herrera, Tte. José M. Fariña, Doctor José Gaspar Rodríguez de Francia y todas aquellas indicadas en el mapa de sistema vial urbano. Ver **Anexo XIV**.
- c) **V3 - Vías terciarias:** Corresponden a las vías de tercer orden que complementan la red de vías secundarias y permiten la comunicación y acceso de las áreas residenciales a las áreas de servicios, estas vías idealmente serán de tránsito lento, circulación de vehículos motorizados indicado para los habitantes locales. Las vías clasificadas en esta categoría son todas aquellas no mencionadas anteriormente.
- d) **V4 - Vías verdes:** Vías con preferencia para la movilidad activa (caminatas y bicicletas) y acondicionadas en su infraestructura y vegetación para el confort de los transeúntes. Vincula



Ivonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



C.B.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

equipamientos comunitarios y espacios verdes ubicados en el casco urbano. Las vías clasificadas en esta categoría son: Benjamín Closs, Avenida Elsa Graf, Bernardino Caballero, Cerro Cora, la Avenida Oswaldo Tischler y todas las graficadas en el **Anexo XXI**.

- e) **VP- Vías Proyectadas:** Se denomina vías proyectadas al conjunto de trazados viales planificados que, si bien no existen físicamente al momento de elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT), son propuestas estratégicas para garantizar la adecuada estructuración, conectividad y accesibilidad del territorio a futuro. Estas vías forman parte de la infraestructura vial planificada y están orientadas a acompañar el crecimiento urbano, mejorar la movilidad, optimizar la distribución de usos del suelo, facilitar el acceso a servicios y equipamientos, y promover un desarrollo territorial equilibrado y sostenible. **Anexo XX**

Las vías proyectadas pueden incluir diferentes jerarquías viales (primarias, secundarias y terciarias) y deben integrarse coherentemente con el sistema vial planificado y el existente, condicionando el diseño de los futuros emprendimientos inmobiliarios a desarrollarse en el área urbana.-----

Son vías priorizadas que tendrán ciertas intervenciones en conjunción con algunos hitos conforman el **"Circuito Cultural del Inmigrante"**:-----

- Calle Elsa Graff: bicisenda
- Calle camino viejo: arbolado urbano, jardines de lluvia
- Centro Histórico Edwin Krug
- Avenida Los Fundadores: arbolado urbano.
- Calle Carlos Reverchon: arbolado urbano, bicisenda.
- Parque Ecológico y Eco Museo "Ingeniero Alfredo Sitzmann
- Parque de las Naciones.
- Avenida Oswaldo Tischler: bicisenda, arbolado urbano.
- Calle José Gaspar Rodríguez de Francia: bicisenda.
- Estación de Carretera. Agrodinámica.
- Avenida Los Fundadores hacia el Puerto Hohenau 1: arbolado urbano, con jardines de lluvia.
- Puerto Hohenau 1. **Ver Anexo XXII**

Artículo 34º.- Accesibilidad: El diseño general de los espacios públicos y de las carreteras tendrá en cuenta las necesidades de las personas con movilidad reducida y con discapacidad. Se garantizará que las características de las carreteras, los espacios públicos (dimensiones, pendientes, materiales) y la instalación de mobiliario urbano no obstaculicen el camino y faciliten la circulación con sillas de ruedas.

Artículo 35º.- Veredas: ver Ordenanza Específica Nº 05/2015: Por el cual se reglamenta la construcción de veredas o aceras en el distrito de Hohenau y/o sus modificaciones, ampliaciones o vigentes.-----

CAPITULO II

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Artículo 36º.- 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.-----

Artículo 37º.- 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. Se prohíbe la construcción de pozos ciegos en veredas.-----



Ivonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



J.P.M. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Armando Villalba de Dietz
Secretaría General



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Artículo 38º.-Energía Eléctrica: Se insta a que las nuevas conexiones, se realicen mediante instalaciones subterráneas.-----

Artículo 39º.- Telecomunicaciones: Las nuevas edificaciones deberán prever la instalación de conductos para facilitar conexiones. -----

Artículo 40º.- Desagüe de aguas de lluvia: En caso de no contar con alguna red pública de desagüe pluvial, se recomienda que las aguas provenientes de la superficie construida del lote no desagüen en la vía pública, sino que cuente con algún tratamiento como el pozo de infiltración, sistema de aljibe, entre otros. -----

TÍTULO CUARTO

PATRIMONIO INMOBILIARIO MUNICIPAL

Artículo 41º.- Uso del patrimonio inmobiliario municipal. La Intendencia organizará el inventario del patrimonio inmobiliario municipal e identificará áreas de reserva para espacios públicos abiertos (parques, plazas), equipamientos urbanos de interés general (centros cívicos, culturales o recreativos), vivienda social u otros proyectos de transformación de la ciudad para mejorar la calidad de vida de los vecinos, conforme al Plan de Desarrollo Sustentable y al presente POUT. -----

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

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

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

TÍTULO QUINTO

INSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPITULO I

INSTANCIA RESPONSABLE

Artículo 42º.- La implementación de la normativa del POUT es competencia del Ejecutivo Municipal, a través de la instancia encargada de la planificación territorial. La instancia responsable será designada por el Ejecutivo Municipal mediante Resolución.-----



Lyonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Hermelinda Venzuela de Vique
Secretaria General

Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Artículo 43°.- Funciones de la Instancia responsable:

- a) Estudiar, aprobar o rechazar, fiscalizar los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados presentados, según las normativas del POUT.
- 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 anualmente a la Intendencia 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.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 44°.- Responsables. La documentación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados deberá ser presentada por los responsables de los mismos ante la instancia municipal competente para su evaluación.-----

Artículo 45°.- Procedimiento, documentación y herramientas informáticas actualizadas. El Ejecutivo Municipal establecerá un procedimiento administrativo para el estudio y aprobación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados, los cuales deberán ser aprobados por la instancia responsable establecida en el Artículo 34. -----

Los pasos de dicho procedimiento serán definidos a través de una Resolución 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: -----

1. Una descripción del tipo de obra o naturaleza del emprendimiento proyectado, con mención de sus propietarios y responsables.
2. Localización georreferenciada de la obra o emprendimiento proyectado (Ubicación en imagen satelital).
3. Planos del predio con sus dimensiones, linderos, cursos de agua y vegetación existente.
4. Planos de construcción.
5. Procedimientos de manejo y operación.
6. Infraestructura de servicios existentes en el entorno.
7. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que la Ley y Decreto que regula la materia lo exija.
8. 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, así como también personal capacitado para estudio y revisión de proyectos (CAD, GIS), previo a su aprobación. -----



Donne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



G.P.N. Amindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Valenzuela de Ojeda
Secretaria General

Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

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. -----

Artículo 46º.- Evaluación y Dictamen. Una vez culminado el estudio, la instancia responsable expedirá un dictamen en la que consignará con fundamentos. -----

- a) su aprobación, la que podrá ser total, parcial o condicionada o
- b) su reprobación.

Artículo 47º.- Resolución de proyectos. En caso de que el dictamen emitido por la Instancia Responsable se efectúe sin observaciones, la Intendencia Municipal deberá dictar resolución sin trámites adicionales. En el caso de que el dictamen contenga observaciones o condicionamientos, la misma deberá ser remitida a la Intendencia Municipal para su devolución al solicitante. -----

Artículo 48º.- Aprobación de loteamientos en zona urbana. Los proyectos de loteamiento presentados al municipio serán evaluados por la Instancia Responsable. En caso de cumplir con lo establecido en la presente Ordenanza será remitido a la Intendencia Municipal para su aprobación provisoria, quien remitirá el proyecto a la Junta Municipal para su evaluación, pudiendo dar su aprobación definitiva o rechazo. -----

En caso de observaciones o condicionamientos, la Instancia Responsable deberá remitir el proyecto a la Intendencia Municipal para su rechazo mediante resolución fundada. -----

Artículo 49º.- De las Fiscalizaciones El órgano responsable tiene competencias de seguimiento, fiscalización y control de los proyectos aprobados. -----

El órgano responsable 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 o
- b) en el caso de ocultación deliberada o falsedad de datos contenidos en la documentación presentada,
- c) cuando hubiera alteraciones en la ejecución del proyecto aprobado.

TÍTULO SEXTO

CONSIDERACIONES FINALES, DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

CAPÍTULO I

DEROGACIONES

Artículo 50º.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas Municipales anteriores y/o que establezcan disposiciones contrarias a la presente. -----

- Ordenanza 15/19 "Por el cual se delimita geográficamente la Zonificación Agro Industrial en el distrito de Hohenau, para el futuro asiento del Parque Agro Industrial prevista en la Ley 4903/2013 de Parques Industriales".
- Ordenanza 07/23 "Por la cual se establecen las normas que regulan las emisiones de ruidos en el territorio de Hohenau".



Iyonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villaiba
Intendente Municipal



Valencia Hahn
Secretaria General



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT)

ORDENANZA MUNICIPAL JM/N° 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 51°.- Autorización de las gestiones para el procedimiento de delimitación: Se autoriza al Ejecutivo Municipal a ejecutar las gestiones a fin de delimitar el área urbana de conformidad con el Artículo 233° de la Ley Orgánica Municipal.-----

Artículo 52°.- Aprobación del POUT: Se insta a la Intendencia Municipal la realización de las gestiones tendientes a la incorporación del POUT a la planificación nacional a través de su presentación formal en las instancias del Gobierno Central competentes en la materia y su sometimiento al proceso de aprobación en los términos de la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental.-----

Artículo 53°.- Rendición de cuentas: La Intendencia Municipal deberá rendir cuentas de la Ejecución del POUT de Hohenau a la Junta Municipal junto con la Rendición de Cuentas Anual prevista en la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10.-----

Artículo 54°.- Consejo de Desarrollo. Se designa un Consejo de Desarrollo para el seguimiento de lo dispuesto y como órgano gestor de lo autorizado por la Intendencia y Junta Municipal. Podrá solicitar cuando lo amerite, la verificación del cumplimiento de la ejecución del POUT, a modo de garantizar su correcta ejecución.-----

Artículo 55°.- COMUNICAR a la Intendencia Municipal, a quiénes corresponda y cumplido archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (ORDENANZA N° 130/25).-----



Lic. Ivonne V. Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



CPN. Armindo Bugs A.
Presidente Junta Municipal

Téngase por Ordenanza, envíese copias al Ministerio del Interior y la Gobernación de conformidad con la Ley N° 3699/2010 "Orgánica Municipal", publíquese y cumplido archívese.
Hohenau, 02 de Diciembre de 2025.



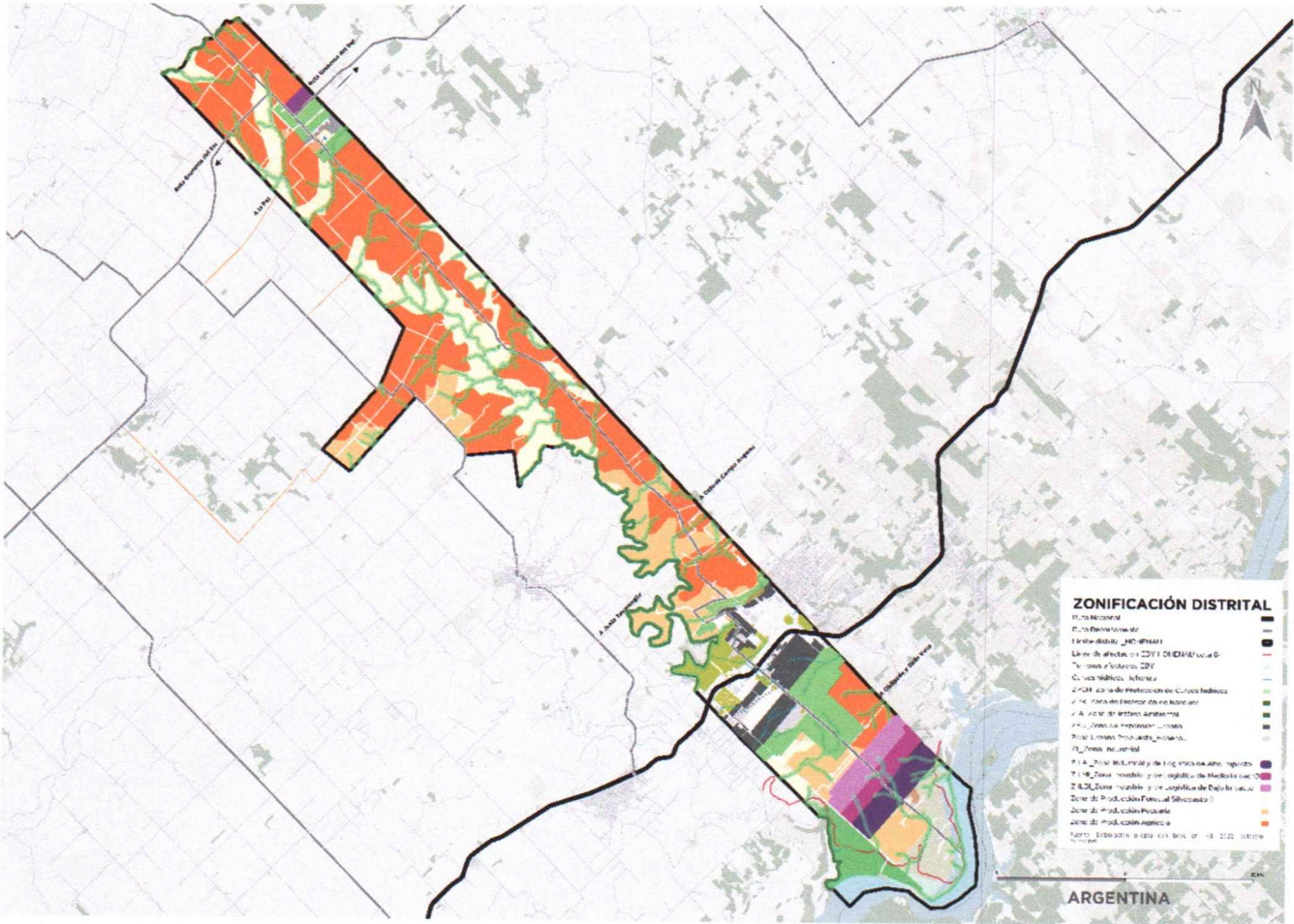
Abog. Norma L. Valenzuela
Secretaria Municipal



