

# POUT

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

**DISTRITO DE CORONEL OVIEDO**

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 025/2022**



## **SECRETARÍA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN (STP)**

**Viviana Casco Molinas.** Ministra Secretaria Ejecutiva.  
**Digno Ibarra.** Coordinador General de Gestión Pública.

**Rubén Cubilla.** Director General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**María Luz Centurión.** Directora de Ordenamiento Territorial.

### **Municipalidad de Coronel Oviedo.**

**Marcos Benítez Velazquez,** Intendente Municipal de Coronel Oviedo.

**Rossana Bogado,** Presidente de la Junta Municipal de Coronel Oviedo.

### **EQUIPO TÉCNICO**

**Gianina Leguizamón.** Coordinadora de Ordenamiento Territorial.

**Jeronimo Morel Meyer.** Coordinador General.

**Nora Paniagua.** Especialista SIG.

### **EQUIPO TÉCNICO MUNICIPAL**

**Teófilo Burgos.** Director de Planificación.

Mesa de Trabajo POUT, en el marco del Proyecto de Planificación de Ciudades Intermedias: INE, MADES, INFONA, MUVH. SNC, SENATUR, INDERT, MH/SNC, MOPC, ANDE, ERSANN, ESSAP, SENASA, MITIC, COPACO, MAG, SENACSA

Este documento se ha elaborado en el marco del "Proyecto Planificación de Ciudades Intermedias" implementado por la Secretaría Técnica de Planificación del Desarrollo Económico y Social.

# PROYECTO

En la actualidad, el Paraguay atraviesa un período de crecimiento sostenido de la población urbana acompañadas de profundos cambios territoriales: la economía se diversifica, la red de rutas asfaltadas se expande, emergen nuevas ciudades y se configuran nuevos territorios. De alguna manera, este dinamismo nacional modifica progresivamente una estructura espacial fuertemente desequilibrada, donde la población y las actividades se concentraban esencialmente en Asunción y Central

En este marco, las ciudades intermedias y emergentes van asumiendo un rol cada vez más importante de dinamizador y de servicio para su entorno. Actualmente más del 60% de la población del país vive en ciudades, lo que representa que las ciudades enfrentan numerosos desafíos y oportunidades generados por el crecimiento urbano acelerado demográfico y espacial de las últimas décadas.

Gran parte de estos retos tienen que ver con la expansión descontrolada y fragmentada de los centros urbanos, la proliferación de asentamientos informales, el creciente deterioro ambiental, el aumento de la desigualdad, la necesidad de un crecimiento inclusivo, así como el ya reconocido impacto de los centros urbanos sobre el cambio climático global.

Del mismo modo, la urbanización del país multiplica las posibilidades de interrelación y cooperación entre las personas y colectividades que la integran.

Un buen proceso de planificación potencia-liza y hace posible la capacidad de unirse para impulsar un desarrollo incluyente y sostenido.

Un proceso de esta naturaleza obliga a que el diseño y puesta en marcha de políticas públicas tengan como propósito consolidar ciudades que generen prosperidad y equidad, sin ejercer presión sobre la tierra y los recursos. Por lo tanto, es necesario fortalecer las capacidades de planificación de los gobiernos locales e instalar instrumentos técnicos para la gestión sostenible del territorio urbano y distrital.

Asimismo, la planificación de las ciudades y el territorio, requiere materializar los ejes del Plan Nacional de Desarrollo 2030 y los compromisos internacionales adquiridos por el país que significan las propuestas urbanísticas que han alcanzado el mayor consenso y reconocimiento mundial por su pertinencia para impulsar el desarrollo del bienestar, la economía y el medio ambiente de las ciudades como son los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana.

En fin, el país tiene actualmente ante sí, la posibilidad de fortalecer estas nuevas dinámicas socio-económicas para ir revirtiendo las profundas desigualdades entre los territorios y estableciendo una nueva configuración urbana más equilibrada.

Lo anterior implica que la política y planificación urbana-territorial debe fortalecerse adquiriendo un enfoque multi-sectorial amplio, en el que estos problemas sean abordados integralmente con el fin de alcanzar los propósitos del desarrollo sustentable.

Respondiendo a este desafío surge el Proyecto Planificación de ciudades intermedias, que implementa la Secretaría Técnica de Planificación del Desarrollo Económico y Social y cuenta con el apoyo financiero del Reino de Marruecos.

## **Este proyecto tiene por finalidad:**

- a) Potenciar las ciudades intermedias como plataformas logísticas de servicios y motores de desarrollo en su región.
- b) Apoyar la conformación de una nueva configuración urbana más equilibrada en el país.

### Los objetivos del Proyecto son:

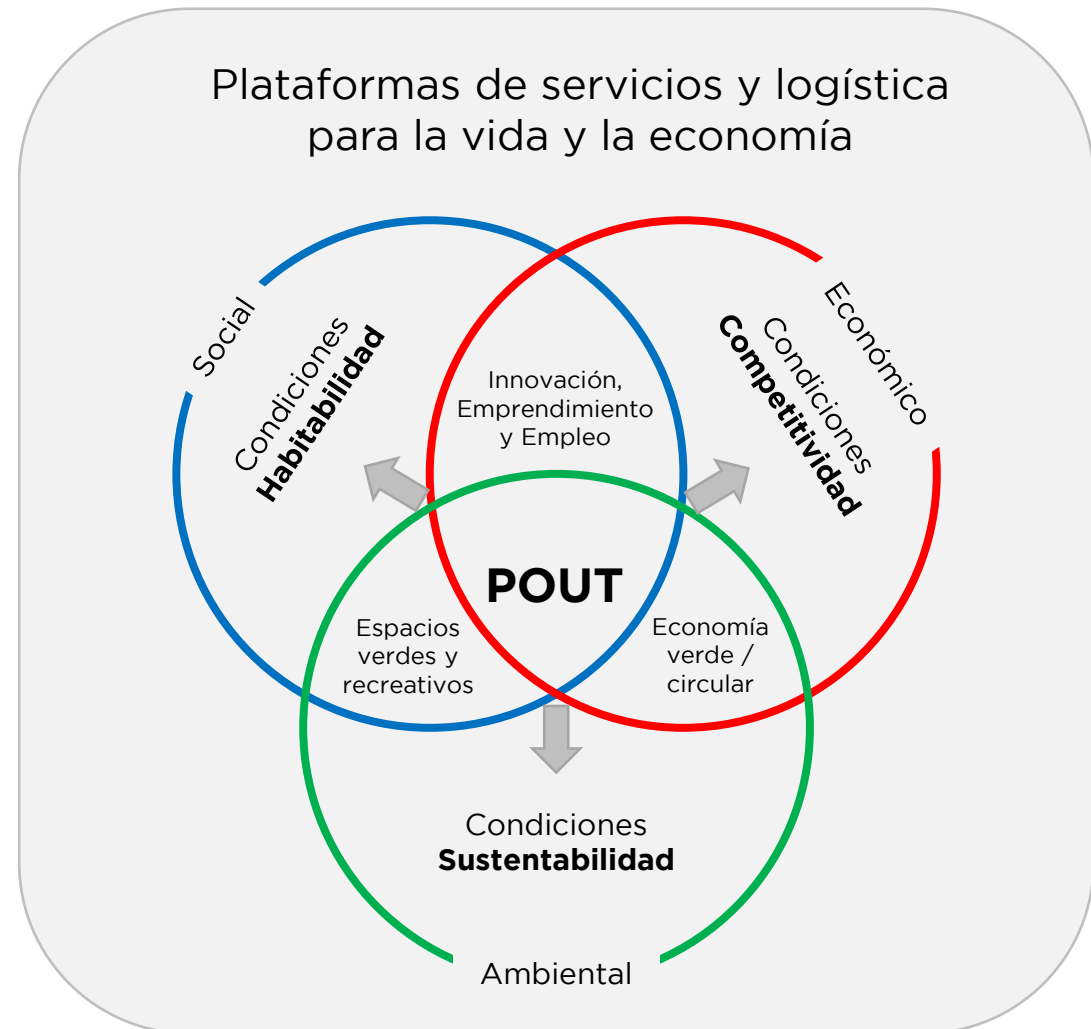
a) Desarrollar e instalar en los gobiernos locales, un instrumento técnico, el Plan Base de Ordenamiento Urbano y Territorial - que oriente el proceso de uso y ocupación del territorio y posibilite:

- Conciliar los diversos usos del territorio y optimizar sus interacciones con el propósito de consolidar ciudades sustentables que generen prosperidad y equidad para sus habitantes.

- Compatibilizar las actividades socio-económicas con la aptitud territorial y la significancia ecológica del régimen natural.

c) Promover la participación de los actores sociales en la construcción de un modelo urbano sustentable.

En el marco de este proyecto, los gobiernos locales están siendo asistidas técnicamente para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Urbano y Territorial con un enfoque multisectorial con el propósito de consolidar ciudades sustentables que generen prosperidad y equidad para sus habitantes.





# AMBITOS DE ACTUACIÓN

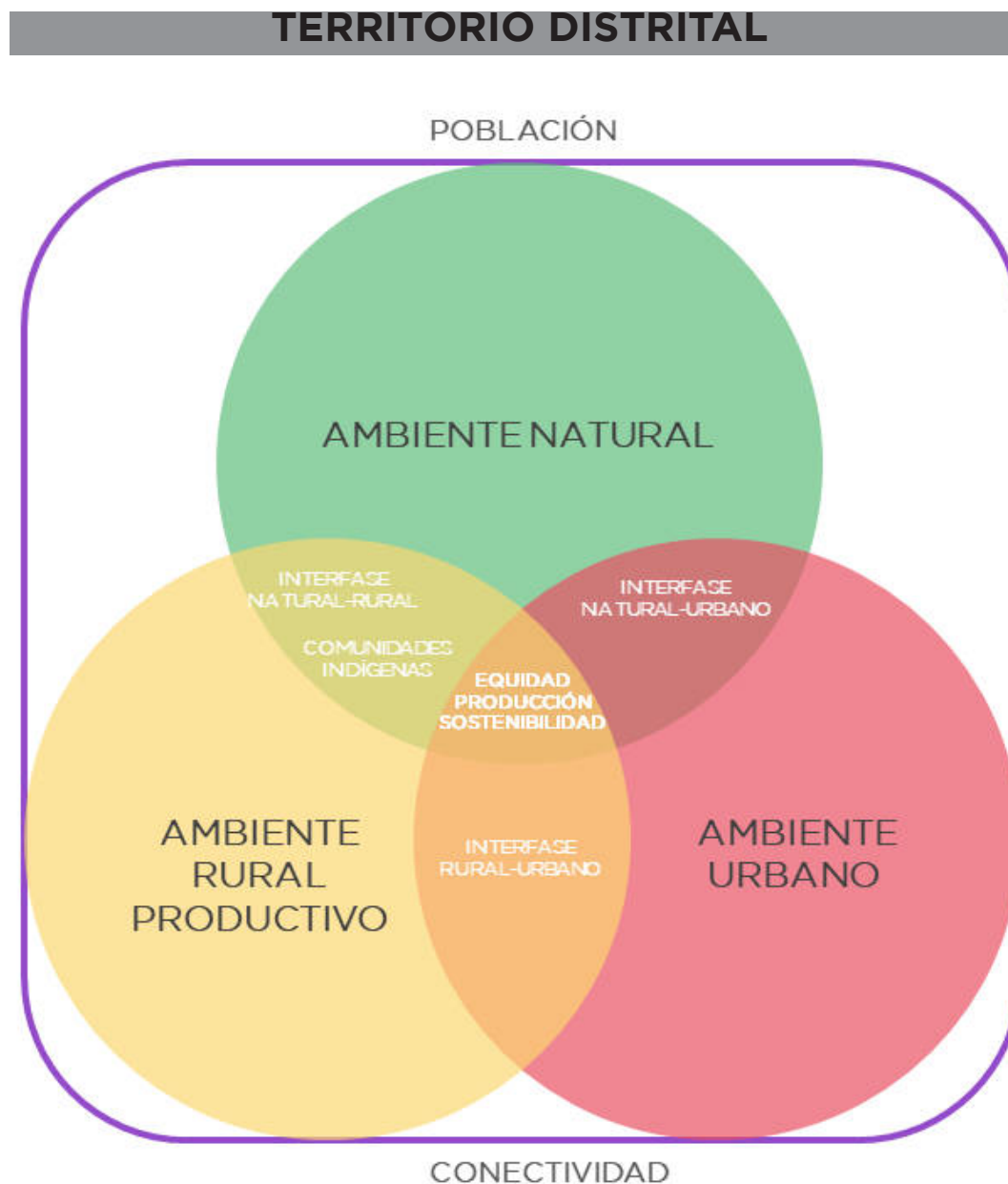
Los ámbitos de actuación del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito de Coronel Oviedo se clasifican en:

