

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AMBIENTAL

## ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 79/2004, APROBADA EL 17 DE FEBRERO DE 2004

### ZONA URBANA

#### ÁREA RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales. USOS NO PERMITIDOS: Conjuntos habitacionales, servicios y comercios regionales, industrias molestas, nocivas y peligrosas, agrícolas, forestales, pecuarias, avícolas y de extracción.

#### CENTRO HISTÓRICO CULTURAL

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales. USOS NO PERMITIDOS: Viviendas multifamiliares, conjuntos habitacionales, servicios y comercios -barriales y regionales-, industrias molestas, nocivas y peligrosas, actividades agrícolas, forestales, pecuarias, avícolas y de extracción.

#### ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIO 1

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios vecinales y barriales. USOS NO PERMITIDOS: Servicios y comercios regionales, industrias, actividades agrícolas, forestales, pecuarias avícolas y de extracción.

#### ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIO 2

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales. USOS NO PERMITIDOS: Conjuntos habitacionales, servicios y comercios regionales, industrias, actividades agrícolas, forestales, pecuarias, avícolas y de extracción.

#### FRANJA MIXTA 1

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios vecinales y barriales, industrias inocuas. USOS NO PERMITIDOS: Industrias nocivas y peligrosas, actividades forestales, pecuario intensivo, avícolas y de extracción.

#### FRANJA MIXTA 2

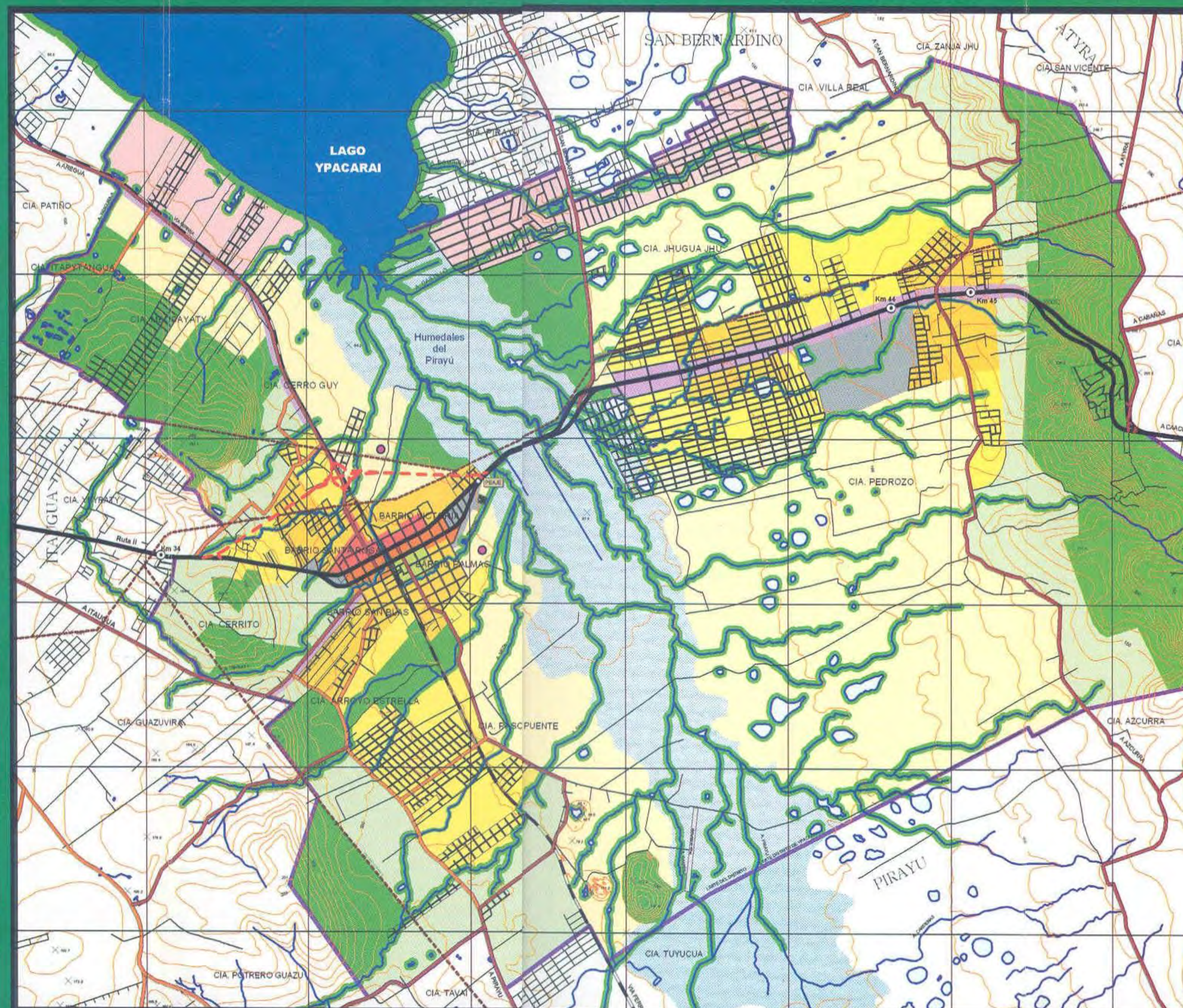
USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios vecinales y barriales, industrias inocuas. USOS NO PERMITIDOS: Servicios y comercios regionales, industrias nocivas y peligrosas, actividades forestales, pecuario intensivo, avícolas y de extracción.