Dr. Enrique O. Hahn V.
Intendente Municipal

ANEXO I

Anexo I. ZONIFICACIÓN DISTRITAL



ZONIFICACIÓN DISTRITAL

- Ruta Nacional
- Ruta Departamental
- Limite distrital_HOHENAU
- Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84
- Terrenos afectados EBY
- Cursos hidricos Hohenau
- ZPCH_Zona de Protección de Cursos hídricos
- ZPB_Zona de Protección de Bosques
- ZIA_Zona de Intéres Ambiental
- ZEU_Zona de Expansión Urbana
- Zona Urbana Propuesta_Hohenau
- ZI_Zona Industrial
- ZILAI_Zona Industrial y de Logistica de Alto Impacto
- ZILMI_Zona Industrial y de Logistica de Medio Impacto
- ZILBI_Zona Industrial y de Logistica de Bajo Impacto
- Zona de Producción Forestal Silvopastoril
- Zona de Producción Pecuaria
- Zona de Producción Agrícola

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

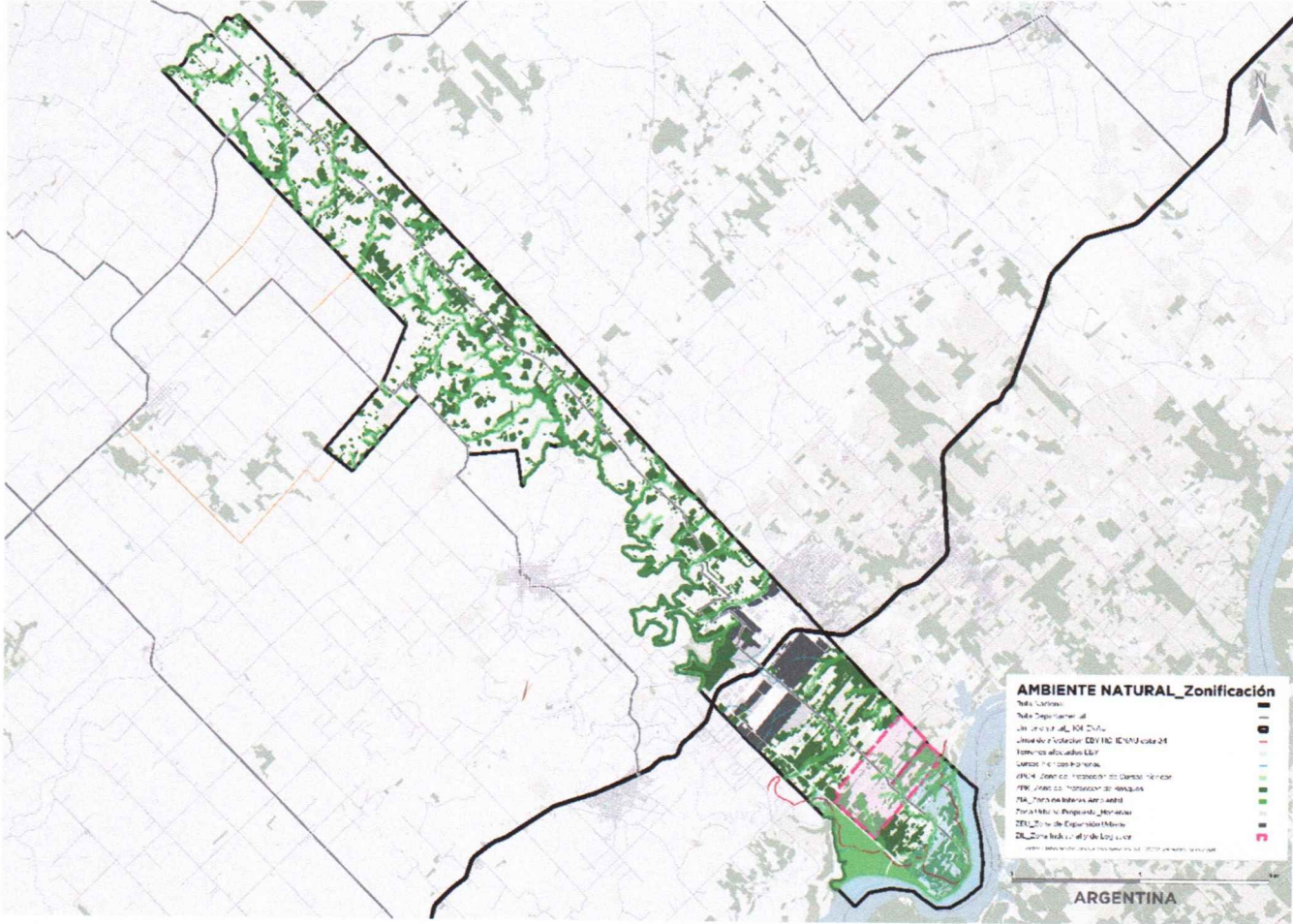
SECRETARÍA
D. **Henne Hempel**
Secretaria Junta Municipal

PRESTARIO
C.P.N. **Armando Bugs**
Presidente Junta Municipal

SECRETARÍA GENERAL
D. **Enrique Hahn Villalba**
Intendente Municipal



Anexo IA. Zonas de Protección Ambiental



ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

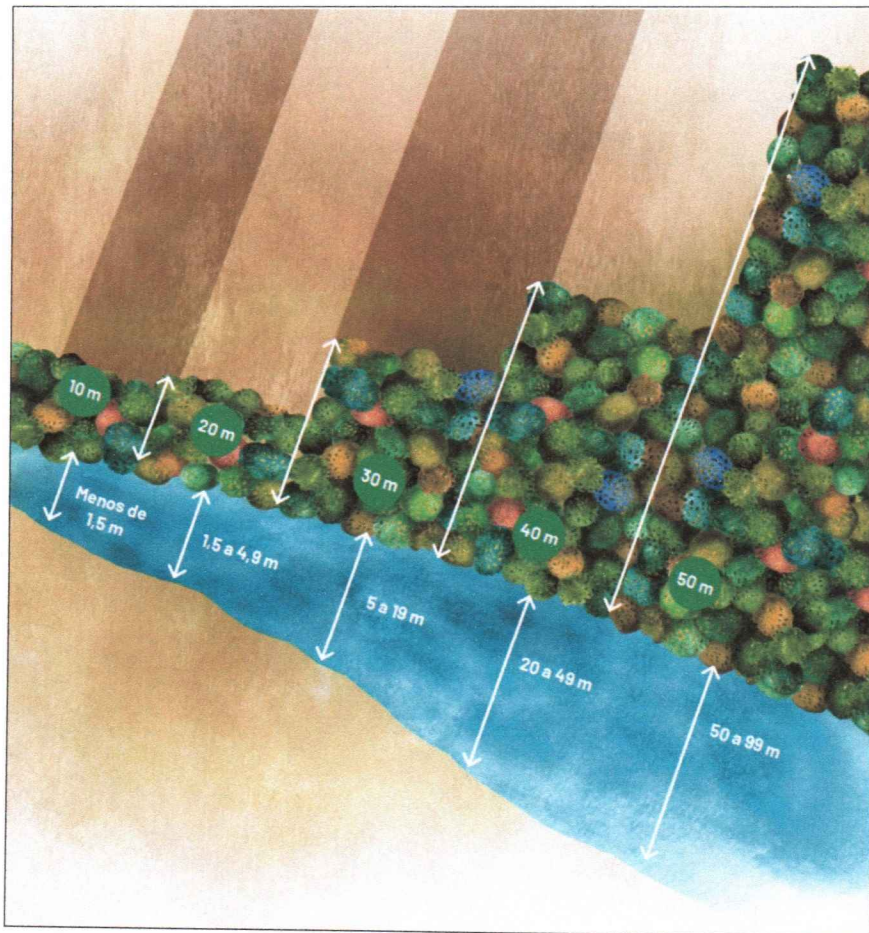
Ruta Nacional		ZPB_Zona de Protección de Bosques	
Ruta Departamental		ZIA_Zona de Interes Ambiental	
Limite distrital		Zona Urbana Propuesta_Hohenau	
Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84		ZEU_Zona de Expansi3n Urbana	
Terrenos afectados EBY		ZILAI_Zona Industrial y de Logistica de Alto Impacto	
Cursos hidricos Hohenau		ZILMI_Zona Industrial y de Logistica de Medio Impacto	
ZPCH_Zona de Protecci3n de Cursos h3dricos		ZILBI_Zona Industrial y de Logistica de Bajo Impacto	

Fuente: Elaboraci3n propia con base en INE, 2022, catastro municipal

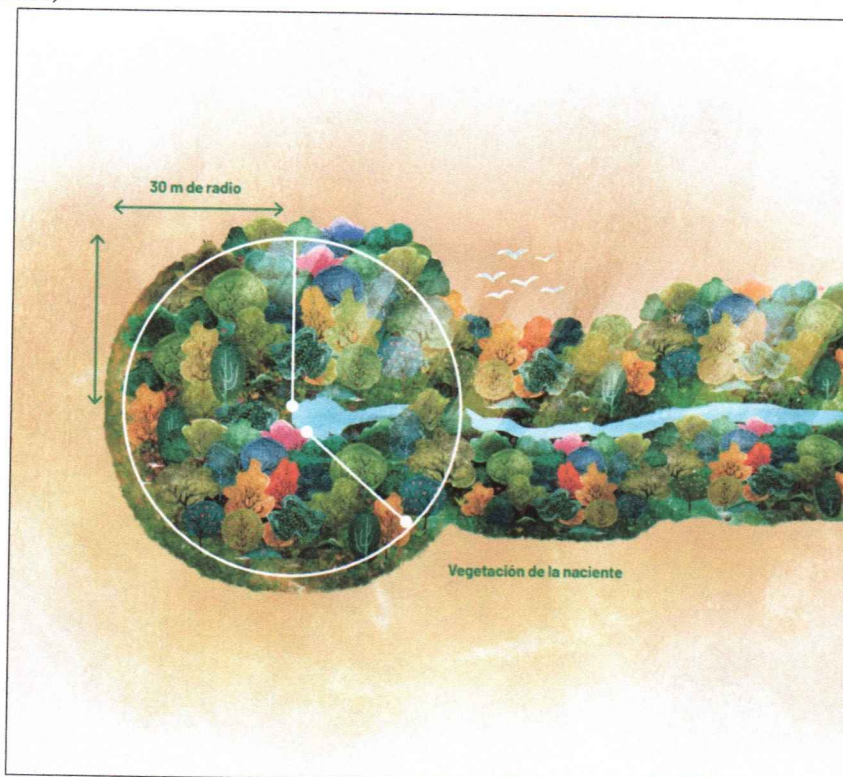
Verónica Hempel D.
Secretaría Junta Municipal

Dr. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal

Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Anexo I.B. Esquema de los bosques de protección de cauces hídricos según ancho del curso hídrico.
Fuente: Manual de Restauración Ecológica de Bosques Protectores de Cauces Hídricos del Bosque Atlántico del Alto Paraná (MADES – PNUD, 2020).



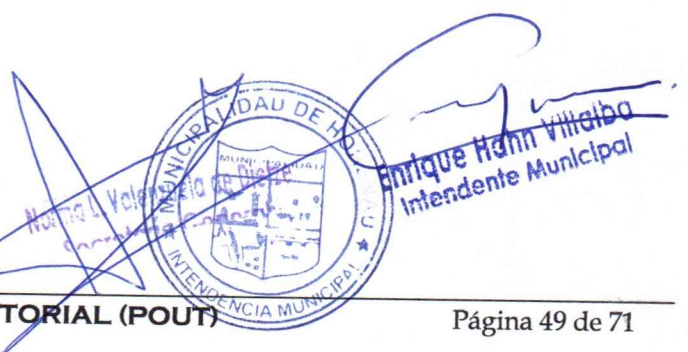
Anexo I.C. Bosque protector de las nacientes.
Fuente: Manual de Restauración Ecológica de Bosques Protectores de Cauces Hídricos del Bosque Atlántico del Alto Paraná (MADES – PNUD, 2020).



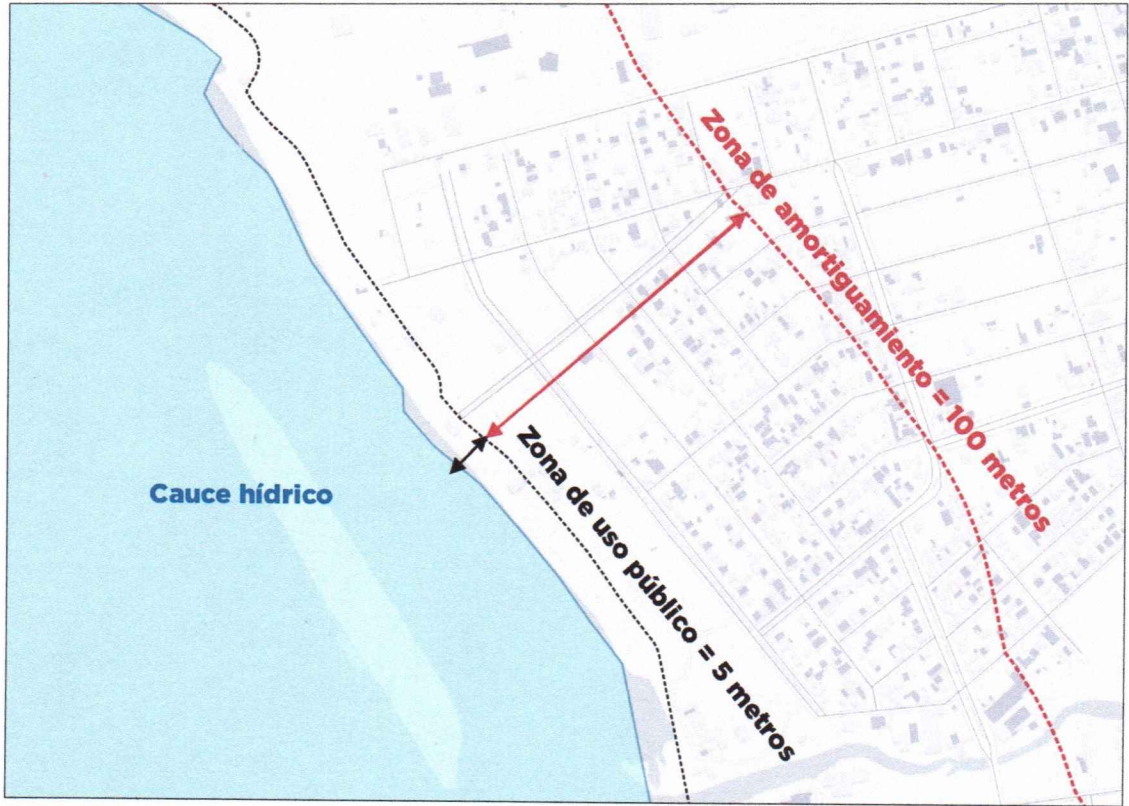
Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