**1. Territorio Distrital:** se analizan los principales ambientes en el distrito y las interfaces entre ambientes

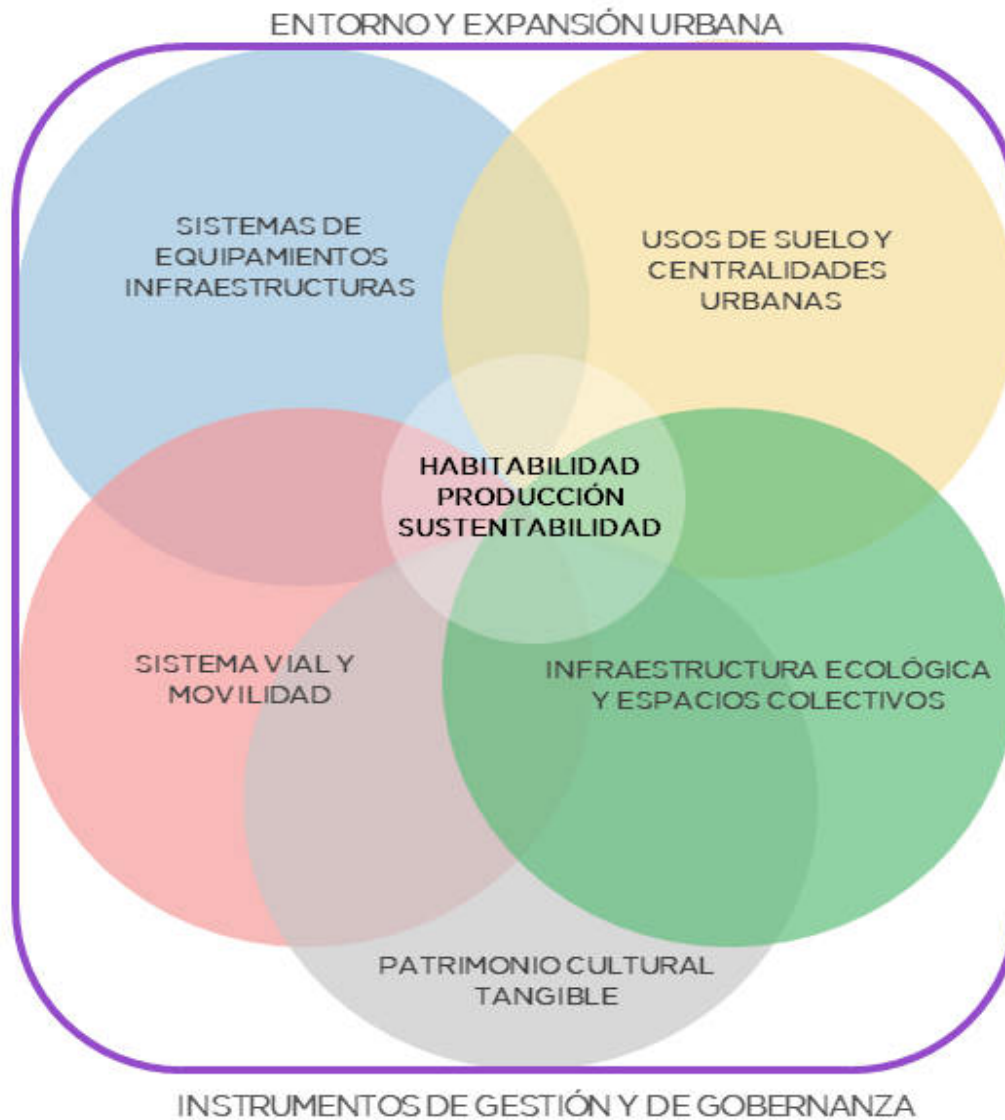
a. El ambiente natural, comprende los ecosistemas naturales importantes por los servicios ambientales que prestan.

b. El ambiente rural productivo, comprenden los espacios acondicionados para la producción rural (agricultura, ganadería, silvicultura, extracción de minerales, etc.)

c. Las centralidades, que comprenden los espacios artificiales, contruidos por el hombre, se caracterizan por ser áreas de mayor densidad poblacional e interacción social. Estas centralidades presentan diversos grados de complejidad y alcance territorial. La de mayor complejidad es el centro urbano del distrito y por ello es analizada con mayor detenimiento en el siguiente capítulo.



## TERRITORIO URBANO



**2. Territorio Urbano:** En este capítulo se analiza el ambiente urbano desde diversas perspectivas:

- a. Huella urbana
- b. Estructura de Usos
- c. Patrimonio
- d. Sistema de equipamiento y de servicio en redes.
- e. Infraestructura verde/azul
- f. Sistema vial y movilidad

En función del análisis y diagnóstico territorial de cada uno de estos sectores surgen estrategias territoriales orientadas a solucionar los problemas y aprovechar las potenciales detectados, que se plasman en un proyecto espacial urbano.

Seguidamente se presentan los diversos ámbitos de actuación con sus lineamientos conceptuales y la alineación a los objetivos estratégicos del Plan Nacional de Desarrollo / PND 2030 y Objetivos del Desarrollo Sostenidos (ODS).

# VINCULACIÓN DE LOS POUT AL PND Y A LOS ODS

TERRITORIO DISTRITAL			
AMBITOS DE ACTUACIÓN	LINEAMIENTOS CONCEPTUALES	VINCULACIÓN CON PND 2030	VINCULACIÓN CON ODS
<b>Ambiente Natural</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Asegurar la protección y puesta en valor de los ecosistemas y recursos naturales</li> <li>•Conectar las diversas zonas protegidas y áreas boscosas</li> <li>•Respetar el paisaje</li> </ul>	4.4. Proteger y defender el medio ambiente y los recursos naturales 3.4. Contribuir a la sostenibilidad del hábitat global 2.4 Valorizar el capital ambiental	11.4 Protección del patrimonio cultural y natural 15. Vida de Ecosistemas Terrestres 13. Acción por el Clima
<b>Ambiente Rural Productivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Proteger el sistema agropecuario como motor económico del municipio identificando el suelo con valor productivo</li> </ul>	2.3 Ampliar la regionalización y la diversificación productiva 2.2. Propiciar la competitividad y la innovación 3.2 Impulsar la atracción de inversores, comercio exterior, turismo e imagen país	8. Trabajo decente y Crecimiento económico
<b>Centralidades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Fortalecer los subcentros de las localidades rurales como plataformas de servicios para la población rural</li> </ul>	1.1. Lograr un desarrollo social equitativo	11.1 Acceso a vivienda y servicios básicos y mejora de barrios marginales
<b>Conectividad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Estructurar las vías de comunicación en forma eficiente entre el Centro y los Subcentros</li> </ul>	3.3 Fortalecer la integración económica regional	11.2 Acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles 9.1 Infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad
<b>Gobernanza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión pública participativa</li> <li>• Instalar los instrumentos de planificación y gestión del suelo</li> </ul>	1.3. Alcanzar un desarrollo local participativo 4.3 Avanzar hacia la descentralización efectiva	11.3 Urbanización inclusiva y sostenible - Aumentar la capacidad para la planificación y la gestión participativas 16. Paz, Justicia e Instituciones sólidas



# TERRITORIO URBANO

AMBITOS DE ACTUACIÓN	LINEAMIENTOS CONCEPTUALES	VINCULACIÓN CON PND 2030	VINCULACIÓN CON ODS
<b>Huella urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tender a patrones espaciales compactos</li> <li>•Evitar la dispersión urbana</li> <li>•Hacer un uso racional del suelo</li> <li>•Reducir costos infraestructurales</li> </ul>	1.4. Desarrollar un hábitat adecuado y sostenible	11.3 Urbanización inclusiva y sostenible - Aumentar la capacidad para la planificación y la gestión participativas
<b>Usos del suelo Y Centralidades urbanas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Conformar un sistema de centralidades urbanas / Fomentar el Policentrismo</li> <li>•Complejizar los usos del suelo / Generar Sinergias entre actividades urbanas compatibles</li> <li>•Prevenir conflictos entre actividades urbanas no compatibles</li> </ul>	1.1. Lograr un desarrollo social equitativo 2.2 Propiciar la competitividad y la innovación 1.2 Promover el empleo y la seguridad social	8. Trabajo decente y Crecimiento económico
<b>Infraestructura verde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Integrar los procesos naturales del territorio a la matriz urbana y mitigar sus impactos al ambiente</li> <li>•Fomentar espacios colectivos de integración social dimensionados en</li> <li>•Prevenir y reducir los efectos del cambio climático.</li> </ul>	1.4. Desarrollar un hábitat adecuado y sostenible 1.4. Desarrollar un hábitat adecuado y sostenible 4.4. Proteger y defender el medio ambiente y los recursos naturales	11.7 Acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles 11.4 Protección del patrimonio cultural y natural 11.5 Reducción de muertes y afectados y pérdidas económicas por desastres
<b>Sistema vial Movilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Reducir distancias</li> <li>•Fomentar vías para modos de desplazamiento alternativos no motorizados</li> <li>•Potenciar el transporte público / Reducir el tráfico motorizado privado</li> </ul>	1.4. Desarrollar un hábitat adecuado y sostenible	11.2 Acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles
<b>Equipamientos Infraestructura</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Distribución equilibrada de equipamientos dentro de ámbito urbano</li> <li>•Infraestructura y Equipamientos imensionados de acuerdo a la densidad poblacional e intensidad de actividades y usos</li> </ul>	1.2. Brindar servicios sociales de calidad	11.1 Acceso a vivienda y servicios básicos y mejora de barrios marginales 9.1. Infraestructura de calidad, resiliente y sustentable 3. Salud y Bienestar 5. Educación de Calidad 11.6 Reducción de impacto ambiental negativo por calidad de aire y gestión de residuos
<b>Segregación socio- espacial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mejorar las condiciones de acceso al suelo urbano, a la vivienda, a servicios y espacios públicos de sectores vulnerables</li> <li>•Disminuir las segregaciones socio-espaciales</li> </ul>	1.1. Lograr un desarrollo social equitativo	11.1 Acceso a vivienda y servicios básicos y mejora de barrios marginales 10. Reducción de las Desigualdades 5. Igualdad de Género

# ORDENANZA MUNICIPAL N°025/2022.

## **POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL MUNICIPIO DE CORONEL OVIEDO**

Coronel Oviedo, 12 de Diciembre de 2.022

### **VISTO**

El Dictamen de las Comisiones de Legislación y de Planificación Urbanística y Ordenamiento Territorial con relación al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Municipio de Coronel Oviedo; y,

### **CONSIDERANDO:**

Que, es necesario contar con un instrumento técnico-normativo que oriente y establezca las condiciones el uso y ocupación del territorio en función al Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y la obligación de cumplir con la atribución constitucional y legal de la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Coronel Oviedo.

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

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

Que el Decreto Presidencial N° 39296 del 5 de Febrero de 1931, Decreta “El Pueblo de Ajos se denominará en los sucesivos: Coronel Oviedo”.