#### ÁREA INDUSTRIAL 1

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales y barriales, industrias inocuas y molestas. USOS NO PERMITIDOS: Conjuntos habitacionales, actividades forestales, pecuario intensivo, avícolas y de extracción.

#### ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 1

La franja para arroyos en áreas urbanas y suburbanas será de un ancho mínimo de 25m a ambos lados de las márgenes y el radio desde el centro de las nacientes de 12.5m  
USOS PERMITIDOS: Servicios vecinales según ordenanzas.  
USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.



Fuente: ALTER VIDA / USAID, Febrero 2004.

### ZONA SUBURBANA

#### ÁREA RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales, actividades agrícolas ecológicas.  
USOS NO PERMITIDOS: Viviendas Multifamiliares y conjuntos habitacionales, industrias molestas nocivas y peligrosas, actividades pecuarias intensivas, avícolas y de extracción.

#### FRANJA MIXTA 1

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios -vecinales y barriales-, industrias inocuas.  
USOS NO PERMITIDOS: Industrias nocivas y peligrosas, actividades forestales, pecuarias intensivas, avícolas y de extracción.

#### ÁREA INDUSTRIAL 2

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales y barriales, industrias inocuas y molestas.  
USOS NO PERMITIDOS: Conjuntos habitacionales, actividades forestales, pecuarias intensivas, avícolas y de extracción.

#### ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 2

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares.  
USOS NO PERMITIDOS: Viviendas multifamiliares y pareadas (dúplex), conjuntos habitacionales, servicios y comercios barriales y regionales (servicios vecinales según ordenanza) industrias, actividades agrícolas convencionales, pecuarias, avícolas y de extracción.

### ZONA RURAL

#### ÁREA DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales, industrias inocuas, actividades avícolas, agrícolas ecológicas y convencionales.  
USOS NO PERMITIDOS: Viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales, servicios y comercios regionales, industrias molestas, nocivas y peligrosas, actividades pecuarias intensivas.

#### ÁREA DE PRODUCCIÓN PECUARIA

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios y comercios vecinales, industrias inocuas, actividades pecuarias extensivas.  
USOS NO PERMITIDOS: Viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales, servicios y comercios regionales, industrias molestas, nocivas y peligrosas, actividades de extracción.

#### FRANJA MIXTA 2

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios vecinales y barriales, industrias inocuas.  
USOS NO PERMITIDOS: Servicios y comercios regionales, industrias nocivas y peligrosas, actividades forestales, pecuarias intensivas, avícolas y de extracción.