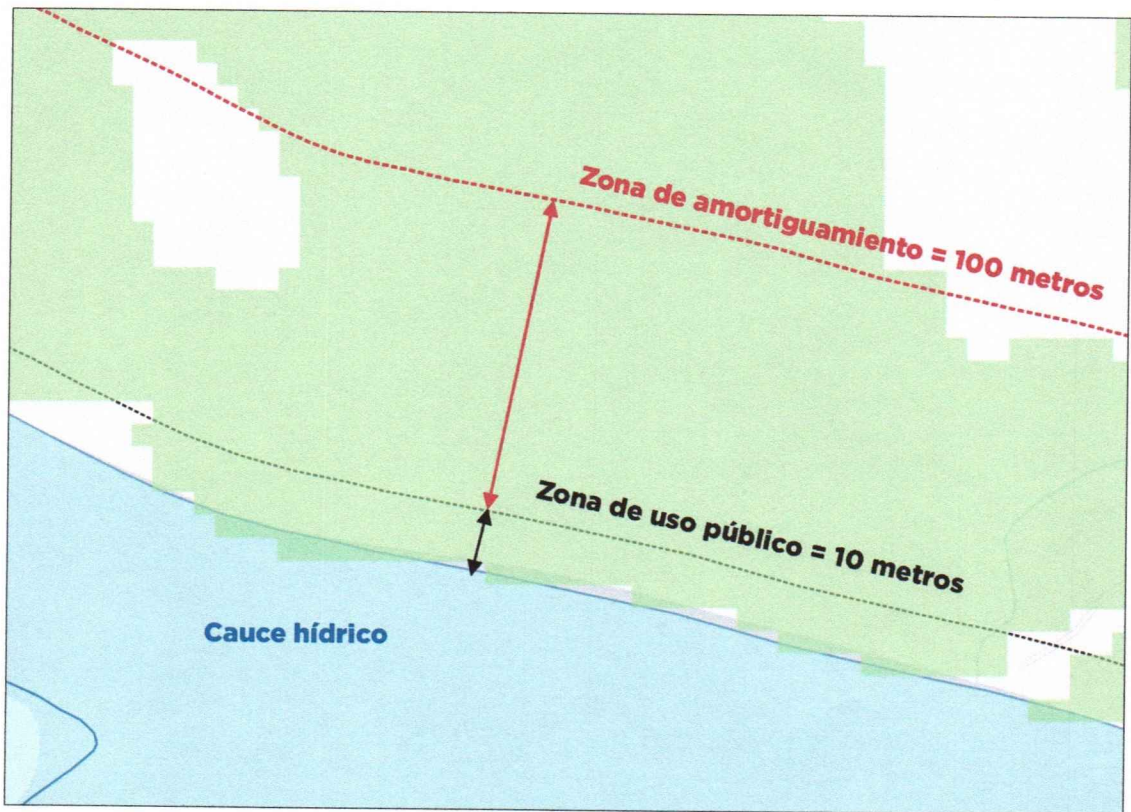
C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Anexo I.D. Zona de Uso Público y Zona de Amortiguamiento en Áreas Urbanas.
Fuente: Propia



Anexo I.E. Zona de Uso Público y Zona de Amortiguamiento en Áreas Rurales.
Fuente: Propia



Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



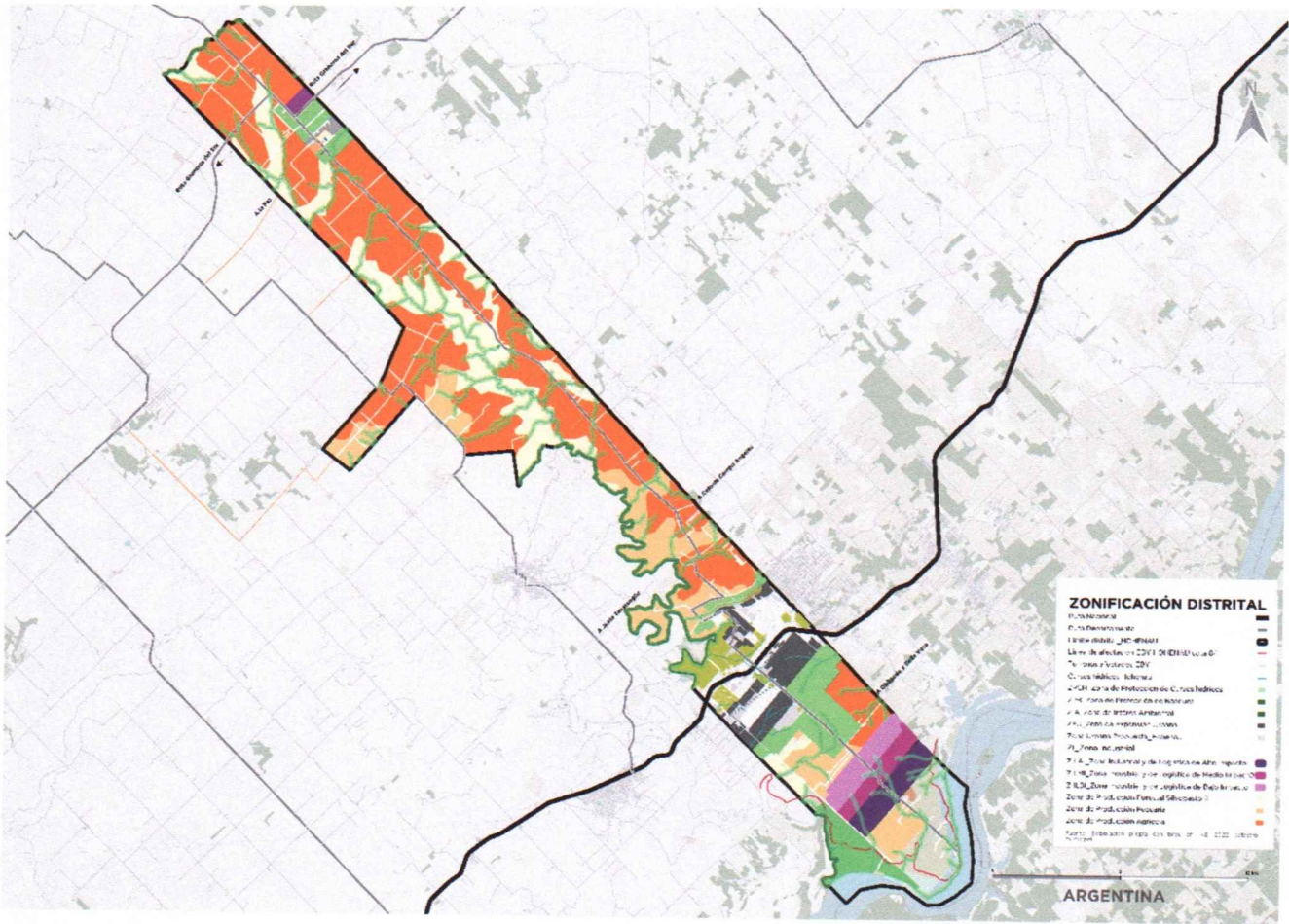
C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Anexo II. Zonas de Producción Rural.



ZONAS DE PRODUCCIÓN RURAL

- Ruta Nacional

Ruta Departamental

Limite distrital_HOHENAU

Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84

Terrenos afectados EBY

Zona Urbana Propuesta_Hohenau
- ZI_Zona Industrial

ZILAI_Zona Industrial y de Logistica de Alto Impacto

ZILMI_Zona Industrial y de Logistica de Medio Impacto

ZILBI_Zona Industrial y de Logistica de Bajo Impacto

Zona de Producción Forestal Silvopastoril

Zona de Producción Pecuaria

Zona de Producción Agrícola
-

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal


Leonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

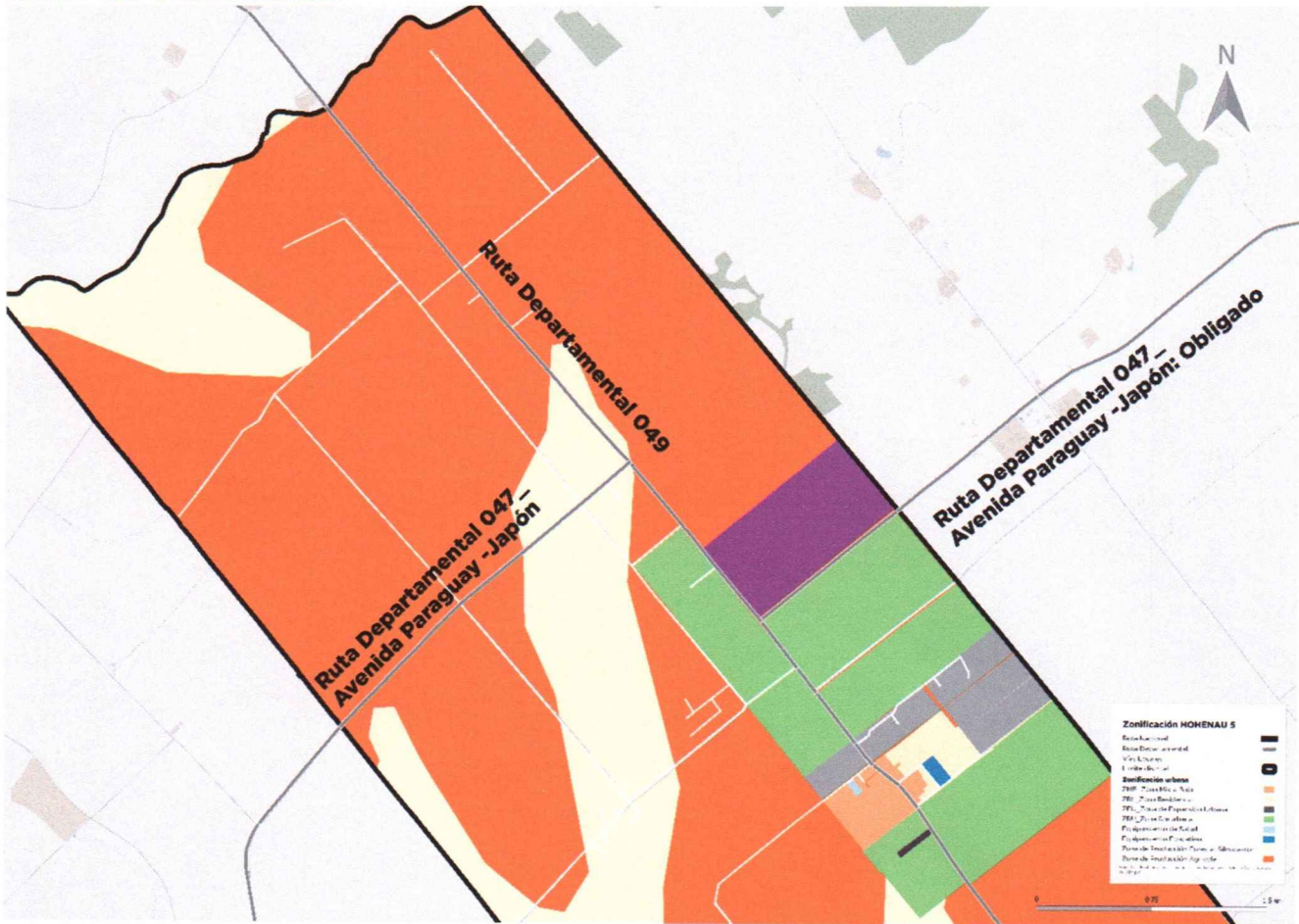

Armando Bugs
Presidente Junta Municipal


Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal


Norma Valenzuela de Díaz
Secretaria General



Anexo III. Centralidades.



Zonificación HOHENAU 5

Ruta Nacional		Zonificación urbana	
Ruta Departamental		ZMB_Zona Mixta Baja	
Vías Locales		ZRII_Zona Residencial II	
Limite distrital		ZEU_Zona de Expansión Urbana	
		ZRU_Zona Rururbana	
		Equipamiento de Salud	
		Equipamiento Educativo	
		Zona de Producción Forestal Silvopastoril	
		Zona de Producción Agrícola	

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



C.P.N. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal



Norma Valenzuela de Diaz
Secretaria General



Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal



Anexo IV. ZRU - Zona Rururbana.