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

Que, la Ley 3.966/10 “Orgánica Municipal”, dedica todo el Título Décimo, De la Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio y determina que “las municipalidades establecerán un sistema de planificación del municipio que constará, como mínimo, de dos instrumentos: el plan del desarrollo sustentable del municipio y el plan 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, la Constitución reconoce el derecho a la “calidad de vida” (Art. 6), la obligación estatal de protección al medioambiente (Art. 8), y el derecho a vivir en un “ambiente saludable y ecológicamente equilibrado” (Art. 7). Igualmente, en su Art. 109 dispone la obligación de protección y respeto a la propiedad privada “cuyo contenido y límites [son] establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social”. En este sentido, la puesta en marcha de un 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 eco-

nómico sostenible.

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

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

Que, 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 N° 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 6.256, “Que prohíbe las actividades de transformación y conversión de superficies con cobertura de bosques en la Región Oriental”, en el inciso “a” del artículo N° 4 prohíbe la realización en

la región oriental de actividades de transformación o conversión de superficies con cobertura de bosques, a superficies destinadas al aprovechamiento agropecuario en cualquiera de sus modalidades, a 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 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.

Que 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° 4014/2010, “de Prevención y Control de Incendios” establece a los municipios como autoridad de aplicación (Art. 3).

Que, por otro lado, se reconoce que los Pueblos Indígenas son parte vital de la existencia municipal del distrito de Coronel Oviedo y tal como lo dispone el Artículo 63 de la Constitución de la República,

los mismos tienen derecho a aplicar libremente sus sistemas de organización política, social y sus normas consuetudinarias para la regulación de la convivencia interna, siempre que ellas no atenten contra los derechos fundamentales establecidos en la misma Constitución, por lo tanto sus derechos y obligaciones coexisten con los derechos y obligaciones de la presente Ordenanza.

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

Que, en tal sentido, la Institución, en el marco del Proyecto Planificación de Ciudades Intermedias implementado por la Secretaría Técnica de Planificación, ha encarado, con el apoyo de una mesa de trabajo interinstitucional, un proceso ambicioso de elaboración del POUT.

Que, la Municipalidad de Coronel Oviedo 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 Coronel Oviedo 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 Coronel Oviedo.

Que, con la aprobación del POUT, la Municipalidad de Coronel Oviedo 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, basados en las consideraciones de hechos expuestos y fundamentados en las disposiciones legales contenidas en la Ley 3966/10 "Orgánica Municipal" en su Art. 36 inc.

a) De los deberes y atribuciones de la Junta Municipal, expresa que es atribución de la Junta Municipal Sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal; en concordancia con el Art. 12 núm. 11 del mismo cuerpo legal.

## **POR TANTO LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CORONEL OVIEDO REUNIDA EN CONSEJO**

### **ORDENA:**

### **TITULO I**

### **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

#### **CAPITULO I**

#### **OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL**

#### **Sección I: Del Objeto**

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

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

**Artículo 3 º).-** Constituyen objetivos del POUT:

**a.** Compatibilizar las actividades sociales y productivas del municipio, con la aptitud territorial y la significancia ecológica del régimen natural.

**b.** 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 a los espacios urbanos y productivos.

### **Sección II: Del Alcance**

**Artículo 4º.-** El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial es un instrumento normativo que regirá a todo el Municipio de Coronel Oviedo y sus regulaciones serán de cumplimiento obligatorio para toda obra o emprendimiento público o privado.

### **Sección III: De la Vigencia**

**Artículo 5º.-** El POUT entrará en a partir de su aprobación por la Junta Municipal, promulgación y publicación de conformidad con el artículo 44 de la Ley N° 3966/10 — Orgánica Municipal.

## **TÍTULO II: ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

### **CAPITULO I DEFINICIONES Y RÉGIMENES PARA LA GESTIÓN DEL TERRITORIO**

Artículo 6 º- 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 7º.-** 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 8º.-** 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:

Vivienda Unifamiliar.  
Vivienda Multifamiliar.  
Vivienda Mixta

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

**1. Pequeña escala:** estructuras de pequeña escala, de uso inmediato y cotidiano, sin generación de tráfico molesto, que



satisfacen las necesidades diarias de los habitantes a nivel local o vecinal y con una superficie cubierta inferior a 100 m<sup>2</sup>.

**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 100 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup>.

**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 500 m<sup>2</sup>.

**c. Equipamientos y espacios comunitarios:** Equipamientos o espacios colectivos destinados al interés colectivo en donde se desarrollan actividades de educación, salud, seguridad, administración y ocio.

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

**1. Pequeña escala:** aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel de barrio, con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.

**2. Mediana escala:** aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel zonal, con una generación de tráfico no conflictivo.

**3. Gran escala:** aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel regional.

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

I). Según su escala o envergadura se clasifican en:

**1. Pequeña escala:** Instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de pequeño porte, y cuya área cubierta no supera los 100 m<sup>2</sup>.

**2. Mediana escala:** Instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de mediano porte, y cuya área cubierta es superior a los 100 m<sup>2</sup> e inferior a los 500 m<sup>2</sup>.

**3. Gran escala:** Instalaciones cuya superficie cubierta supera los 500 m<sup>2</sup>.

**e. Industrial:** Instalaciones destinadas a la producción de bienes por transformación de materia prima.

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

**1. Inocuas:** Aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implica ningún tipo de molestia al vecindario.

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

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

II) Según su escala o envergadura se subclasifican en:

**1. Pequeña escala:** Instalaciones con un área máxima ocupada (cubierta o no) de 120 m<sup>2</sup>.

**2. Mediana escala:** Instalaciones con un área máxima ocupada (cubierta o no) de hasta 1000 m<sup>2</sup>.

**3. Gran escala:** Instalaciones con un área ocupada (cubierta o no) de más de 1000 m<sup>2</sup>.

III) Según el nivel de interferencia socio-ambiental las actividades se clasifican en:

**1. Impacto bajo:** Industrias que no causan un impacto significativo en el ambiente urbano. Pertenecen a esta categoría las industrias inocuas de pequeña escala.

**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. 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 nocivas 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.

**f. Producción rural:** Establecimientos relacionados con la producción primaria. A esta categoría pertenecen los siguientes tipos de establecimientos:

1. Producción agrícola.
2. Producción ganadera.
3. Producción forestal.
4. Producción agrosilvopastoril o silvopastoril.

**g. Actividades conservacionistas, de investigación y recreación**

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

3. Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural.

**Artículo 9º.-** Según su adecuación o compatibilidad con la finalidad de la zona los usos se clasifican en:

**a. Usos Recomendados:** Aquellos usos óptimos para la zona.

**b. Usos Permitidos:** Aquellos usos adecuados y compatibles con la finalidad de la zona.

**c. Usos Obligatorios:** Aquellos usos que están establecidos por una normativa nacional.

**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 10º.-** Finalidad. El Régimen de fraccionamiento, establece los parámetros para la subdivisión del suelo; superficie y ancho mínimo de lotes.

## **Sección III: Régimen de ocupación del suelo**

**Artículo 11º)-.** 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.

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

**c. Altura máxima:** medida de la distancia libre entre suelo y techo de la construcción. En todas las zonas se recomienda que la altura mínima interior no sea menor de:

- Planta Baja: 4,00 metros (400 cm).
- Plantas superiores: 2,80 metros (280 cm).
- Estacionamientos: 2,60 m (260 cm).

**d. Volumen de Ocupación Máximo:** Resulta de multiplicar la superficie de ocupación máxima por la altura máxima.

**Sección IV: Régimen de Edificación**

**Artículo 12º.-** Finalidad. El Régimen de Edificación establece los parámetros para la construcción dentro del lote.

**a. Coeficiente de edificabilidad:** Relación entre la superficie útil y la superficie total del lote:

**1. Superficie Útil:** es la superficie correspondiente al espacio interior de la viviendas, oficinas o locales. Es la superficie habitable o útil.

**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.

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

**Sección V: Régimen de Estacionamiento**

**Artículo 13º.-** 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 14º.-** 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.	
Categoría 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 200 m2. de área construida
Deposito	por cada 150 m2. de área construida

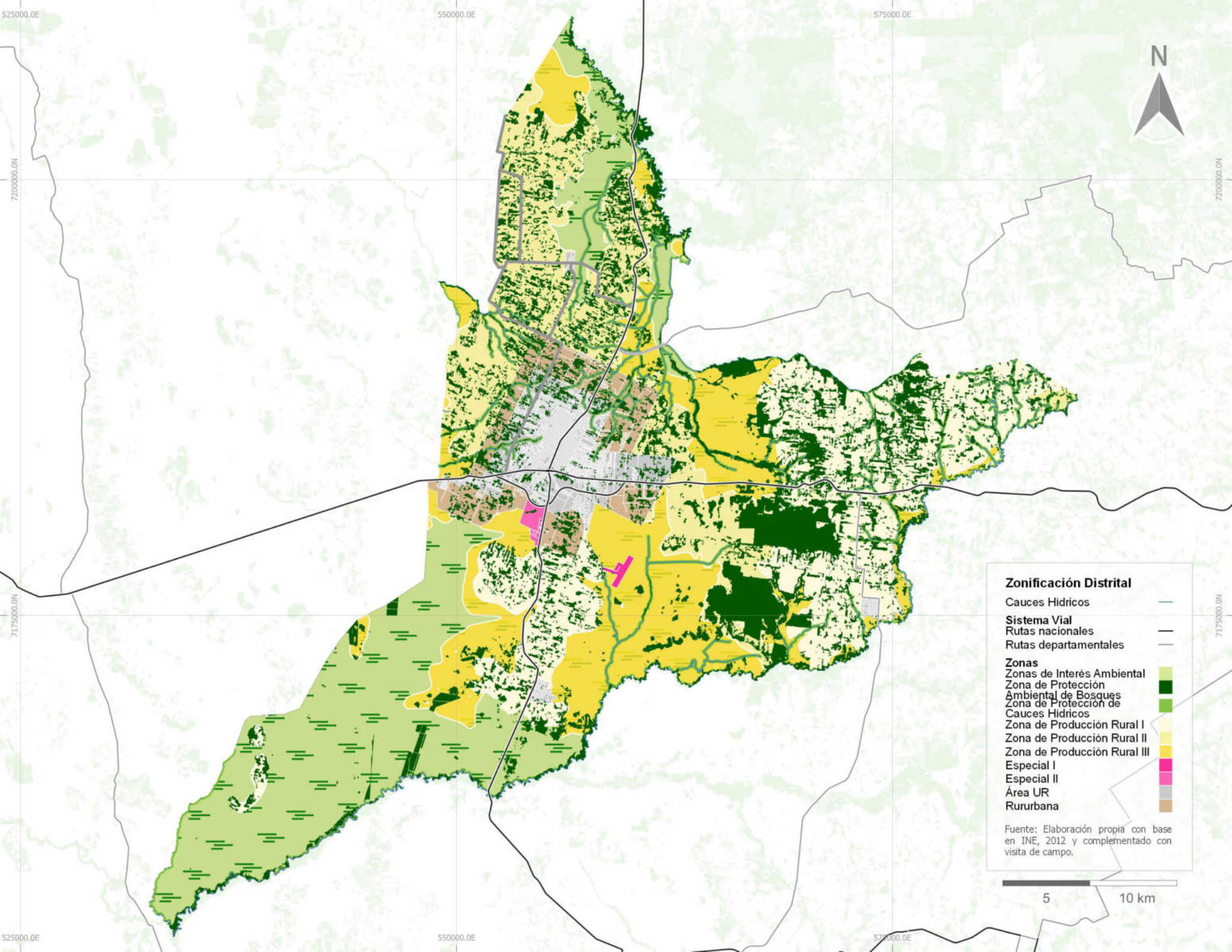
**Artículo 15º.-** Las plazas de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

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.









## CAPÍTULO II ZONAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

### Sección I: Zonas del área rural

**Artículo 15º-** Se establecen las siguientes zonas del área rural:

- a) ZPA - Zona de Protección Ambiental
- b) ZPR - Zona de Producción Rural
- c) ZC - Centralidades
- d) ZPO - Zona de Pueblos Originarios
- e) ZE - Zona Especial
- f) ZR - Zona Rururbana

**Artículo 16º-** Definición y reglamentación de las zonas: Las zonas rurales 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 admitidos, acondicionado 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.