ZRU_Zona Rururbana

Ruta Nacional		Equipamiento Educativo	
Ruta Departamental		ZER_Zona Eco Residencial	
Vías Locales		ZEU_Zona de Expansión Urbana	
Limite distrital		ZIA_Zona de Intéres Ambiental	
Cursos hídricos Hohenau		ZRU_Zona Rururbana	
Zona de Protección C.H.		Zona Urbana Propuesta_Hohenau	
		ZILAI_Zona Industrial de Alto Impacto	
		ZILMI_Zona Industrial de Medio Impacto	
		ZILBI_Zona Industrial de Bajo Impacto	

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

SECRETARÍA
D. **Shirvonne Hempel D.**
Secretaria Junta Municipal

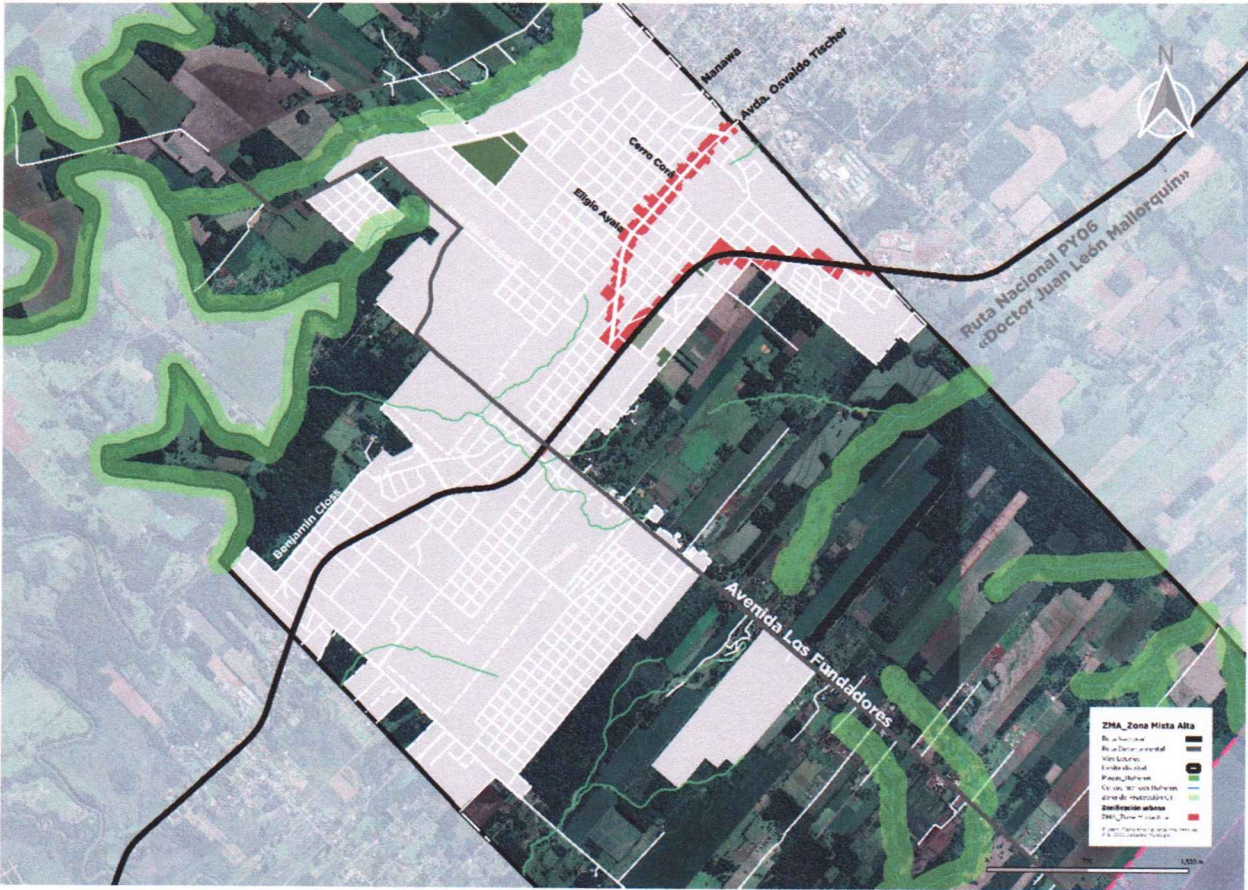
PRESIDENTE
C.P.N. **Armando Bugs**
Presidente Junta Municipal

SECRETARÍA GENERAL
D. **Venezuela de Díaz**
Secretaria General

INTENDENCIA MUNICIPAL
D. **Enrique Kohn Villalba**
Intendente Municipal



Anexo V. ZMA- Zona Mixta Alta



ZMA_Zona Mixta Alta

- Ruta Nacional

Ruta Departamental

Vías Locales

Limite distrital
- Cursos hídricos Hohenau

Zona de Protección C.H.

Zonificación urbana

ZMA_Zona Mixta Alta

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU

SECRETARÍA

vanne Hempel D.

Secretaria Junta Municipal

JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU

PRESIDENCIA

C.P.N. Armino Bugs

Presidente Junta Municipal

JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU

INTENDENCIA MUNICIPAL

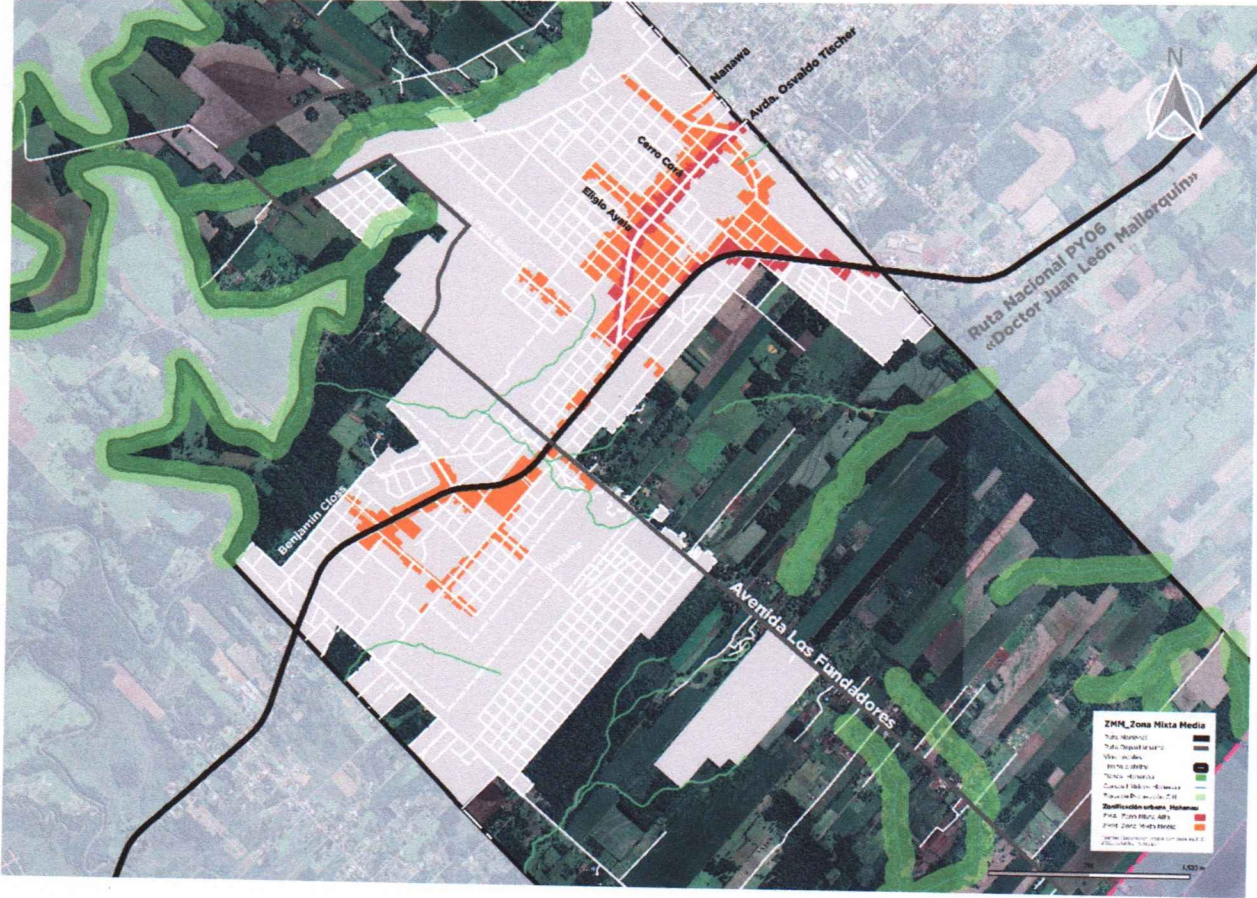
Norma L. Valenzuela de Díaz

Secretaria General

Enrique Hahn Villalba

Intendente Municipal

Anexo VI. ZMM-Zona Mixta Media



ZMM_Zona Mixta Media

- | | | | |
|-------------------------|--|----------------------------|--|
| Ruta Nacional | | Zona de Protección C.H. | |
| Ruta Departamental | | Zonificación urbana | |
| Vías Locales | | ZMA_Zona Mixta Alta | |
| Limite distrital | | ZMM_Zona Mixta Media | |
| Cursos hídricos Hohenau | | | |

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

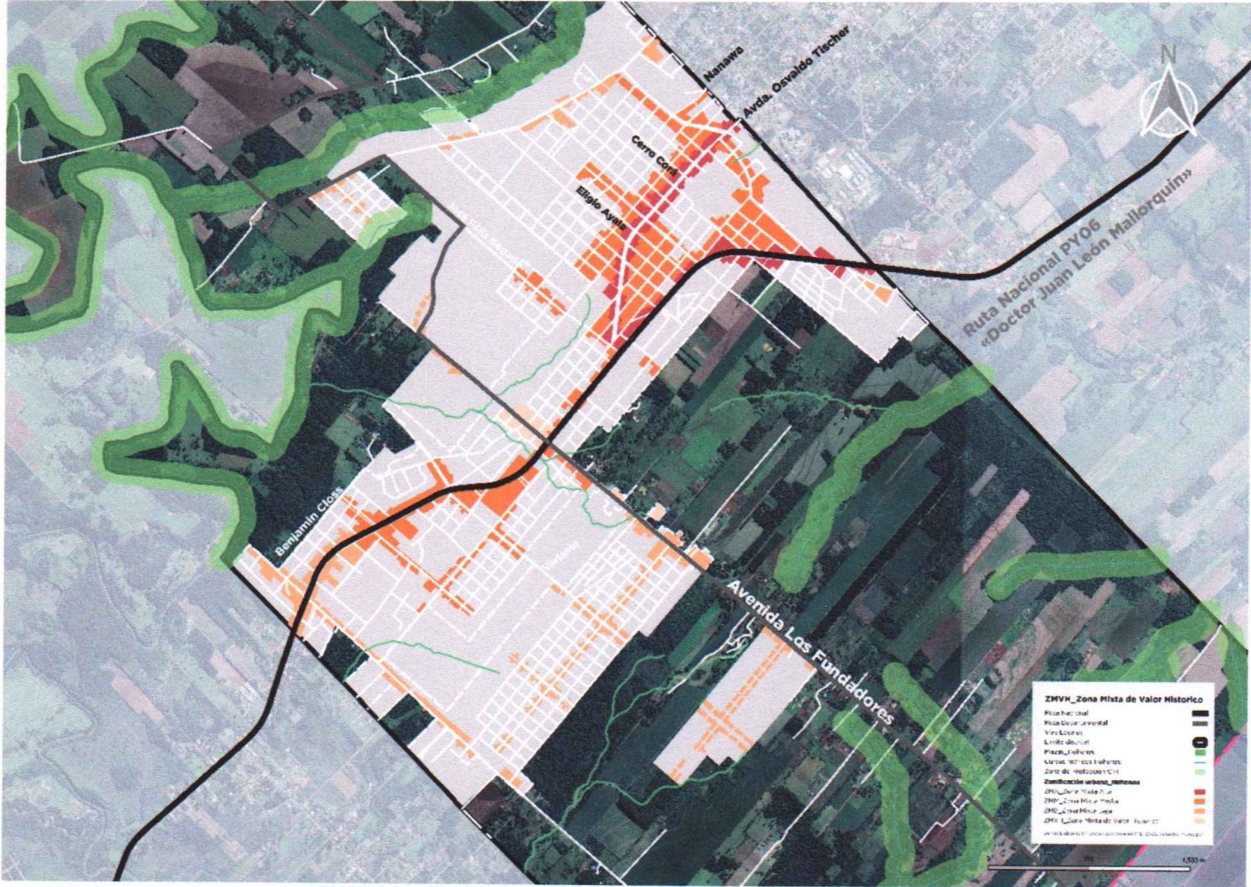
Norme Hempel D.
 Secretaria Junta Municipal

P.N. Amindo Bugs
 Presidente Junta Municipal

Norma L. Valenzuela de Ojeda
 Secretaria General

Enrique Kahn Villalba
 Intendente Municipal

Anexo VII. ZMVHC-Zona Mixta Valor Histórico Cultural



ZMVH_Zona Mixta de Valor Historico

Ruta Nacional		Zonificación urbana	
Ruta Departamental		ZMA_Zona Mixta Alta	
Vías Locales		ZMM_Zona Mixta Media	
Limite distrital		ZMVH_Zona Mixta de Valor Historico	
Cursos hídricos Hohenau		ZMB_Zona Mixta Baja	
Zona de Protección C.H.			

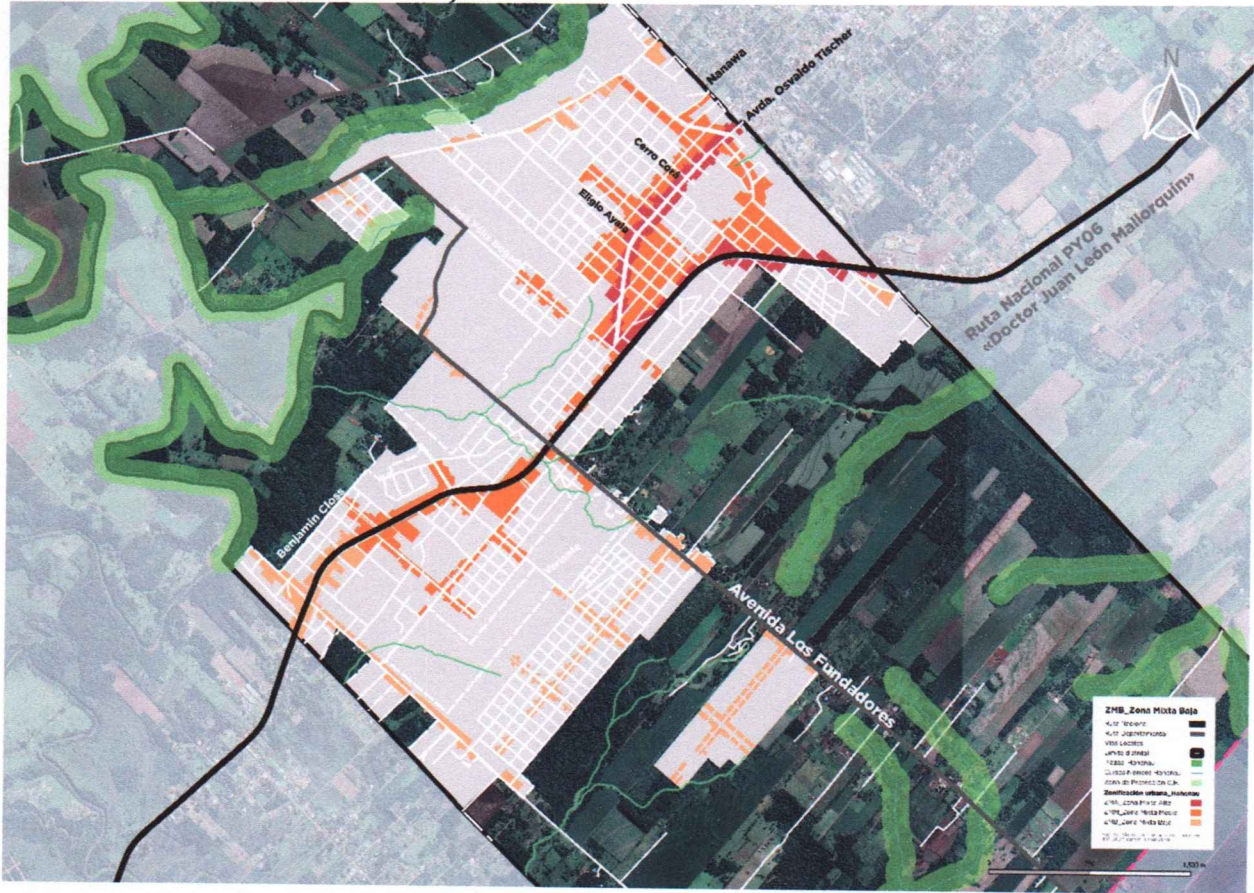
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

Vonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal

CAN. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal

Norma. Valenzuela de Ochoa
Secretaría General
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo VIII. ZMB-Zona Mixta Baja



ZMB_Zona Mixta Baja

Ruta Nacional		Zonificación urbana
Ruta Departamental		ZMA_Zona Mixta Alta
Vías Locales		ZMM_Zona Mixta Media
Limite distrital		ZMB_Zona Mixta Baja
Cursos hídricos Hohenau		
Zona de Protección C.H.		

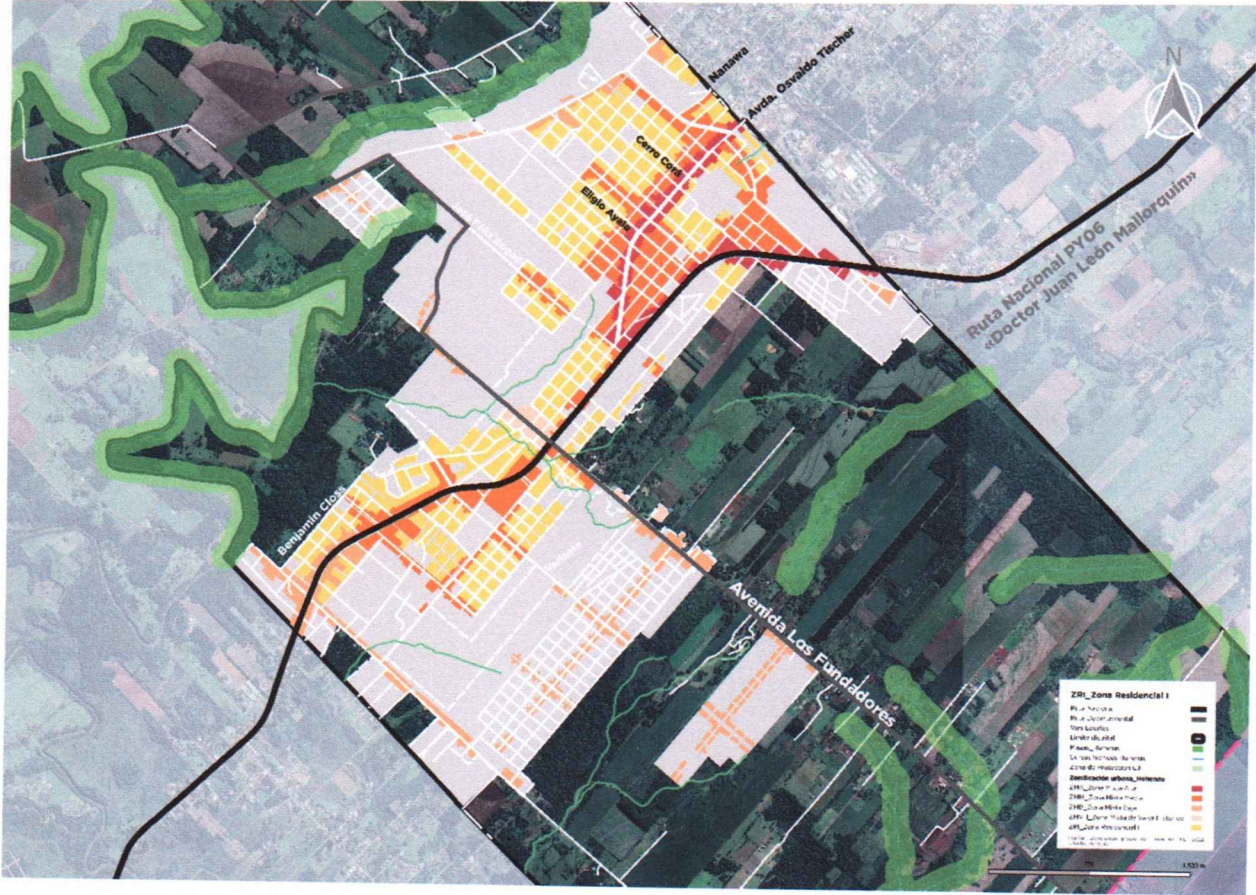
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

Iyonne Hempel D.
 Secretaria Junta Municipal

C.P.N. Armino Bugs
 Presidente Junta Municipal

Norma L. Valenzuela de Pletze
 Secretaria General
Enrique Hahn Villalba
 Intendente Municipal

Anexo IX. ZRI-Zona Residencial I



ZRI_Zona Residencial I

- Ruta Nacional

Ruta Departamental

Vías Locales

Limite distrital

Cursos hídricos Hohenau

Zona de Protección C.H.
-
- Zonificación urbana**

ZMA_Zona Mixta Alta

ZMM_Zona Mixta Media

ZMVH_Zona Mixta de Valor Historico

ZMB_Zona Mixta Baja

ZRI_Zona Residencial I
-

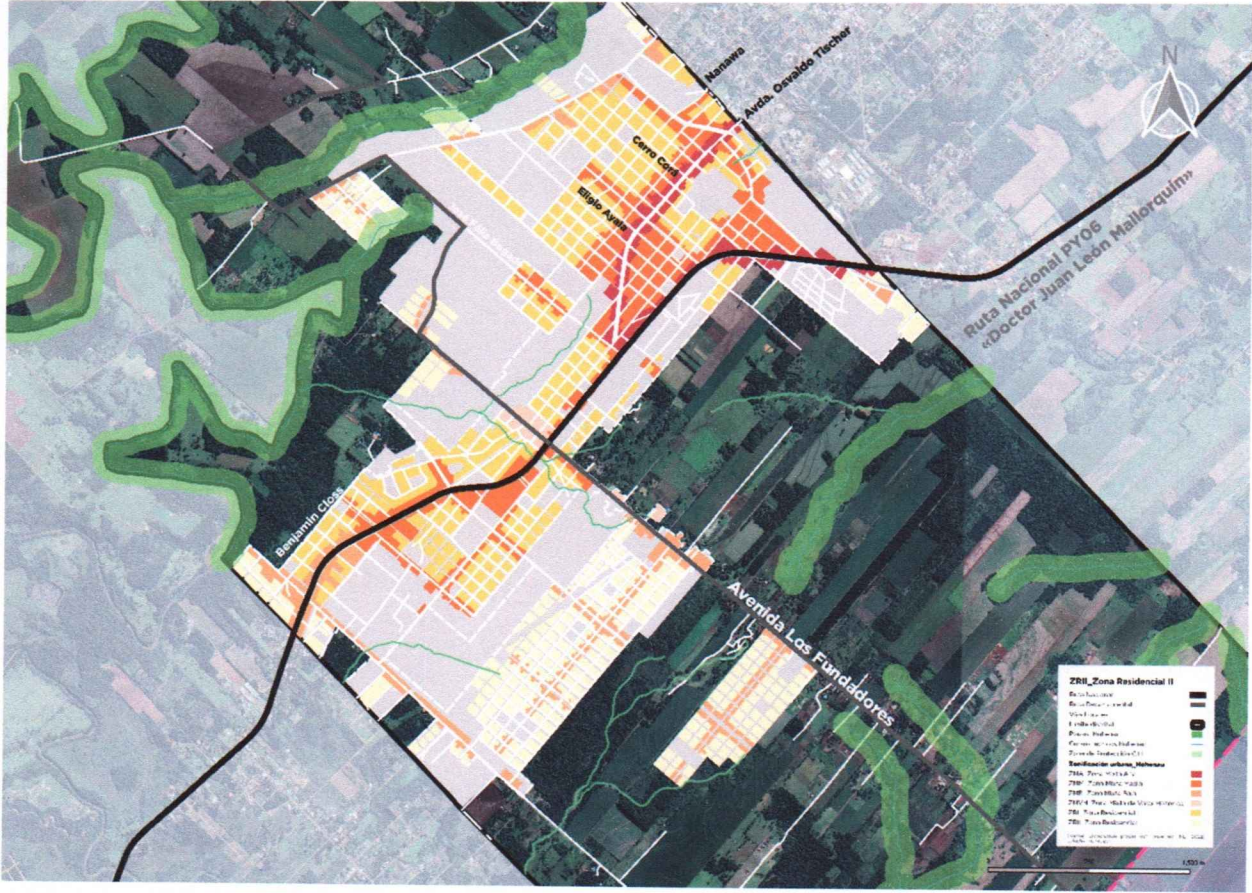
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU
SECRETARIA
Wonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU
PRESIDENCIA
Armando Bugs
Presidente Junta Municipal

Marcelo Valenzuela de Dize
Secretaria General
Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo X. ZRII-Zona Residencial II



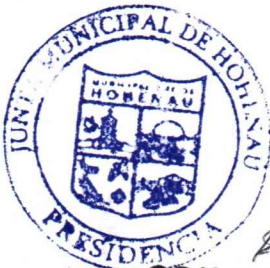
ZRII_Zona Residencial II

Ruta Nacional		Zonificación urbana	
Ruta Departamental		ZMA_Zona Mixta Alta	
Vías Locales		ZMM_Zona Mixta Media	
Limite distrital		ZMVH_Zona Mixta de Valor Historico	
Cursos hídricos Hohenau		ZMB_Zona Mixta Baja	
Zona de Protección C.H.		ZRI_Zona Residencial I	
		ZRII_Zona Residencial II	

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Yonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

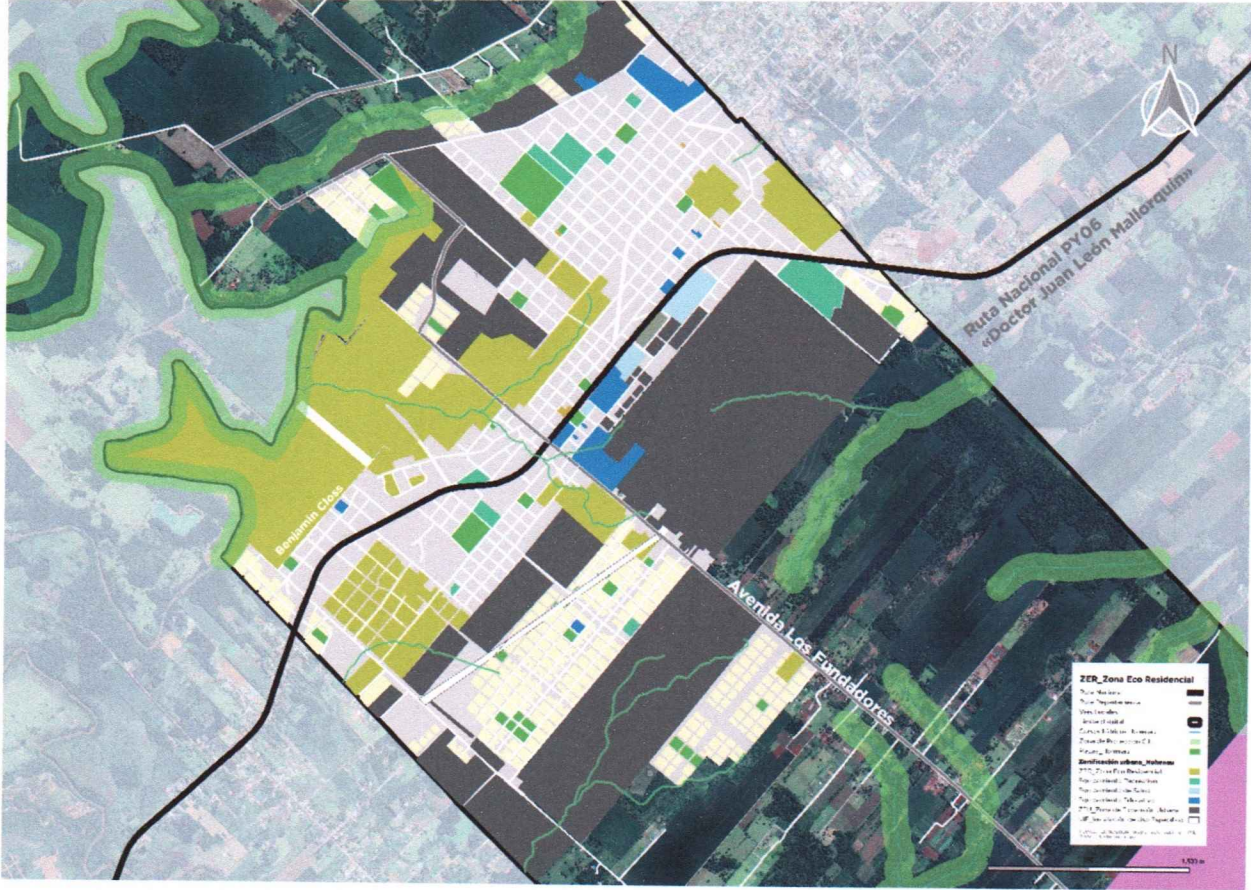


C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Norma Valenzuela de Nieto
Secretaria General
Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XI. ZER-Zona Eco Residencial



ZER_Zona Eco Residencial

Ruta Nacional		Zonificación urbana_Hohenau
Ruta Departamental		ZER_Zona Eco Residencial
Vías Locales		Equipamiento Recreativo
Limite distrital		Equipamiento de Salud
Cursos hídricos Hohenau		Equipamiento Educativo
Zona de Protección C.H.		ZE_U Zona de Expansión Urbana
Plazas_Hohenau		IUE_Instalación de Uso Específico