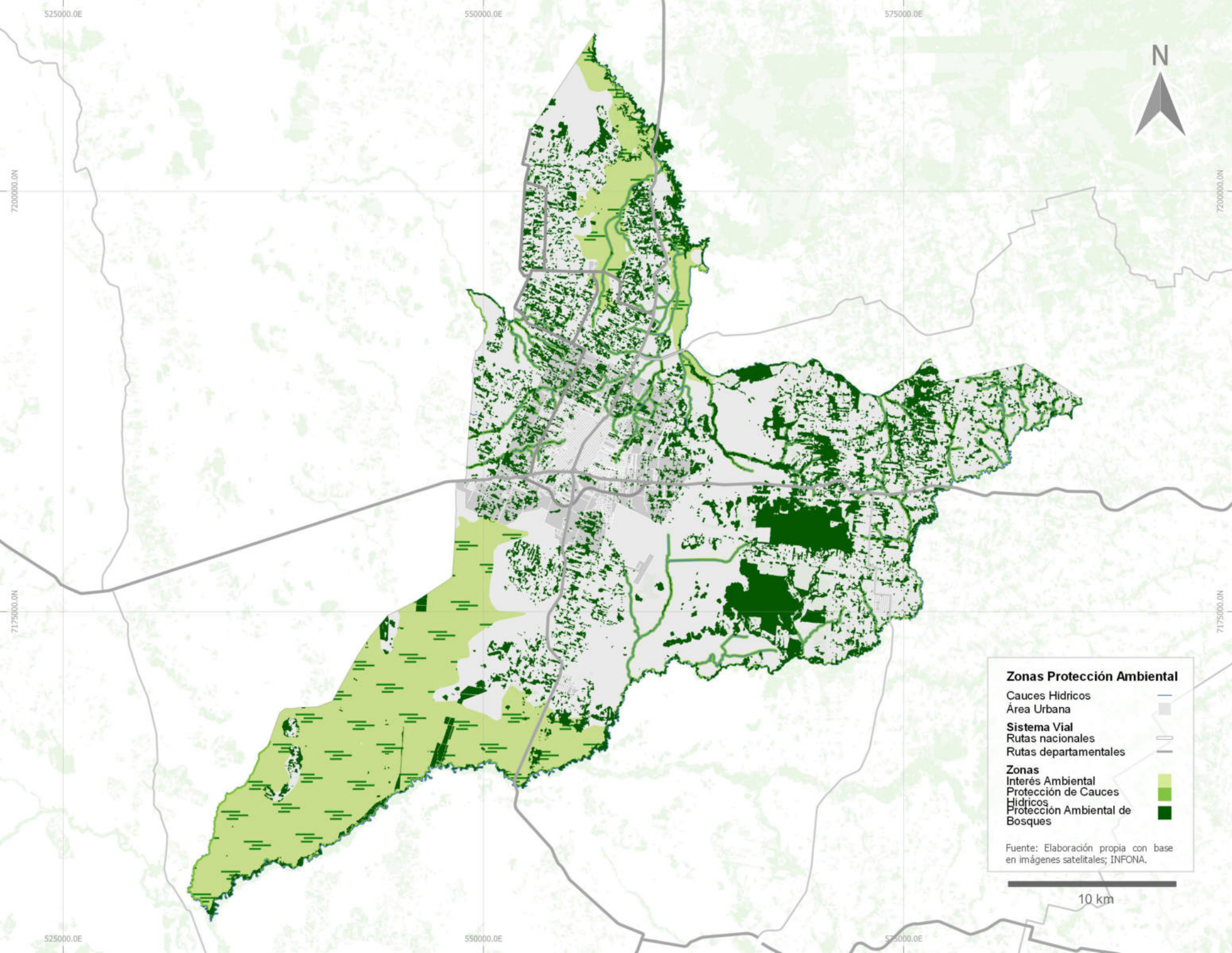
**Artículo 17º -** Zonas del área rural.



Observaciones de fraccionamiento referente a las Zonas de Protección Ambiental y a las Zonas de Producción Rural:

- 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.
- 2.** Para fines de implantación de equipamientos comunitarios e infraestructura vinculados a servicios básicos, el lote mínimo será establecido en función al área requerida para el funcionamiento de estas instalaciones.
- 3.** En caso de venta del inmueble a vecinos o por vulnerabilidad económica del propietario, el lote mínimo podrá ser de 1 hectárea, siempre que el uso final del suelo responda al régimen de uso establecido para la zona y no se realice con fines de urbanización.





**a) ZPA - Zonas de Protección Ambiental:**

**a.1) ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE BOSQUES**

Es la zona destinada a proteger la biodiversidad, ecosistemas y recursos naturales de las zonas boscosas según la Ley Ambiental N° 2524. Además rige el artículo N° 42 de la Ley 422 que establece la conservación o restauración del 25% del predio con cobertura boscosa.

**RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO**

Lote mínimo:	5 Hectáreas
--------------	-------------

**RÉGIMEN DE USO**

**Usos obligatorios:** Conservar y reestablecer las coberturas boscosas según las leyes N° 2524 y 422.

**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 no maderables del bosque.

**Usos condicionados:**

Viviendas unifamiliares.

**Usos no permitidos:**

Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

**a.2) ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES HÍDRICOS**

Es la zona destinada a proteger la biodiversidad, los bosques protectores y los recursos hídricos según Leyes Ambientales N° 4241, 3239 y 2524.

**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 N° 5 de la Ley N° 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 no maderables del bosque.

**Usos condicionados:**

Viviendas unifamiliares.  
Actividades que puedan perjudicar al ecosistema y a los recursos hídricos en una franja de 100 metros del ancho y a cada margen del cauce según artículo N° 23 de la Ley N° 3239.

**Usos no permitidos:**

Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524.  
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.

**a.3) ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL**

Son zonas que se caracterizan por su biodiversidad y alto valor ecológico y están destinadas preferentemente como reservas ecológicas.

**RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO**

Lote mínimo:	5 Hectáreas
--------------	-------------

**RÉGIMEN DE USO**

**Usos recomendados:**

Áreas de Reserva Ecológica.

**Usos permitidos:**

Campos de pastoreo en épocas de no inundación.  
Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural.  
Producción agropecuaria de subsistencia.

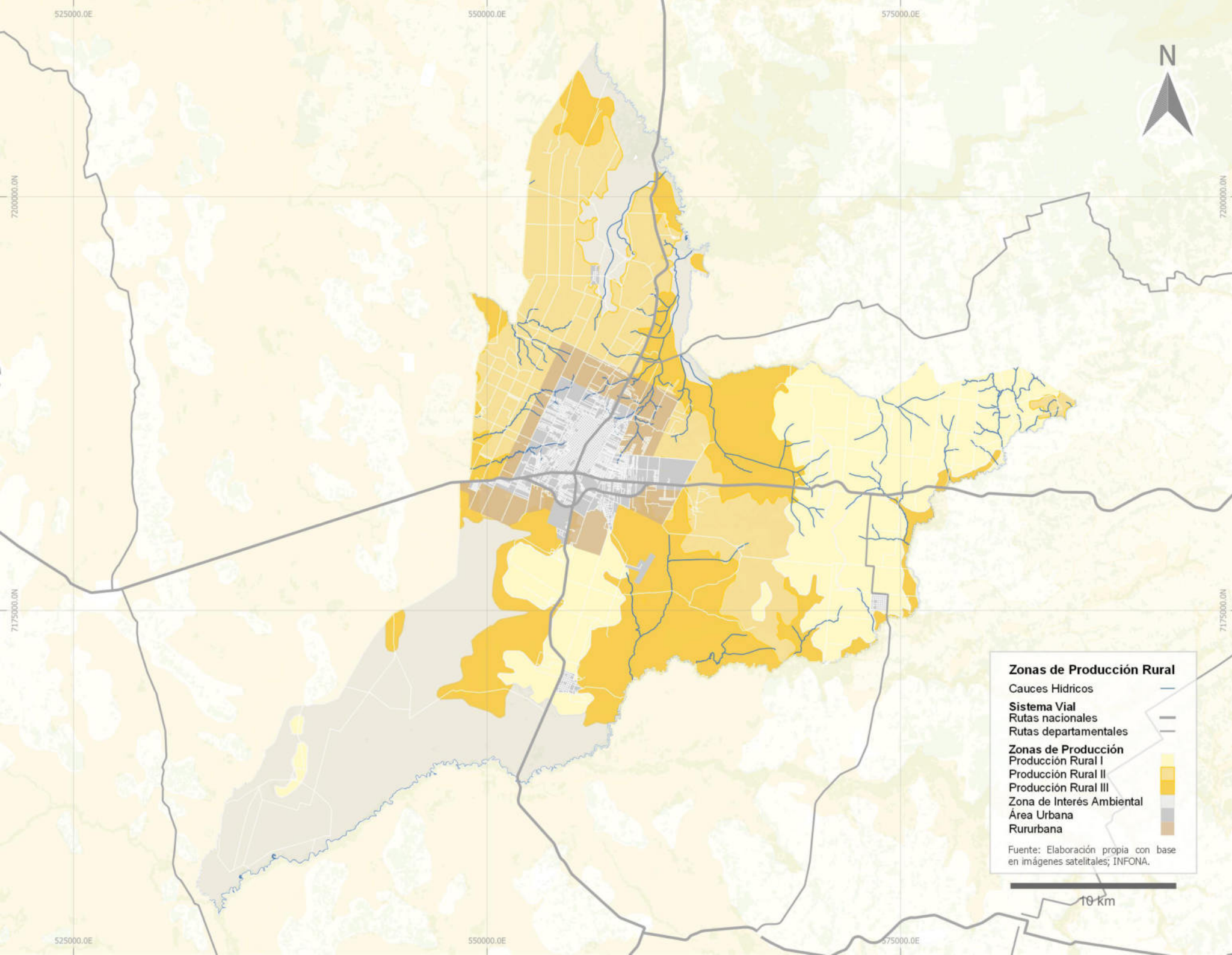
**Usos condicionados:**

Campos de arroz de regadío.

**Usos no permitidos:**

Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524.  
Loteamientos con fines de urbanización.  
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.