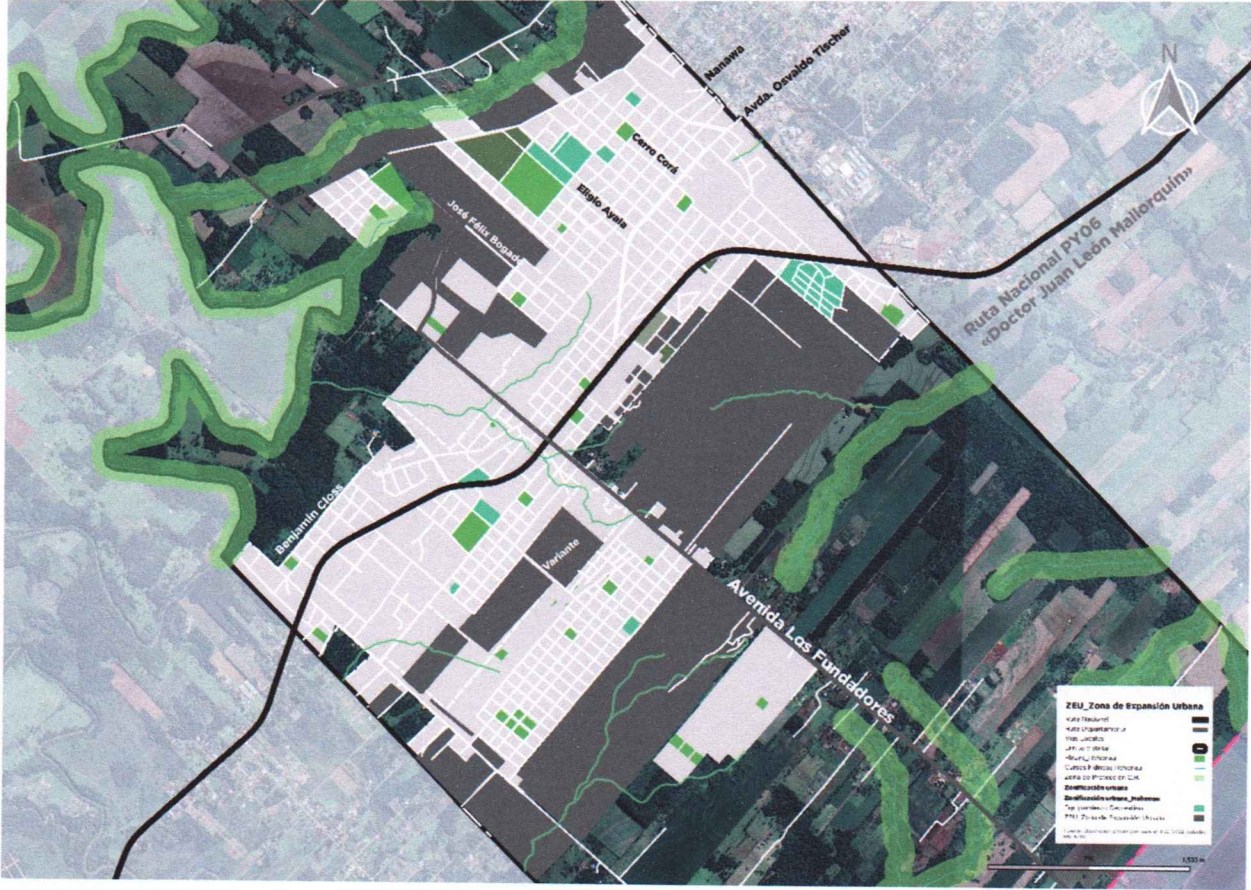
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal


Yvonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal


C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal


Norma L. Valenzuela de Ojeda
Secretaria General
Enrique Kohn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XII. ZEU-Zona de Expansión Urbana



ZEU_Zona de Expansión Urbana

- | | | | |
|-------------------------|--|------------------------------------|--|
| Ruta Nacional | | Zona de Protección C.H. | |
| Ruta Departamental | | Zonificación urbana_Hohenau | |
| Vías Locales | | Equipamiento Recreativo | |
| Limite distrital | | ZEU_Zona de Expansión Urbana | |
| Plazas_Hohenau | | | |
| Cursos hídricos Hohenau | | | |

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

Donne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal

Armando Bugs
Presidente Junta Municipal

Norma Valenzuela de Diez
Secretaría General

Enrique Nahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XIII. ZC-Zona Costera



ZC_Zona Costera

- Ruta Nacional

Ruta Departamental

Vías Locales

Limite distrital

Cursos hídricos Hohenau

Zona de Protección C.H.

Zonificación urbana

ZEU_Zona de Expansión Urbana

ZRU_Zona Rururbana
-
- Parque Industrial

ZI_Zona Industrial

ZILAI_Zona Industrial y de Logistica de Alto Impacto

ZILMI_Zona Industrial y de Logistica de Medio Impacto

ZILBI_Zona Industrial y de Logistica de Bajo Impacto

Via_verde_bicisenda

ZIA_Zona de Interes Ambiental

ZC_Zona Costera
-

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

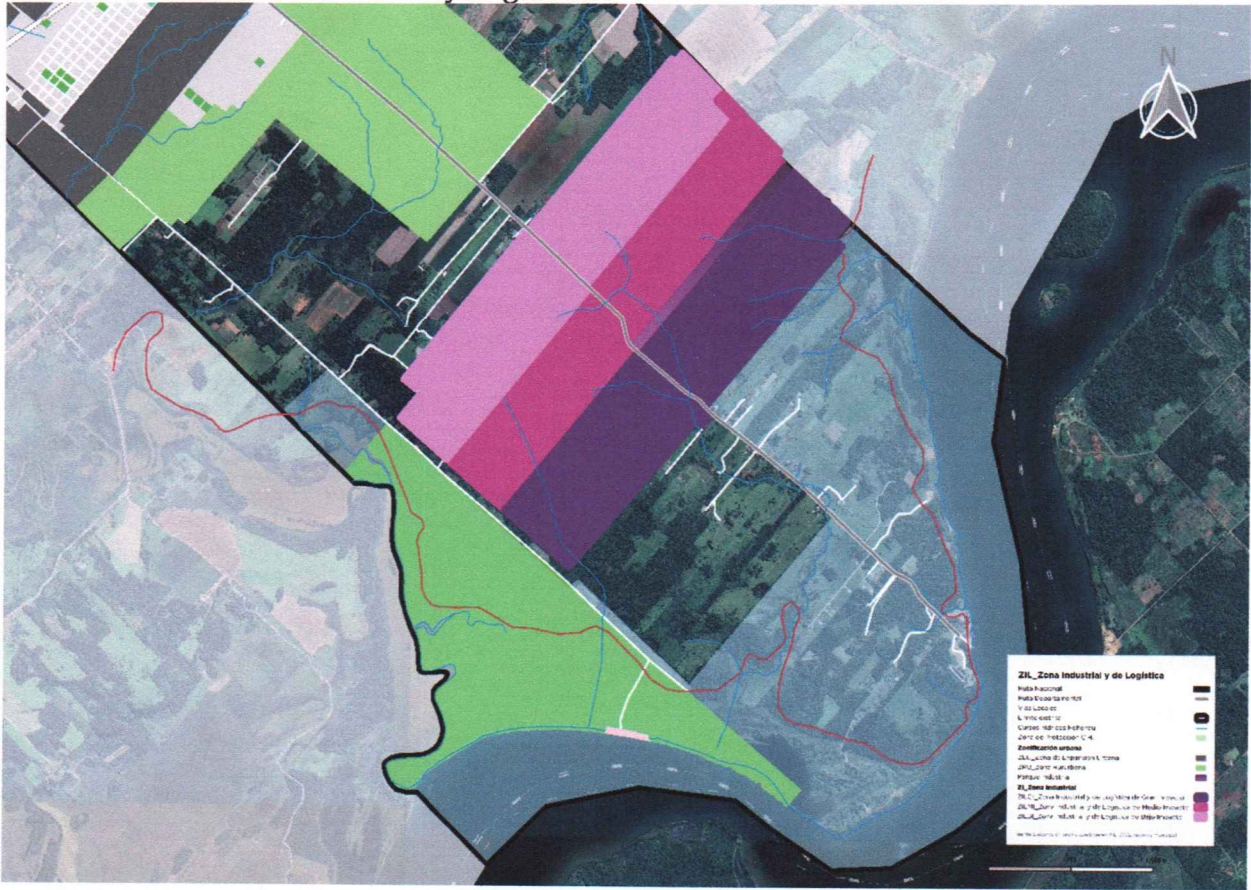
Lyonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

G.P.M. Armino Bugs
Presidente Junta Municipal

Norma L. Valenzuela de Sique
Secretaria General

Enrique Rahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XIV. ZIL-Zona Industrial y Logística



ZIL_Zona Industrial y de Logística

- Ruta Nacional

Ruta Departamental

Vías Locales

Limite distrital

Cursos hídricos Hohenau

Zona de Protección C.H.

Zonificación urbana

ZEU_Zona de Expansión Urbana

ZRU_Zona Rururbana
- Parque Industrial

ZI_Zona Industrial

ZILGI_Zona Industrial y de Logística de Gran Impacto

ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto

ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto

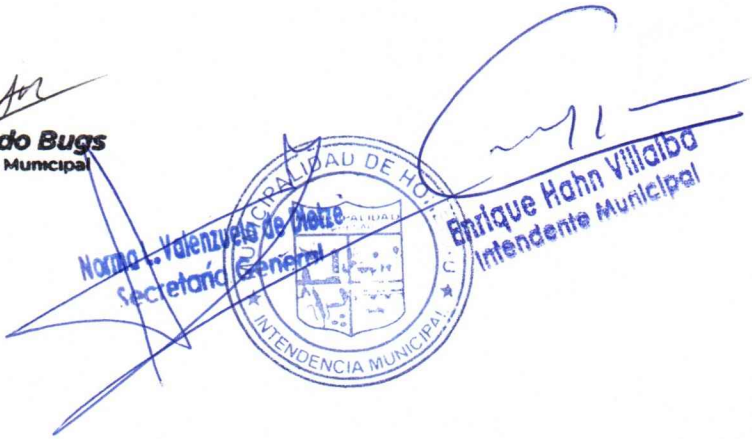
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Ivonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal



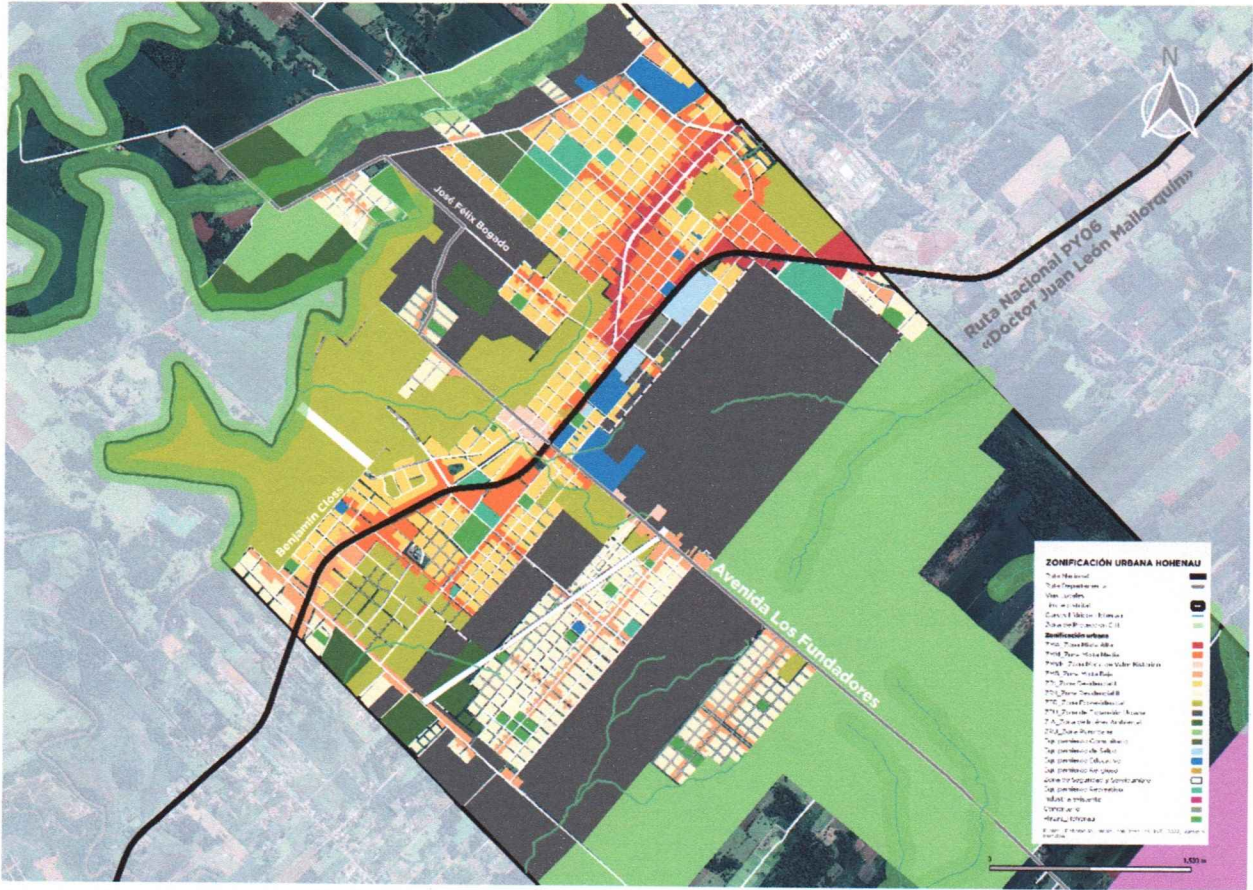
C.P.A. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Norma Valenzuela de Hohenau
Secretaría General

Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XV. ZONIFICACIÓN URBANA



ZONIFICACIÓN URBANA HOHENAU

Ruta Nacional	—	Zonificación urbana	
Ruta Departamental	—	ZMA_Zona Mixta Alta	
Vías Locales	—	ZMM_Zona Mixta Media	
Limite distrital	□	ZMVH_Zona Mixta de Valor Historico	
Cursos hídricos Hohenau	—	ZMB_Zona Mixta Baja	
Zona de Protección C.H.	—	ZRI_Zona Residencial I	
		ZRII_Zona Residencial II	
		ZER_Zona Ecoresidencial	
		ZEU_Zona de Expansión Urbana	
		ZIA_Zona de Interés Ambiental	
		ZRU_Zona Rururbana	
		Equipamiento Comunitario	
		Equipamiento de Salud	
		Equipamiento Educativo	
		Equipamiento Religioso	
		Zona de Seguridad y Servidumbre	
		Equipamiento Recreativo	
		Industria existente	
		Cementerio	
		Plazas_Hohenau	

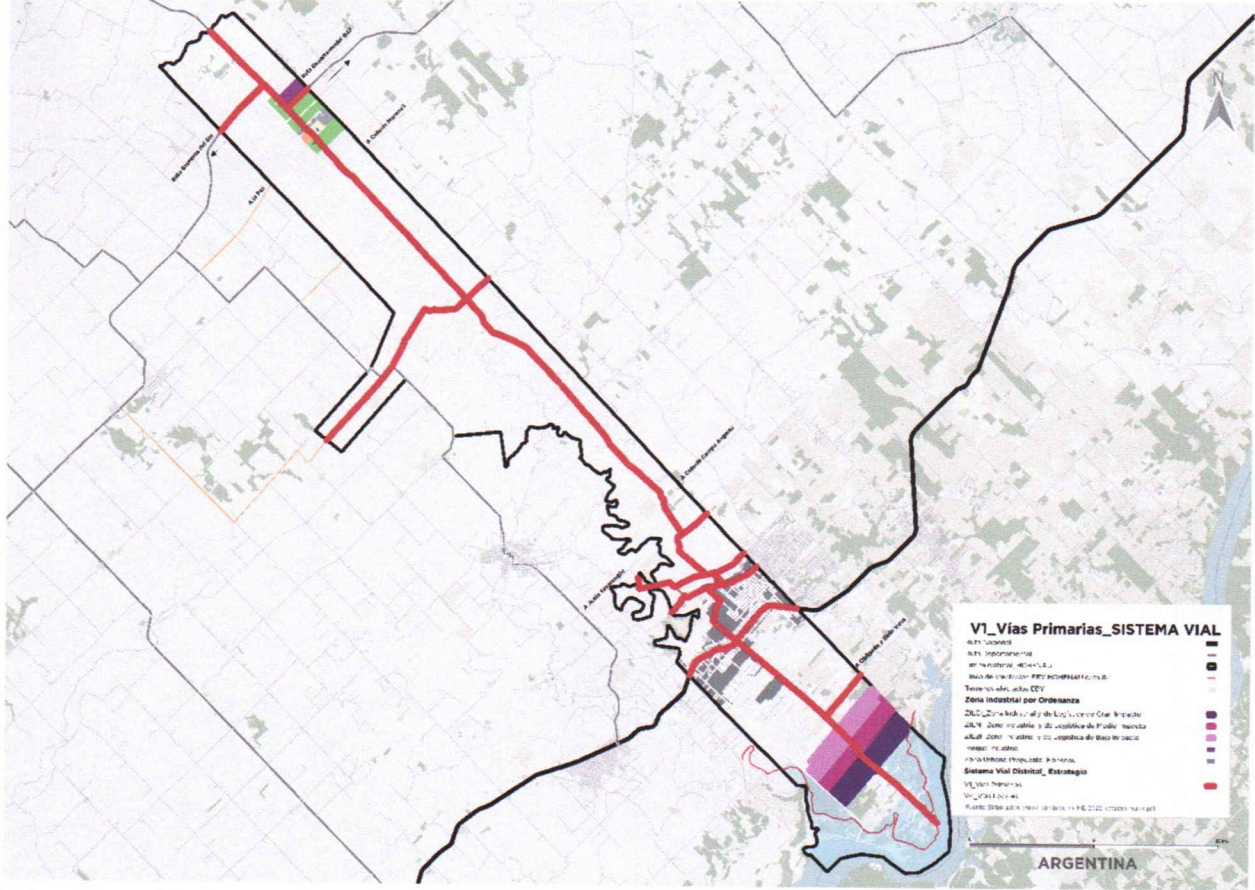
Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal


vonne Hempel D.
Secretaría Junta Municipal


C.P.M. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal


Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal

Anexo XVI. Sistema vial en el área rural. V1-Vías Primarias



V1-Vías Primarias_SISTEMA VIAL

- Ruta Nacional
- Ruta Departamental
- Limite distrital_HOHENAU
- Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84
- Terrenos afectados EBY
- ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto
- ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto
- ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto
- Parque Industrial
- Zona Urbana Propuesta_Hohenau
- Sistema Vial Distrital_Estrategia
- V1_Vías Primarias
- V4_Vías Locales

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Monne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



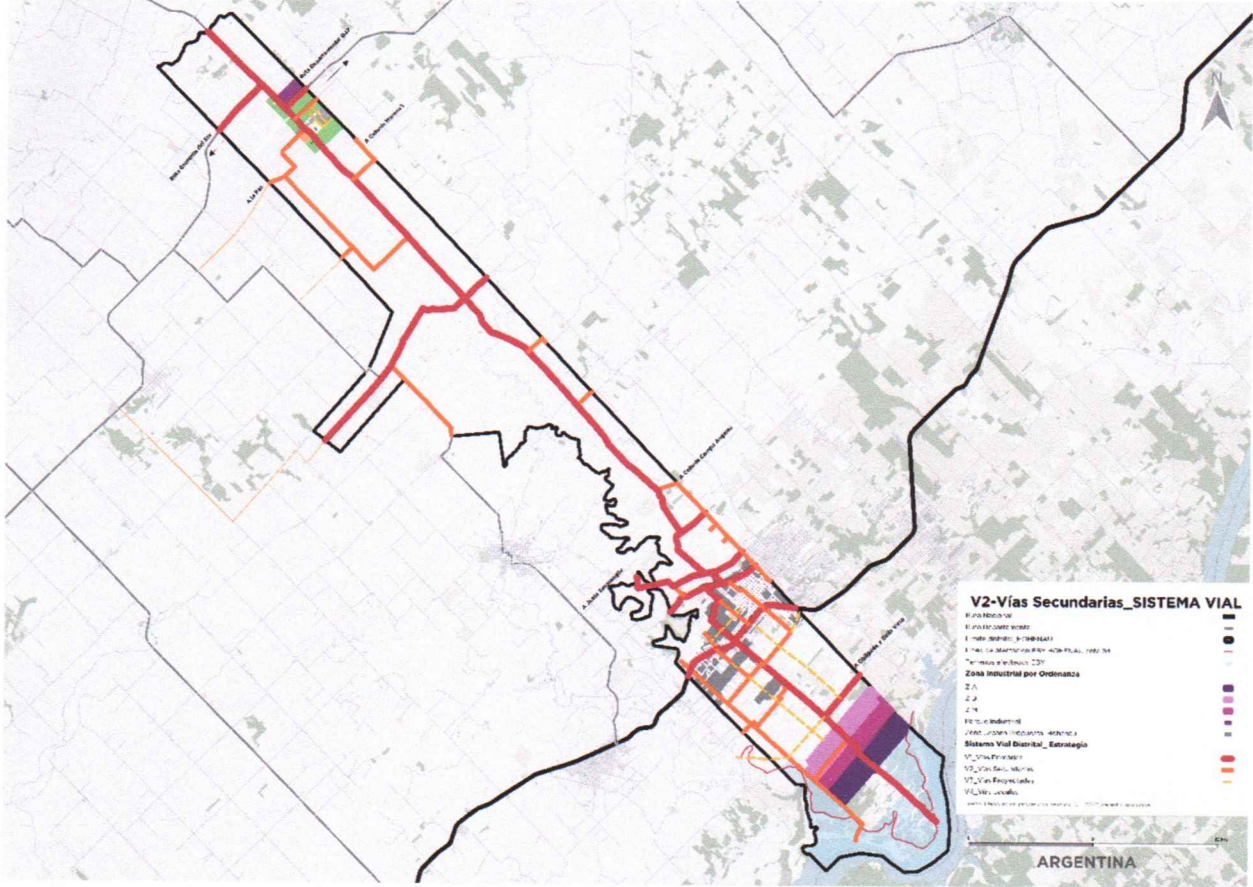
C.P.N. Arlindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Enrique Kahn Villalba
Intendente Municipal

Norma L. Valenzuela de Dietze
Secretaria General

Anexo XVII. Sistema vial en el área rural. V2-Vías Secundarias



V2-Vías Secundarias_SISTEMA VIAL

Ruta Nacional		Parque Industrial	
Ruta Departamental		Zona Urbana Propuesta_Hohenau	
Limite distrital_HOENAU		Sistema Vial Distrital_Estrategia	
Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84		V1_Vías Primarias	
Terrenos afectados EBY		V2_Vías Secundarias	
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto		V3_Vías Proyectadas	
ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto		V4_Vías Locales	
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto			

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

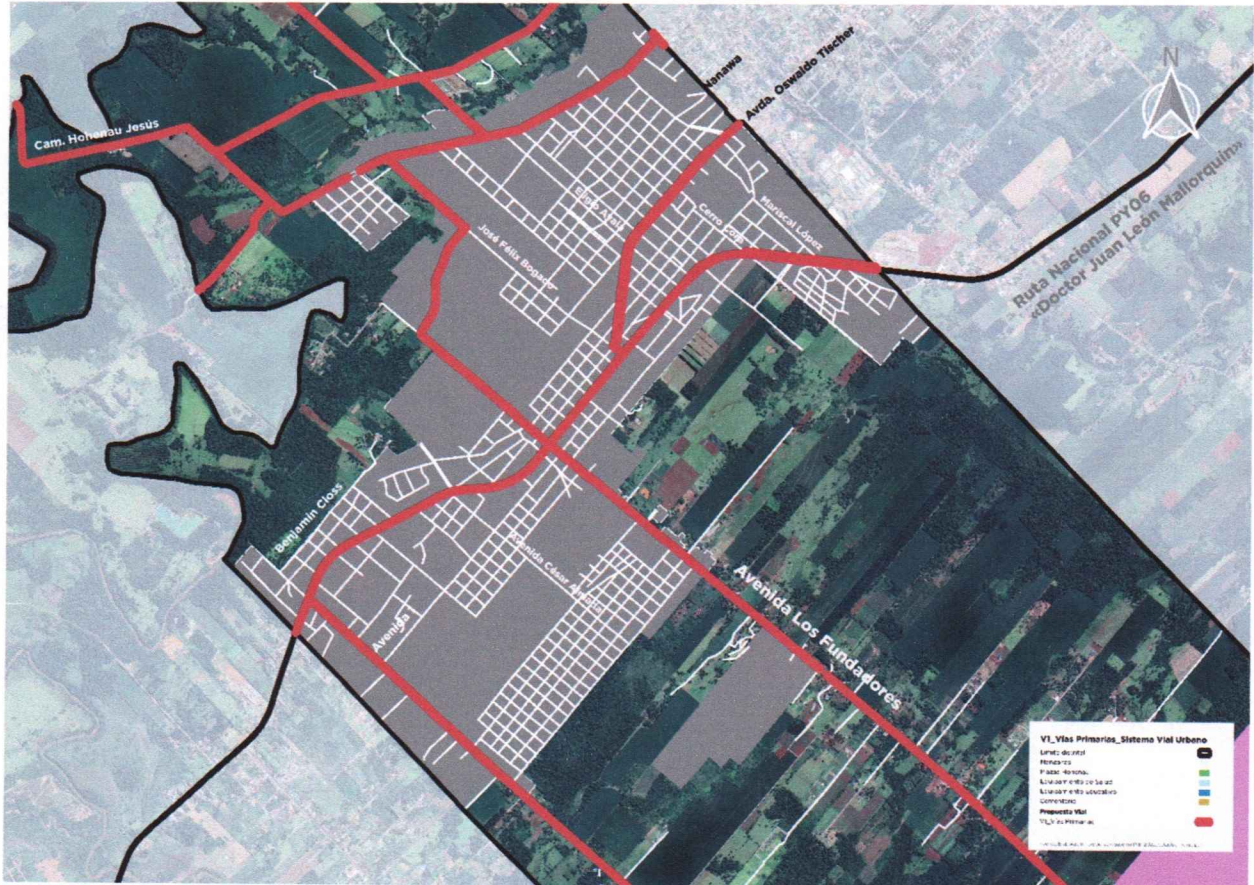

Norma Hempel D.
Secretaria Junta Municipal


P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal


Enrique Hahn Villalba
Intendente Municipal


Norma Valenzuela de Dietze
Secretaria General

Anexo XVIII. Sistema vial en el área urbana. V1-Vías Primarias



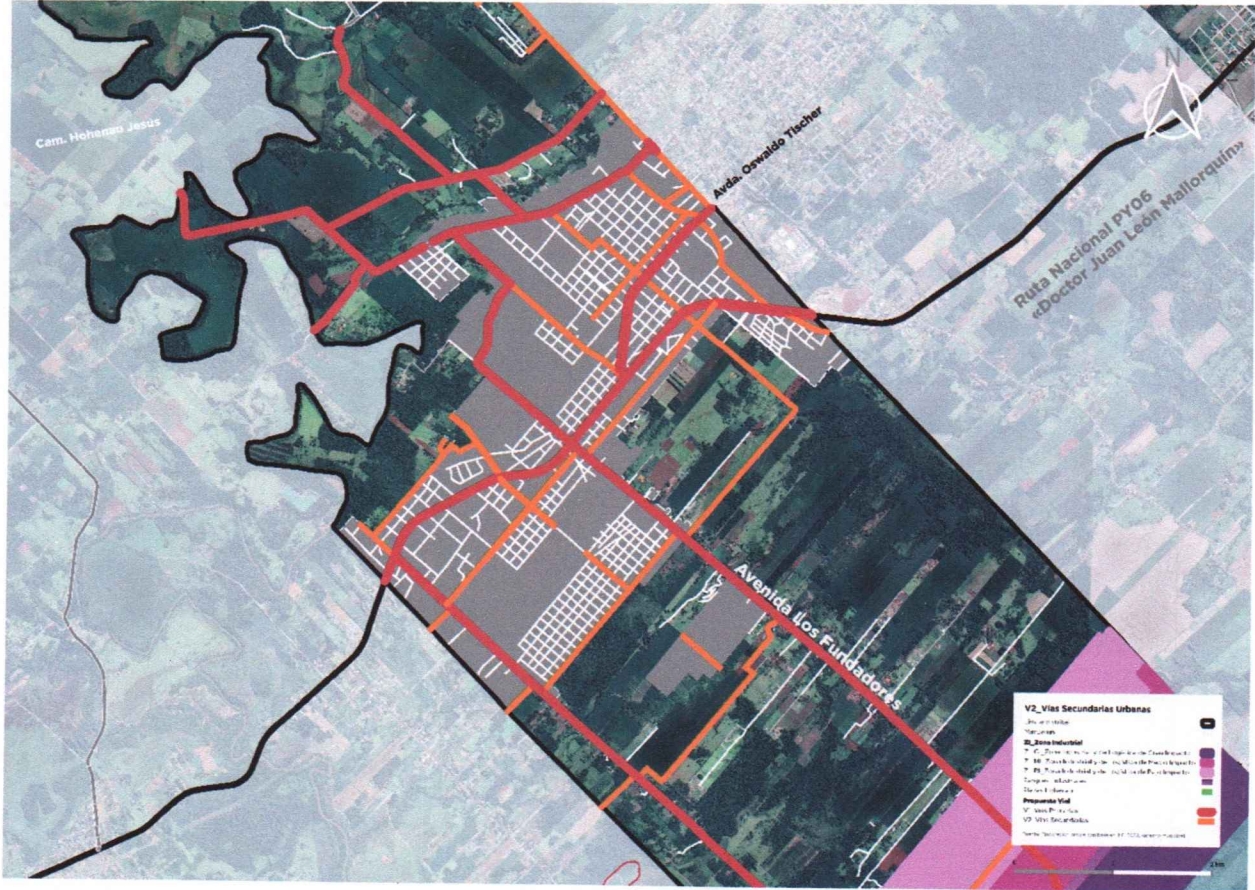
V1_Vías Primarias_SISTEMA VIAL

Ruta Nacional		Parque Industrial	
Ruta Departamental		Zona Urbana Propuesta_Hohenau	
Limite distrital_HOHENAU		Sistema Vial Distrital_ Estrategia	
Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84		V1_Vías Primarias	
Terrenos afectados EBY		V4_Vías Locales	
Zona Industrial por Ordenanza			
ZILGI_Zona Industrial y de Logística de Gran Impacto			
ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto			
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto			