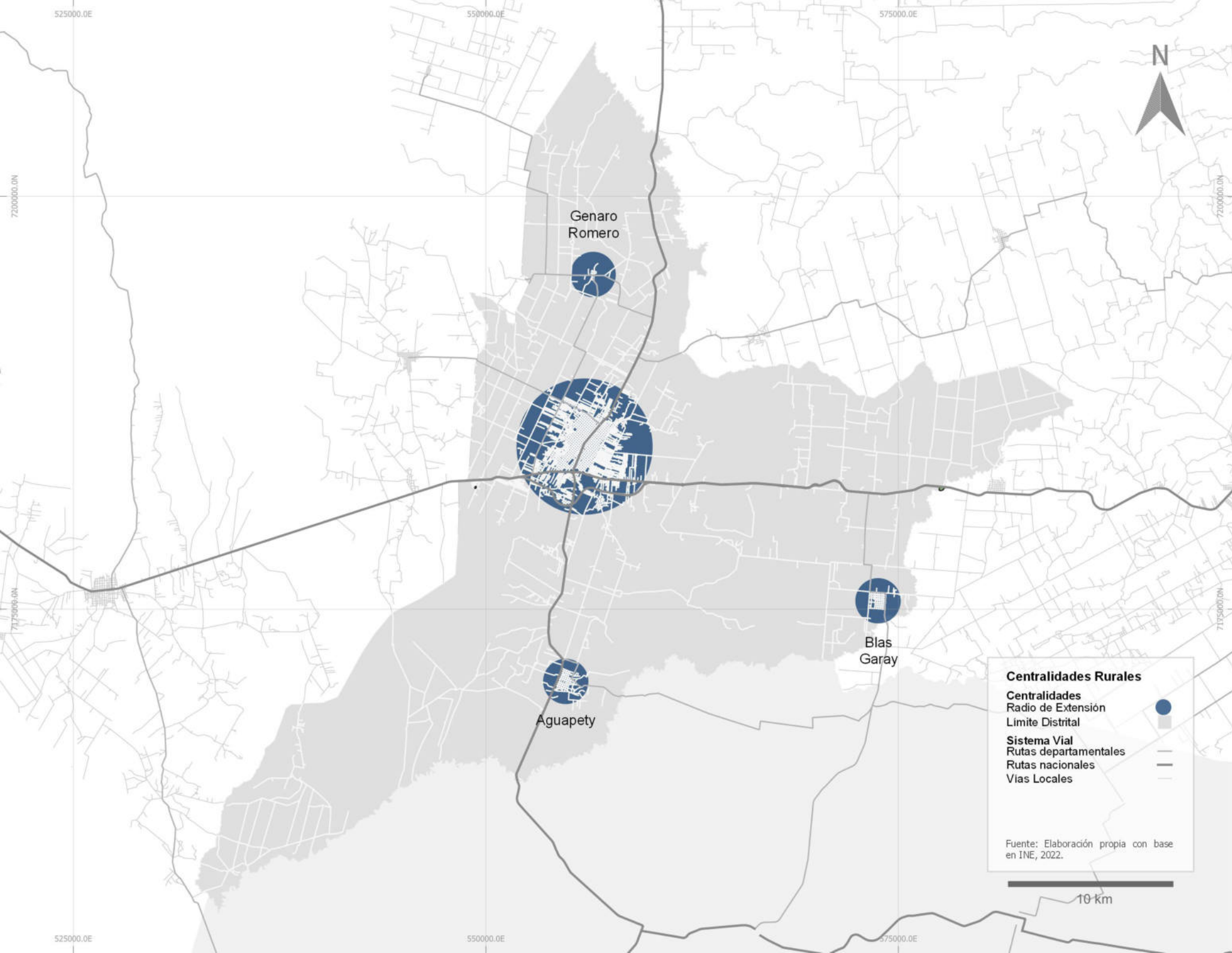
**b) ZPR – Zona de Producción Rural: Esta Zona se sub-clasifica en tres zonas:**

<b>b.1) ZONA DE PRODUCCIÓN RURAL I</b>	
Son las zonas destinadas a la producción agrícola optimizando el uso del suelo en función a sus capacidades.	
<b>RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO</b>	
Lote mínimo:	5 Hectáreas
<b>RÉGIMEN DE USO</b>	
<b>Usos recomendados:</b> Producción agrícola.	
<b>Usos permitidos:</b> Producción pecuaria, forestal y silvopastoril 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	
<b>Usos condicionados:</b> Agroindustrias de bajo y mediano impacto.	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Loteamientos con fines de urbanización. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	

<b>b.2) ZONA DE PRODUCCIÓN RURAL II</b>	
Son las zonas destinadas a la producción agrícola optimizando el uso del suelo en función a sus capacidades.	
<b>RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO</b>	
Lote mínimo:	5 Hectáreas
<b>RÉGIMEN DE USO</b>	
<b>Usos recomendados:</b> Producción forestal y silvopastoril. Manejo de productos maderables y no maderables de la producción forestal.	
<b>Usos permitidos:</b> Producción pecuaria, forestal y silvopastoril en pequeña escala 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	
<b>Usos condicionados:</b> Agroindustrias de bajo y mediano impacto.	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Loteamientos con fines de urbanización. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	

<b>b.3) ZONA DE PRODUCCIÓN RURAL III</b>	
Son zonas recomendadas para producción pecuaria extensiva y la producción silvopastoril. Son zonas ambientalmente sensibles, no recomendadas para cultivos anuales sino para la producción de cultivos perennes.	
<b>RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO</b>	
Lote mínimo:	5 Hectáreas
<b>RÉGIMEN DE USO</b>	
<b>Usos recomendados:</b> Producción pecuaria, forestal y silvopastoril.	
<b>Usos permitidos:</b> 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	
<b>Usos condicionados:</b> Agroindustrias de bajo y mediano impacto Otros tipos de producción rural	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Loteamientos con fines de urbanización. Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores.	



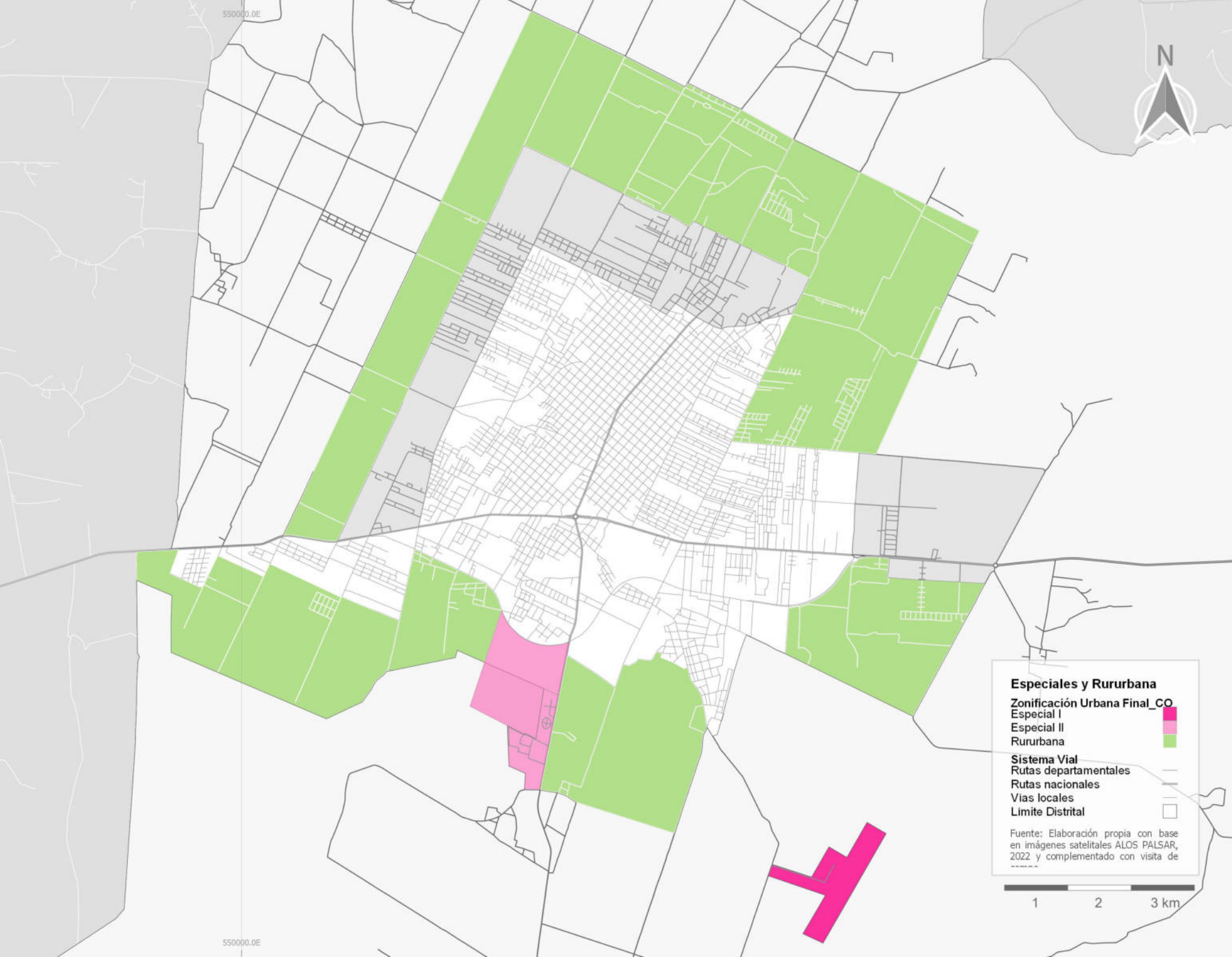


### c) ZC - Zona Centralidades

c.1) ZONA CENTRALIDADES	
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	2500 m2.
Ancho mínimo	25 metros
RÉGIMEN DE USO	
<b>Usos permitidos:</b> Viviendas unifamiliares, colectivas y/o mixtas. Comercios de pequeña escala (Despensas, artesanías y otros similares). Servicios de pequeña escala (Consultorios médicos, hoteles, posadas y otros similares). Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.) Producción agrícola de pequeña y mediana escala. Industrias de bajo impacto.	
<b>Usos condicionados:</b> Manufacturas e industrias de mediano impacto. Comercios y servicios de mediana escala. Equipamientos comunitarios de mediana escala.	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524.	
RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	
Tasa de Ocupación	0,4
Tasa de Permeabilidad	0,6
Altura Máxima (metros)	10

### d) ZPI - Zona de Pueblos Indígenas

d.1) ZONA DE PUEBLOS INDÍGENAS
Comprende a los territorios de comunidades indígenas y tienen el propósito de proteger la identidad étnica-cultural de los pueblos originarios.
RÉGIMEN DE USO
Los pueblos indígenas deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural según artículo N° 7 de la Ley 234/93.



### Especiales y Rururbana

Zonificación Urbana Final\_CO

Especial I

Especial II

Rururbana

Sistema Vial

Rutas departamentales

Rutas nacionales

Vías locales

Limite Distrital

Fuente: Elaboración propia con base en imágenes satelitales ALOS PALSAR, 2022 y complementado con visita de

1 2 3 km

## e) ZE - Zonas Especiales

e.1) ZONA ESPECIAL AEROPUERTO	
Es la zona destinada a la implantación de todos los elementos logísticos para el buen funcionamiento del aeropuerto local.	
RÉGIMEN DE USO	
<b>Usos permitidos:</b> Aeropuerto con todas sus dependencias como pistas de aterrizaje, torre de control y demás espacios de soporte técnico - logístico. Hangares y talleres mecánicos para aeroplanos.	
<b>Usos condicionados:</b> Viviendas unifamiliares.	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Todo lo no mencionado anteriormente.	
RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	
Altura Máxima	30 metros

e.1) ZONA ESPECIAL PARQUE TECNO - CIENTÍFICO	
Zona destinada a la instalación de actividades formativas, científicas y tecnológicas de bajo impacto ambiental.	
RÉGIMEN DE USO	
<b>Usos permitidos:</b> Instalaciones destinadas a la investigación y formación universitaria. Instalaciones y soporte logístico para el gran hospital. Producción agrícola y pecuaria de pequeña escala. Industrias tecnológicas de bajo impacto.	
<b>Usos condicionados:</b> Manufacturas e industrias de bajo impacto. Comercios y servicios de mediana escala. Equipamientos comunitarios de mediana escala.	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Todo lo no mencionado anteriormente.	
RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	
Tasa de Ocupación	0.4
Tasa de Permeabilidad	0.6
Altura Máxima	15 metros

## d) ZRU - Zona Rururbana

b.3) ZONA RURURBANA	
La zona rururbana tiene el propósito de fomentar y diversificar la producción rural de pequeña escala (hortalizas, frutales, animales menores), generando una transición amigable entre los centros poblacionales y la producción a gran escala.	
RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO	
Lote mínimo:	1 Hectáreas
RÉGIMEN DE USO	
<b>Usos recomendados:</b> Actividades de producción rural de pequeña escala (hortalizas, frutales, animales menores) Actividades relacionadas con la recreación y el turismo rural Forestación y/o reforestación Manejo y aprovechamiento de bosques naturales .	
<b>Usos permitidos:</b> Viviendas Unifamiliares Comercios de pequeña y mediana escala.	
<b>Usos condicionados:</b> Manufacturas, Agroindustrias de bajo impacto	
<b>Usos no permitidos:</b> Transformación de superficies con cobertura de bosques según Ley N° 2524. Observación: en el caso de sucesión de un inmueble, el lote mínimo puede ser de 0,5 hectáreas.	





**Mapa Urbano - Coronel Oviedo**

**Zonas**

- Especial I
- Especial II
- Expansión
- Industrial
- Mixta Alta
- Mixta Media
- Residencial
- Residencial 1
- Residencial 2
- Residencial 3
- Rururbana
- Corredores ecológicos
- Protección de Bosques

**Sistema Vial**

- Vías Primarias
- Vías Secundarias
- Vías Locales/ Corredores Verdes
- Cauces Hídricos
- Espacios Públicos (Plazas, Parques)
- Humedales

1 2 km



## Sección II: Zonas del área urbana

**Artículo 18º) -.** Se establecen las siguientes zonas del área urbana.

- a) ZM - Zona Mixta
- b) ZR - Zona Residencial
- c) ZEU - Zona de Expansión Urbana
- d) ZI - Zona Industrial

**Artículo 19º)-.** 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 admitidos, acondicionado y no permitidos en cada zona

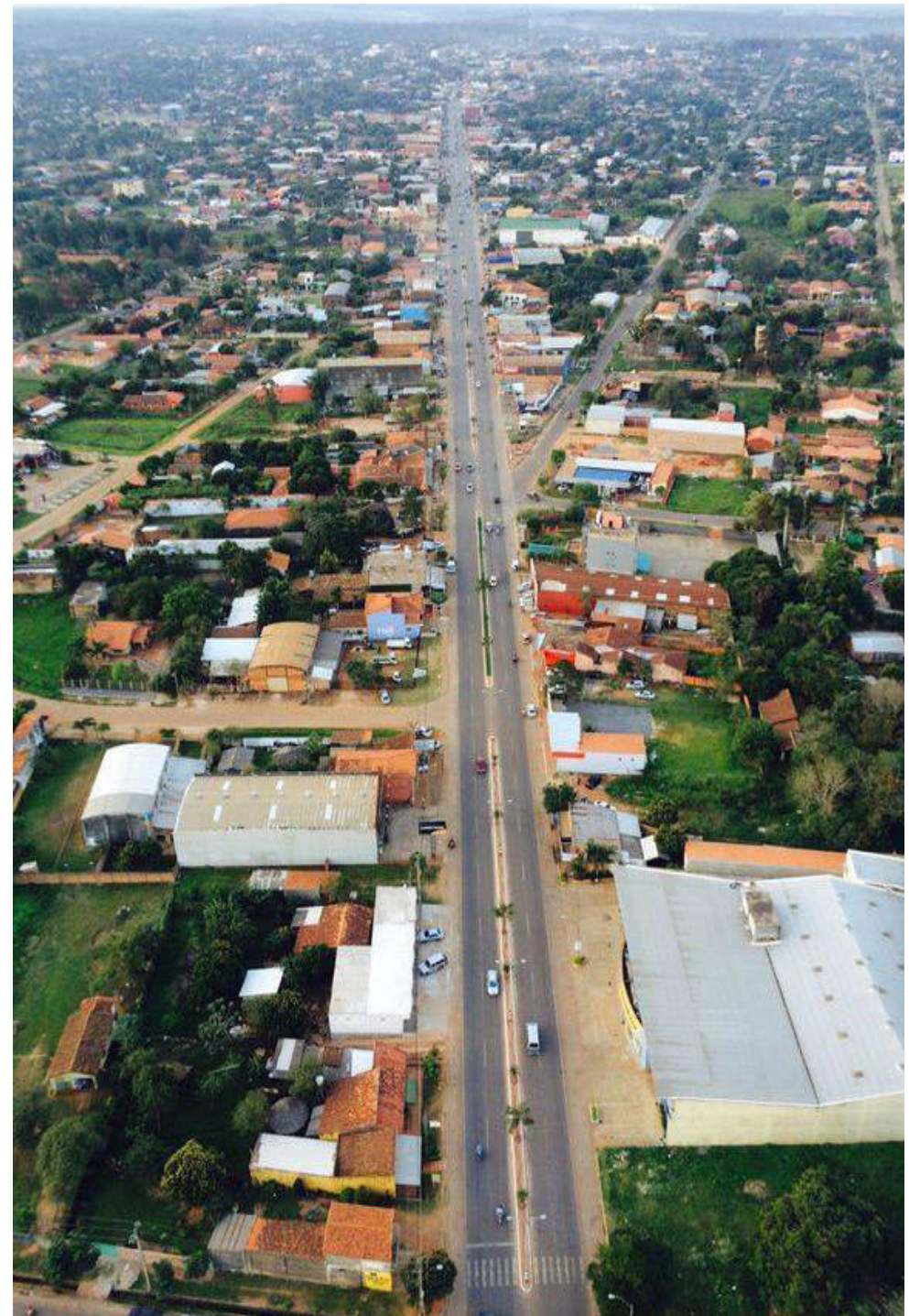
**d) Régimen de Ocupación:** establece los parámetros para la ocupación del lote con edificación y el volumen de ocupación:

- Tasa de ocupación
- Tasa de permeabilidad
- Altura máxima

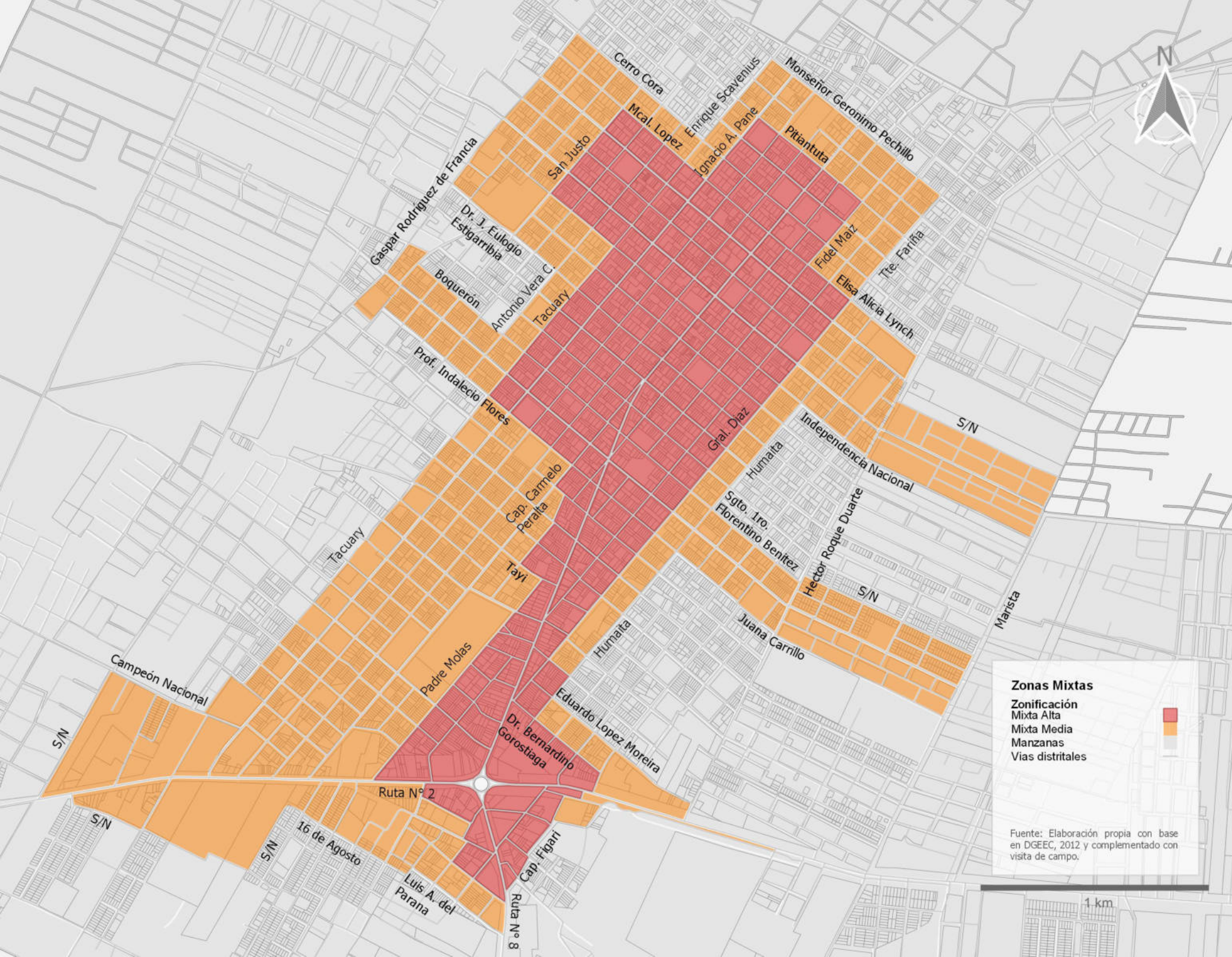
**e) Régimen de Edificación:** establece los parámetros para construcción dentro del lote:

- 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.







**Zonas Mixtas**

Zonificación  
Mixta Alta  
Mixta Media  
Manzanas  
Vías distritales

Fuente: Elaboración propia con base en DGEEC, 2012 y complementado con visita de campo.

### c.1) 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

##### Usos permitidos:

Viviendas unifamiliares, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala.  
Equipamientos comunitarios de pequeña, mediana y gran escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Manufacturas e industrias de bajo y mediano impacto.  
Depósitos de pequeña y mediana escala.

##### Usos condicionados:

Manufacturas, Industrias y depósitos de alto impacto (inocuas y molestas).

##### Usos no permitidos:

Industrias de alto impacto (nocivas).  
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,4
Tasa de Permeabilidad	0,6
Altura Máxima (metros)	10

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	3,6
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

### c.1) 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, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña y mediana escala.  
Equipamientos comunitarios de pequeña y mediana escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Manufacturas e industrias de bajo impacto.  
Depósitos de pequeña y mediana escala.

##### Usos condicionados:

Manufacturas, Industrias y depósitos de mediano impacto.  
Comercios y servicios de gran escala.

##### Usos no permitidos:

Industrias de alto impacto (nocivas).  
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,75
Tasa de Permeabilidad	0,25
Altura Máxima (metros)	20 metros

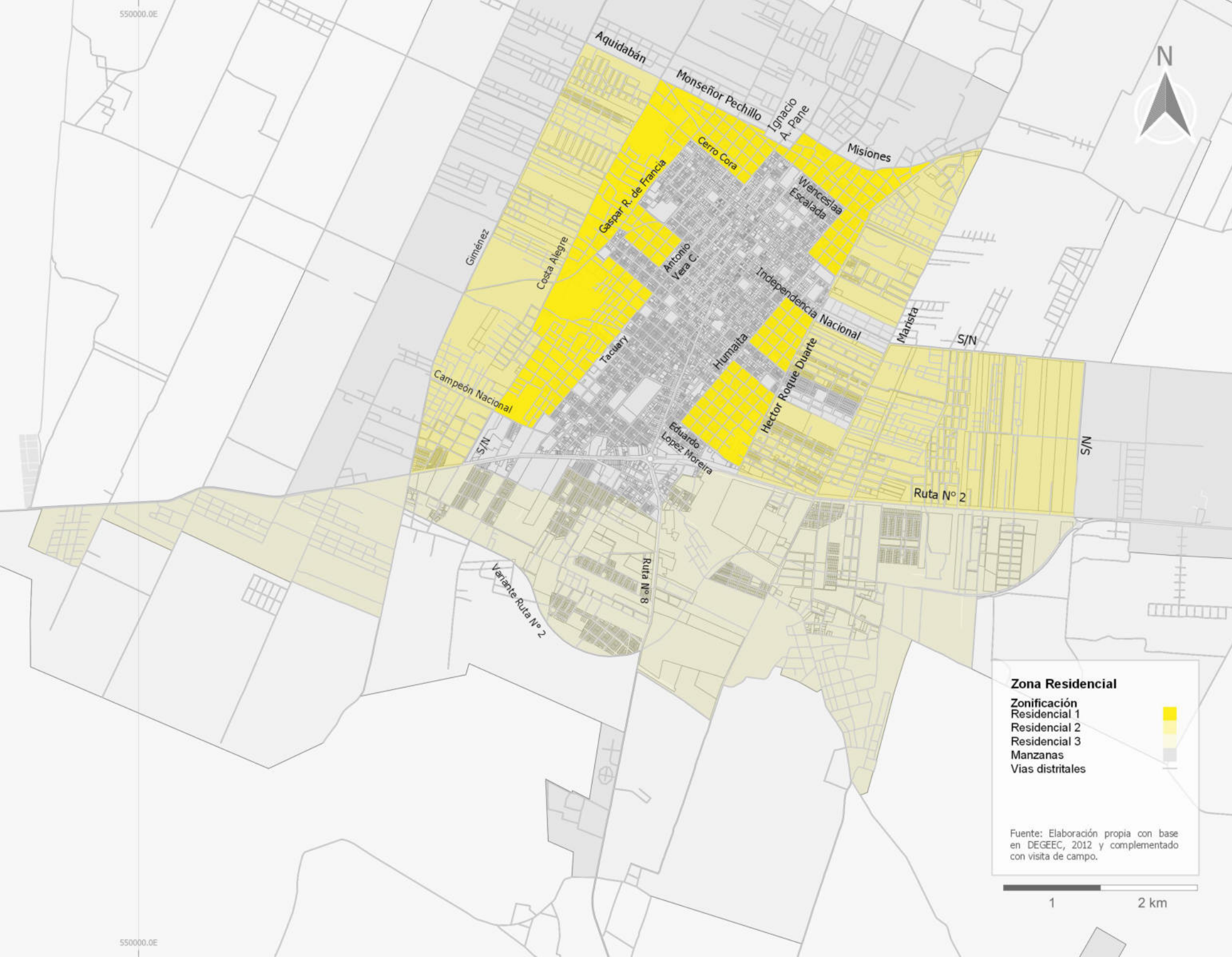
#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	3,6
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros



550000.0E

550000.0E





### b.1) ZONA RESIDENCIAL I

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 individuales, unifamiliares, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).  
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).  
Manufacturas y depósitos de bajo impacto (inocuos).