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Anexo XIX. Sistema vial en el área urbana. V2-Vías Secundarias



V2-Vías Secundarias_SISTEMA VIAL

Ruta Nacional	Parque Industrial
Ruta Departamental	Zona Urbana Propuesta_Hohenau
Limite distrital_HOHENAU	Sistema Vial Distrital_Estrategia
Linea de afectacion EBY HOHENAU cota 84	V1_Vías Primarias
Terrenos afectados EBY	V2_Vías Secundarias
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto	V3_Vías Proyectadas
ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto	V4_Vías Locales
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto	

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

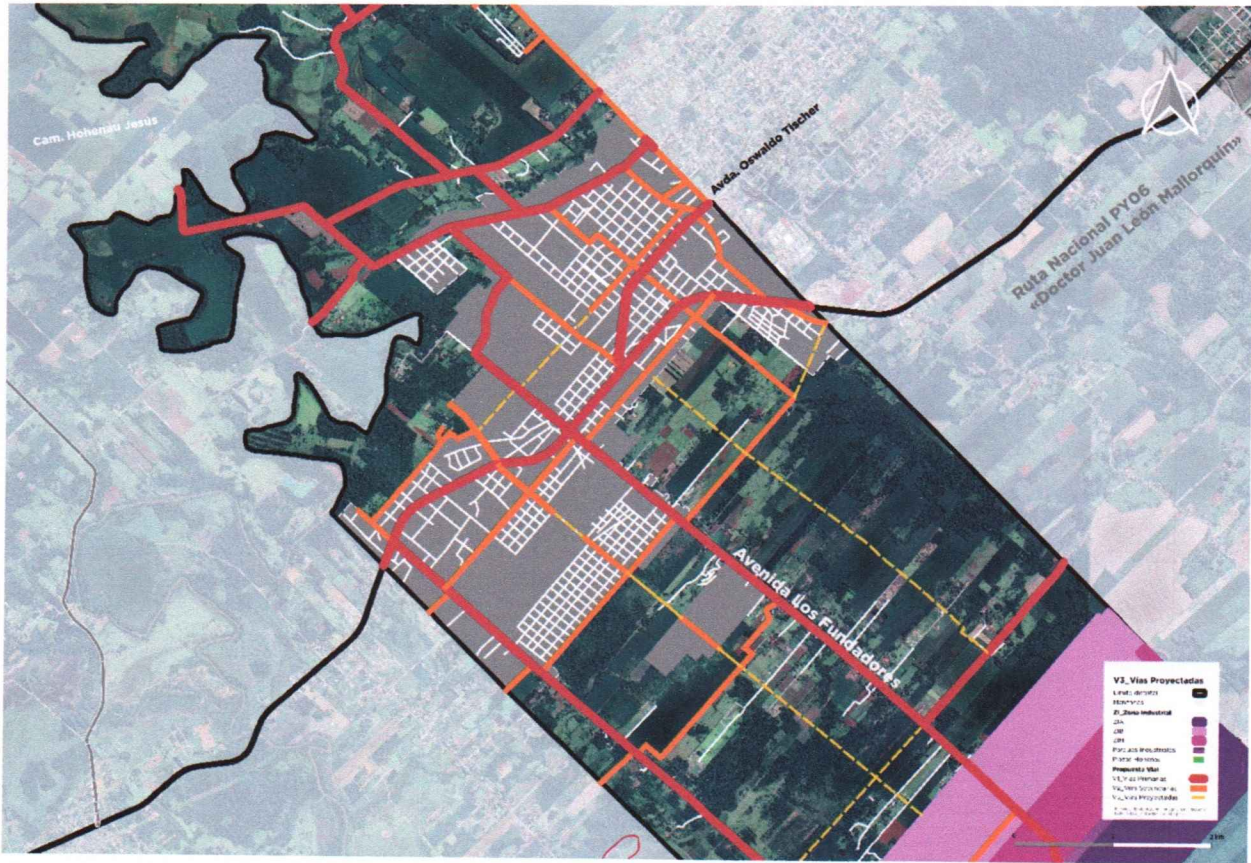
 **Ivonne Hempel D.**
Secretaria Junta Municipal

 **C.P.N. Amindo Bugs**
Presidente Junta Municipal

 **Enrique Rahn Milla**
Intendente Municipal

 **Norma Valenzuela de V.**
Secretaria General

Anexo XX. Sistema vial en el área urbana. VP-Vías Proyectadas



V3-Vías Proyectadas_SISTEMA VIAL

Ruta Nacional		Parque Industrial	
Ruta Departamental		Zona Urbana Propuesta_Hohenau	
Límite distrital_HOHNENAU		Sistema Vial Distrital_Estrategia	
Línea de afectación EBY HOHNENAU cota 84		V1_Vías Primarias	
Terrenos afectados EBY		V2_Vías Secundarias	
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto		V3_Vías Proyectadas	
ZILMI_Zona Industrial y de Logística de Medio Impacto		V4_Vías Locales	
ZILBI_Zona Industrial y de Logística de Bajo Impacto			

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal

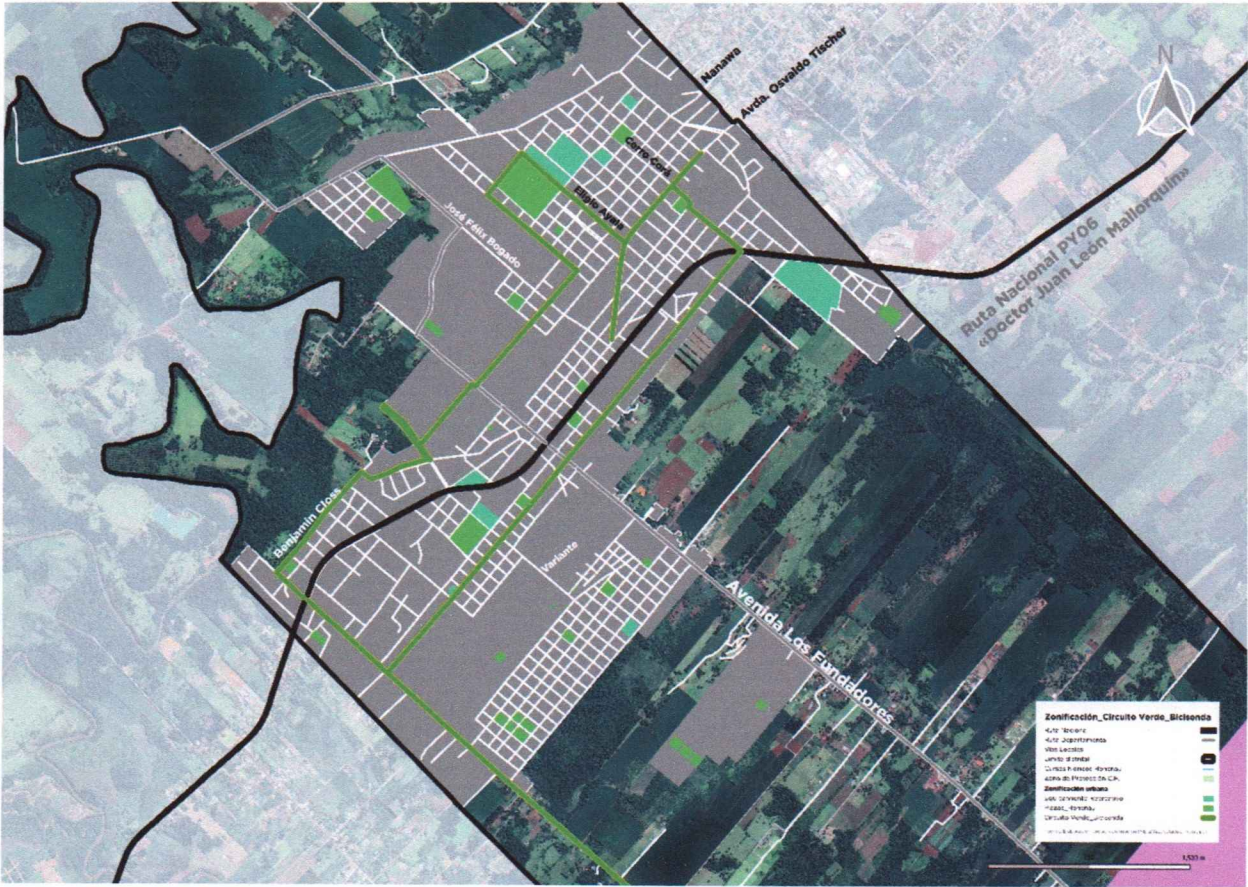
Avonnie Hempel D.
Secretaría Junta Municipal

C.P.M. Armindo Bugs
Presidente

Norma Valenzuela de Díaz
Secretaría General

Enrique Hann Villalba
Intendente Municipal

Anexo XXI. Sistema vial en el área urbana. V4-Vías Verdes



V4-Vías Verdes

- | | | |
|-------------------------|--|----------------------------|
| Ruta Nacional | | Zonificación urbana |
| Ruta Departamental | | Equipamiento Recreativo |
| Vías Locales | | Plazas_Hohenau |
| Limite distrital | | Circuito Verde_Bicisenda |
| Cursos hídricos Hohenau | | |
| Zona de Protección C.H. | | |

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal


Lyone Hempel D.
Secretaria Junta Municipal

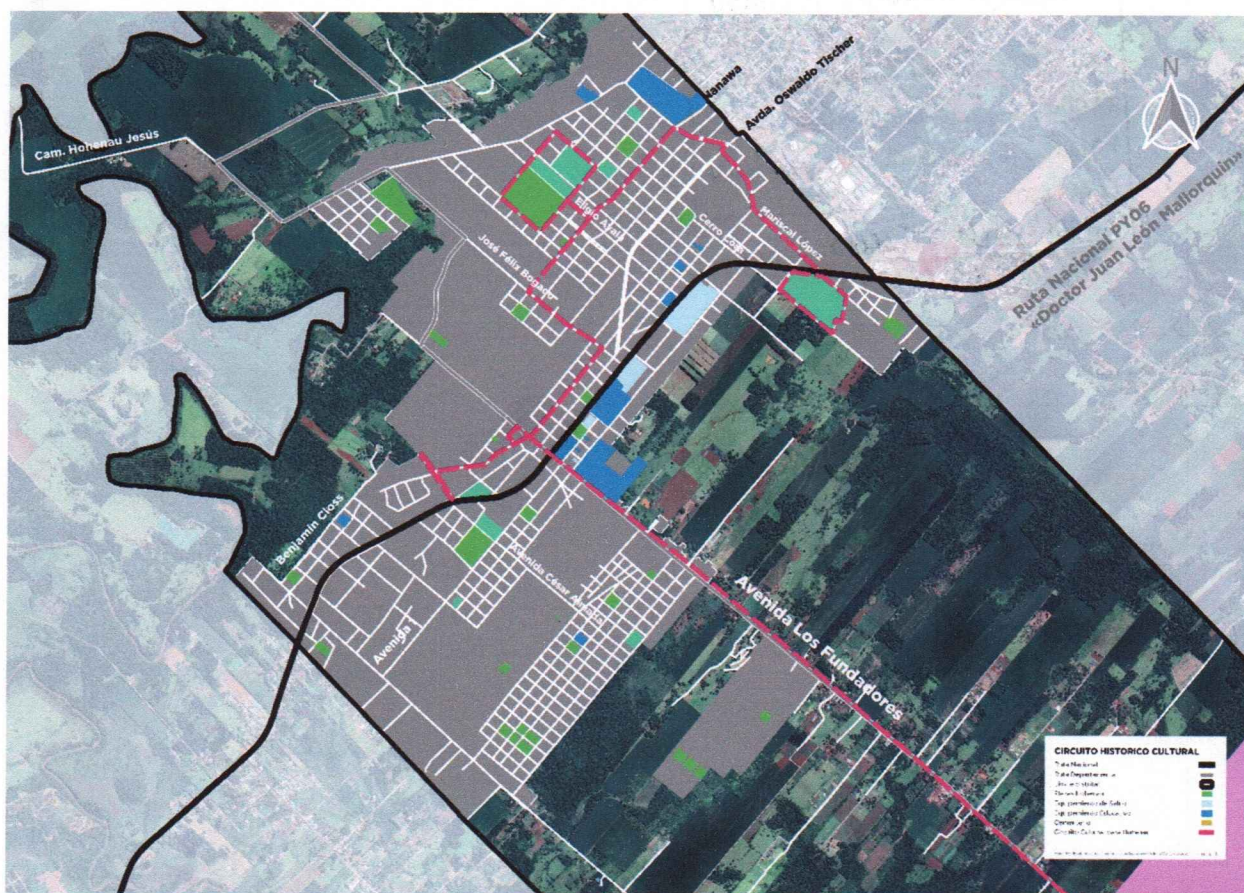

C.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal


Norma C. Valenzuela de Soto
Secretaria General


Enrique Hahn Villalba
Presidente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL JM/Nº 10/25 (DIEZ/VEINTICINCO)

Anexo XXII. Sistema vial en el área urbana. Vías Priorizadas para el Circuito cultural



CIRCUITO HISTORICO CULTURAL

Ruta Nacional		Equipamiento de Salud	
Ruta Departamental		Equipamiento Educativo	
Limite distrital		Cementerio	
Plazas Hohenau		Circuito Cultural para Hohenau	

Fuente: Elaboración propia con base en INE, 2022, catastro municipal



Ivonne Hempel D.
Secretaria Junta Municipal



G.P.N. Armindo Bugs
Presidente Junta Municipal



Norma L. Valenzuela de Dietz
Secretaría General

Enrique Hahn Villalbo
Intendente Municipal