##### Usos condicionados:

Comercios y servicios de mediana escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).

##### Usos no permitidos:

Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,6
Tasa de Permeabilidad	0,4
Altura Máxima (metros)	14 metros o 4 plantas

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	3,6
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral sin aberturas	0 metros
Retiro lateral con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

### b.2) 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 individuales, unifamiliares, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).  
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).  
Manufacturas y depósitos de bajo impacto (inocuos).

##### Usos condicionados:

Comercios y servicios de mediana escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).

##### Usos no permitidos:

Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,6
Tasa de Permeabilidad	0,4
Altura Máxima (metros)	12 metros o 3 plantas

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	2
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral sin aberturas	0 metros
Retiro lateral con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros

### b.3) ZONA RESIDENCIAL III

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 individuales, unifamiliares, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).  
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).  
Manufacturas y depósitos de bajo impacto (inocuos).

##### Usos condicionados:

Comercios y servicios de mediana escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).

##### Usos no permitidos:

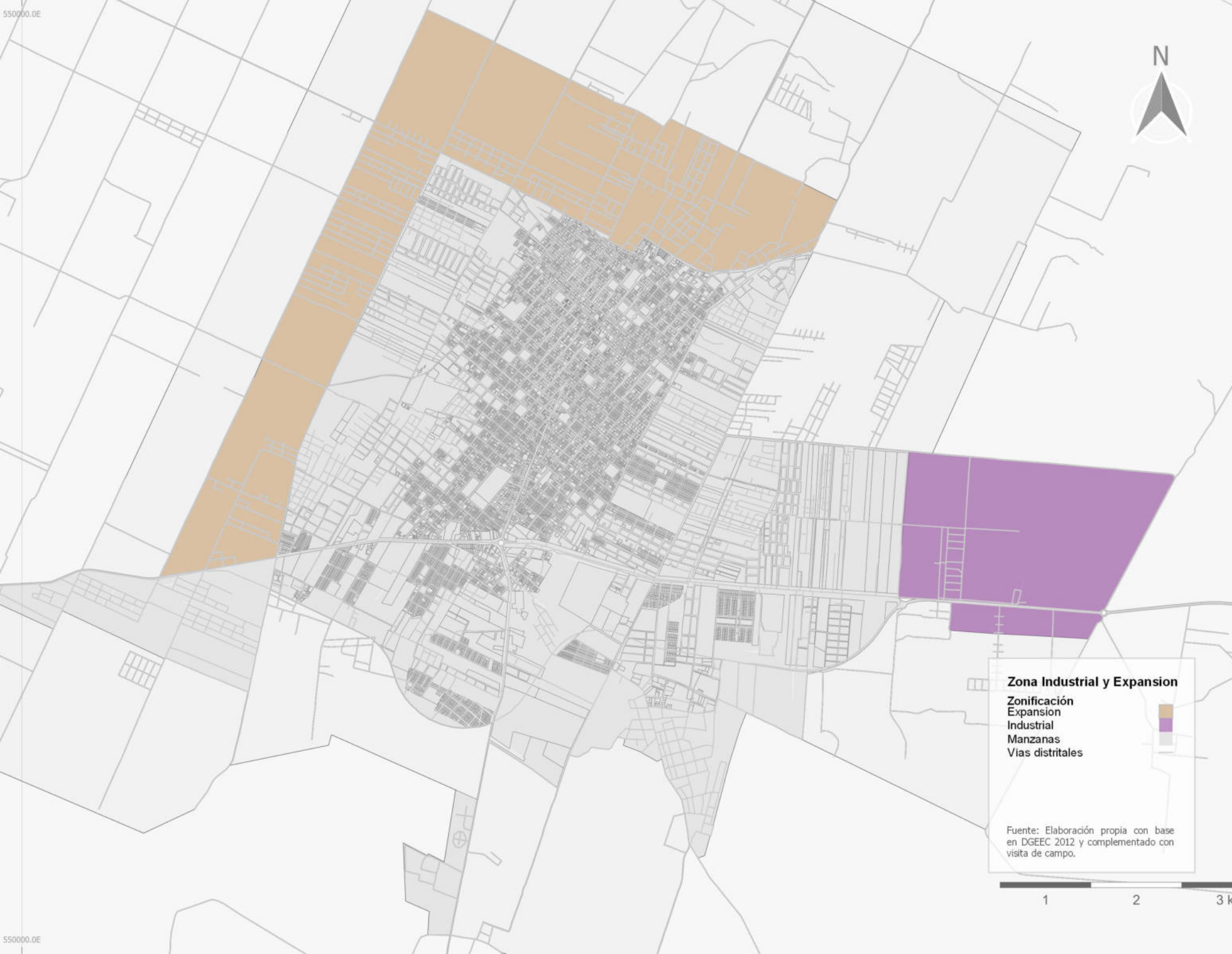
Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,6
Tasa de Permeabilidad	0,4
Altura Máxima (metros)	8 metros o 2 plantas

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	2
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral sin aberturas	0 metros
Retiro lateral con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros



### c.) ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA

Se denomina zona industrial a aquella designada para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial.

#### RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO

Lote mínimo	1500 m2.
Ancho mínimo	25 metros.

#### RÉGIMEN DE USO

##### Usos permitidos:

Industrias de bajo, mediano y alto impacto.  
Instalaciones técnicas, logísticas y talleres.  
Depósitos de pequeña, mediana y gran escala y silos.  
Sub-estación Eléctrica.  
Oficinas, laboratorios y demás dependencias de rigor que sirvan a la industria establecida.  
Comercios de mediana y gran escala.  
Viviendas unifamiliares.

##### Usos condicionados:

Viviendas colectivas y/o mixtas.

##### 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	0,5
Edificación:	15 metros
Altura Máxima (metros)	
Torres, silos y ascensores:	40 metros

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	1.5
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

### d.) ZONA DE EXPANSIÓN URBANA

Se denomina zona de expansión urbana a la reserva de suelo destinada a permitir el crecimiento de la ciudad de manera ordenada.

#### RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO

Lote mínimo	360 m2.
Ancho mínimo	12 metros.

#### RÉGIMEN DE USO

##### Usos permitidos:

Viviendas individuales, unifamiliares, colectivas y/o mixtas.  
Comercios y servicios de pequeña escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).  
Equipamientos comunitarios de pequeña escala (educativos, recreativos, religiosos, etc.)  
Producción agrícola de pequeña escala (huertas urbanas).  
Manufacturas y depósitos de bajo impacto (inocuos).

##### Usos condicionados:

Comercios y servicios de mediana escala (Despensas, farmacias, oficinas, posadas, consultorios médicos y similares).

##### Usos no permitidos:

Todo lo que no se encuentra contemplado en los apartados anteriores

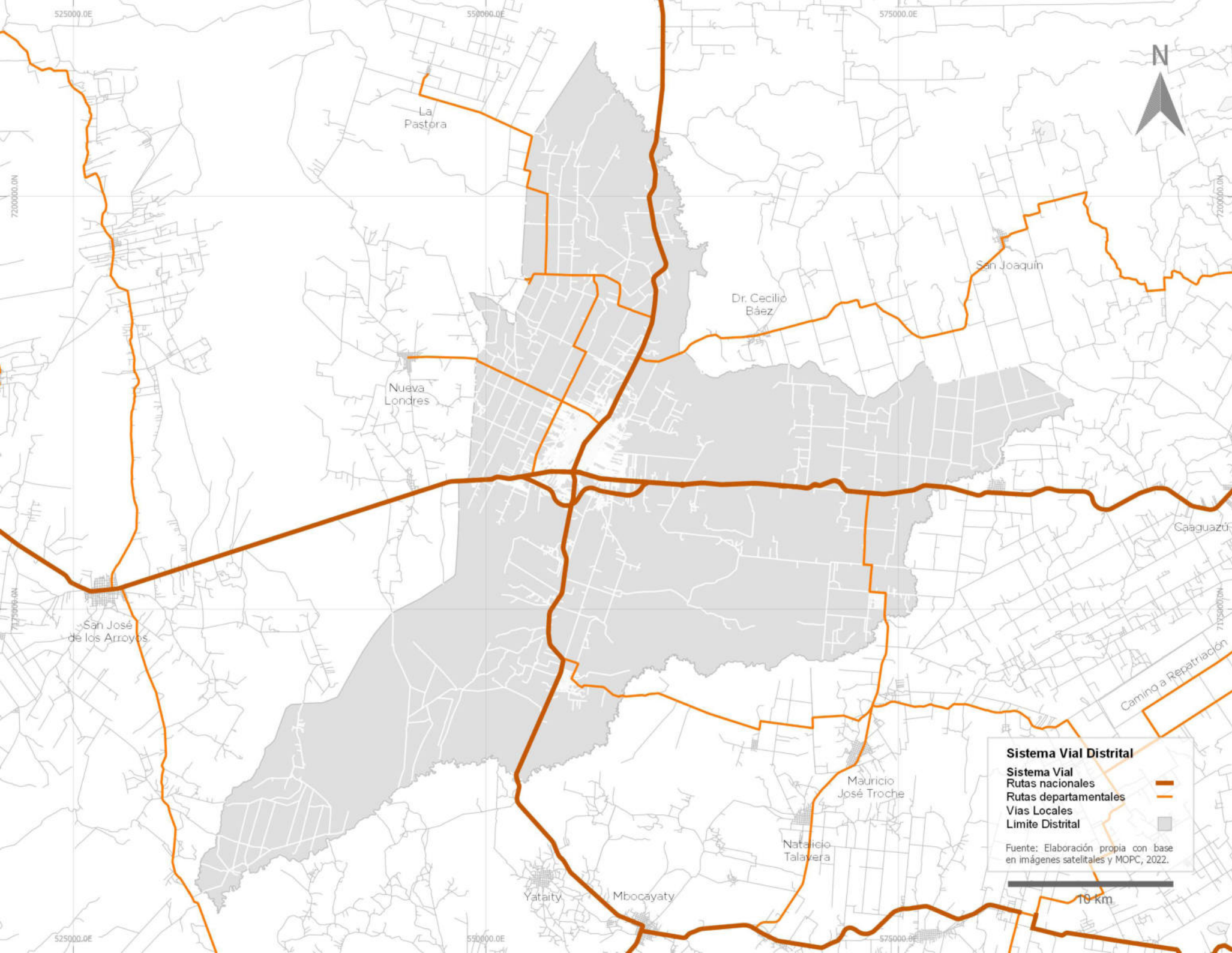
#### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN

Tasa de Ocupación	0,60
Tasa de Permeabilidad	0,40
Altura Máxima (metros)	14 metros o 4 plantas

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Coeficiente de Edificación	2
Retiro frontal	6 metros
Retiro lateral o medianero sin aberturas	0 metros
Retiro lateral o medianero con aberturas	3 metros
Retiro posterior	5 metros







### TITULO III

## SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIAL Y DE SERVICIOS

### CAPITULO I

## SISTEMA VIAL

### Sección I: Sistema vial en el área rural

**Artículo 21º)-.** 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:

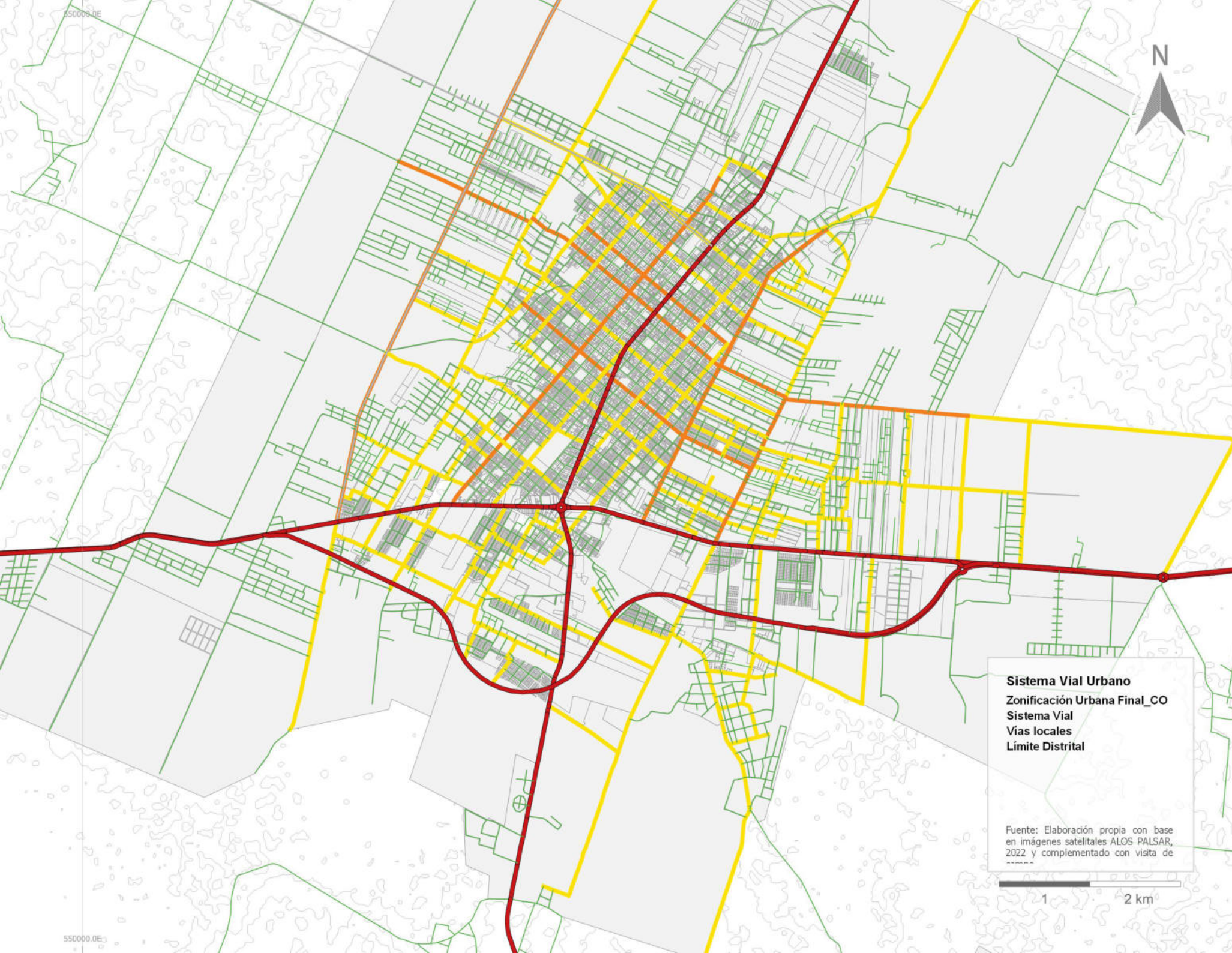
**a) Vías primarias:** Corresponden a las vías mayores y estructurantes del área rural que permiten la comunicación y el acceso a los distritos vecinos como a los demás departamentos y países. Las vías clasificadas en esta categoría son las vías denominadas nacionales, también conocidas como PY 02, así como su variante y la Ruta PY 08. Estas vías deberán tener un mínimo de 32 metros de ancho incluyendo las veredas según el artículo N° 229 de la Ley Orgánica Municipal.

**b) Vías Secundarias:** Corresponden a las vías de segundo orden que permiten la comunicación y el acceso a las diferentes centralidades del distrito y a los pueblos originarios. Las vías clasificadas en esta categoría son por lo general las denominadas vías departamentales en la clasificación del MOPC, en este caso la D015 y D042; las vías 25 de Diciembre con proyección al distrito de Nueva Londres, así como las vías proyectadas en el POUT (Vía de conexión Coronel Oviedo – La Pastora – Centralidad de Genaro Romero; Vía Aguapety – Bortrell – Mauricio J. Troche y Natalicio Talavera - Mbocayaty) y las cuales se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial distrital. Estas vías deberán tener un mínimo de 16 metros de ancho incluyendo las veredas según el artículo N° 229 de la Ley Orgánica Municipal.

**Artículo 22º)- 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 23º)- 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:



**Sistema Vial Urbano**  
**Zonificación Urbana Final\_CO**  
**Sistema Vial**  
**Vías locales**  
**Límite Distrital**

Fuente: Elaboración propia con base  
en imágenes satelitales ALOS PALSAR,  
2022 y complementado con visita de

1 2 km



**a) V1 - Vías primarias:** Corresponden a las vías mayores y estructurantes del área urbana. Estas vías son las que comportan el mayor tránsito de vehículos y por lo general son las avenidas, las mismas deberán tener un mínimo de 32 metros de ancho incluyendo las veredas según el artículo N° 229 de la Ley Orgánica Municipal. Podemos clasificar a la Avenida Mcal. Estigarribia y/o Defensores del Chaco, Avenida Ayolas, José M. Alfonso Godoy, Calle Maristas y/o Daniela Fraxedes Martínez, Calle Nanawa y/o Yrendague, Juan E. O'Leary y/o Calle Moreira, Presidente Stroessner y/o Eugenio A. Garay, así como las vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial, bajo esta categoría.

**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. Las mismas deberán tener un mínimo de 16 metros de ancho incluyendo las veredas según el artículo N° 229 de la Ley Orgánica Municipal. Podemos clasificar a la Avenida 12 de Junio, General Díaz y/o Teniente Fariña, Villarrica, San Justo, Dr. José Gaspar Rodríguez de Francia, María Auxiliadora, Itapúa, Monseñor Gerónimo Pechillo, General Patricio Escobar, Itá Ybate, Julia M. Cueto de Estigarribia, Marcelino Machuca, Itapúa, Monday, Lida P. Benítez, Natalicio González, Arístides Valdez, así como las demás vías sin nombre que se encuentran graficadas en el mapa de sistema vial bajo esta categoría.

**c) V3 - Vías barriales:** Corresponden a las vías de tercer orden y o corredores verdes 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. Estas vías deberán tener un mínimo de 16 metros de ancho incluyendo las veredas según el artículo N° 229 de la Ley Orgánica Municipal y se encuentran indicadas en el mapa de sistema vial bajo esta categoría.

**Artículo 24º)- 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.

## CAPITULO II

### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

**Artículo 25º)-. 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 26º)-. Saneamiento:** En cuanto a las aguas residuales domésticas, aún en ausencia de una red colectiva, los edificios o instalaciones deberán estar equipadas con un sistema de alcantarillado autónomo de acuerdo con las normas vigentes. El mismo deberá estar diseñado para garantizar su conexión con la futura red colectiva cuando aún no se ha realizado.

**Artículo 27º)-. Energía Eléctrica:** Se insta a que las nuevas conexiones, se realicen mediante instalaciones subterráneas.

**Artículo 28º)-. Telecomunicaciones:** Las nuevas edificaciones deberán prever la instalación de conductos para facilitar conexiones.

## TITULO IV

### INSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

#### CAPITULO I INSTANCIA RESPONSABLE

**Artículo 29º)-.** La implementación de la normativa del POUT es competencia del Ejecutivo Municipal, a través de la instancia encargada de la planificación territorial.

#### **Artículo 30º)-. Funciones de la Instancia responsable:**

**a)** Estudiar, aprobar o rechazar, fiscalizar los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados presentados, según las normativas de la 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 31º)-. Responsables.** La documentación de los proyectos de obras o emprendimientos públicos o privados deberán ser presentados por los responsables de los mismos ante la instancia municipal competente para su evaluación.

**Artículo 32º)-.** Documentación. La documentación a presentar deberá contener:

**a)** Una descripción del tipo de obra o naturaleza del emprendimiento proyectado, con mención de sus propietarios y responsables.

**b)** Localización georreferenciada de la obra o emprendimiento proyectado (Ubicación en imagen satelital).

**c)** Planos del predio con sus dimensiones, linderos, cursos de agua y vegetación existente.

**d)** Planos de construcción.

**e)** Procedimientos de manejo y operación.

**f)** Infraestructura de servicios existentes en el entorno.

**g)** Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en los casos que la Ley y Decreto que regula la materia lo exija.

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 33º)-.** Formularios estandarizados. Cada tipo de solicitud deberá realizarse en base a un Formulario estandarizado, cuyos detalles se delega a una Resolución de la Intendencia Municipal, de modo que permita ir ajustando de conformidad a las necesidades.

En cada Formulario se insertarán los requisitos y documentos requeridos para cada tipo de solicitud.

**Artículo 34º)-.** Evaluación y Dictamen. Una vez culminado el estudio, la Instancia responsable expedirá un dictamen en la que consignará con fundamentos.



## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 38º)-.** 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 39º)-.** Aprobación del POUT: Se insta a la Intendencia Municipal la realización de las gestiones tendientes a la incorporación del POUT a la Planificación Nacional a través de su presentación formal en las instancias del Gobierno Central competentes en la materia y su sometimiento al proceso de aprobación en los términos de la Ley 294/93.

**Artículo 40º)-.** Rendición de cuentas: La Intendencia Municipal deberá rendir cuentas de la Ejecución del POUT de Coronel Oviedo a la Junta Municipal junto con la rendición de Cuentas anual prevista en la Ley Orgánica Municipal.

**Artículo 41º)-.** 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.

**Artículo 42º)** COMUNICAR donde corresponda y cumplido archivar.

**ABG. EVA ROSANA BOGADO VERA**  
Presidente – Junta Municipal

**ABG. JULIO CESAR FLORENTÍN BÁEZ**  
Secretario General – Junta Municipal

**ABG. MARCOS A. BENÍTEZ VELÁZQUEZ**  
Intendente Municipal

**LIC. EDGAR GUSTAVO BERNAL DUARTE**  
Secretario General – Intendencia Municipal

Coronel Oviedo, 14 de Diciembre de 2022.

a) su aprobación, la que podrá ser total, parcial o condicionada o

b) su reprobación.

**Artículo 35º)-. 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.

**Artículo 36º)-. Revisión del POUT.** El POUT será revisado cada 05 (cinco) años por un Comité de Técnicos y el Consejo de Desarrollo.

## TÍTULO V

### CONSIDERACIONES FINALES

## CAPÍTULO I

### DEROGACIONES

**Artículo 37º)-.** Quedan derogadas todas las Ordenanzas Municipales anteriores y/o que establezcan disposiciones contrarias a la presente.