#### ÁREA RECREATIVA

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares y pareadas (dúplex), servicios y comercios vecinales.  
USOS NO PERMITIDOS: Industrias molestas, nocivas y peligrosas, actividades pecuarias, avícolas y de extracción.

#### ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 3

La franja para arroyos en propiedades rurales será de un ancho mínimo de 50m y el radio desde el centro de las nacientes de 25m.  
USOS PERMITIDOS: Servicios vecinales según ordenanzas.  
USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

#### ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 4

USOS PERMITIDOS: Viviendas unifamiliares, servicios vecinales según ordenanza.  
USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

#### ÁREA INTANGIBLE

USOS PERMITIDOS: Servicios turísticos y recreativos ecológicos.  
USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

**EL POTA YPACARAÍ**, se articula a la Planificación Territorial Ambiental de la Cuenca del Lago Ypacaraí, donde los criterios de manejo, restauración ambiental y crecimiento urbano son fundamentales para la sustentabilidad de la Cuenca.

Durante su elaboración la Municipalidad, conjuntamente con la comunidad han definido las áreas prioritarias de conservación ambiental, proyectos de inversión comunitaria, turística, vial y de apoyo a la economía local.

**EL POTA YPACARAÍ** es instrumento de gestión y control municipal que permite:

- Orientar, ordenar, limitar y consolidar las áreas urbanas y el modo de crecimiento del distrito, manteniendo y potenciando las características urbanas, rurales y ambientales para la conservación de la diversidad de ambientes y formas de vida,
- Orientar la modalidad de ocupación del suelo, reglamentando los usos, los patrones de edificación, los fraccionamientos, las particiones y loteamientos, y las densidades.
- Proteger y permitir la restauración del ambiente natural mediante la definición de áreas de interés ecológico y amortiguamiento ambiental,
- Estructurar el sistema vial,
- Facilitar el desarrollo de las actividades económicas del municipio, definiendo áreas específicas -industrial, manufacturera y de producción primaria-según las potencialidades para la producción de alimentos -huertas, cultivos, granjas, tambos, etc..

**EL POTA YPACARAÍ**, debe ser revisado al menos una vez en cada período de administración municipal, mediante la conformación de una Comisión Revisora conformada por técnicos de Catastro y Obras del Ejecutivo Municipal y Concejales de las Comisiones de Medio Ambiente, Planificación y Obras nominados por la Junta Municipal. Los cambios o modificaciones de la actual Ordenanza deberán ser comunicados al público en general.



## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE YPACARAÍ,

Elaborado por un Equipo Técnico Interinstitucional, integrado por representantes del Ejecutivo y Legislativo Municipal y técnicos de Alter Vida. Convenio de Cooperación Municipalidad de Ypacaraí - Alter Vida, años 2002-2004,

bajo el patrocinio de la

Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional.

**INTENDENTE MUNICIPAL**  
Ing. Agr. Adalberto Morínigo

**JUNTA MUNICIPAL**

Digno Yegros  
Adolfo Gamarra  
Albino Diarte  
Gustavo Zimmerlitz  
Raúl Fernando Negrete  
César Ramón Domínguez  
Carlos Edwards  
Rubén González  
Odila Delgado de Oviedo  
Amado Cárdenas  
Claudio Acuña  
Oscar Ramón Üsher

**EQUIPO MUNICIPAL**

Christian Pérez  
César Negrete  
Derlis Estigarribia

**EQUIPO TÉCNICO ALTER VIDA / USAID**

Ing. Jorge Abbate,  
*Director Ejecutivo*  
Arq. Romy Vaesken Tribucio,  
*Coordinación*  
Arq. Leticia Fleitas,  
*Técnica Planificación*  
Arq. María Hilda Lledó,  
*Asistente Técnica*  
Ing. Pedro Alvarenga,  
*Técnico GIS*  
Lic. Marta López,  
*Participación Ciudadana*  
Lic. Martín González,  
*Técnico Gestión Municipal*



**ALTER VIDA**  
Centro de Estudios y Formación para el Ecodesarrollo  
Itapúa e/ Primer Presidente y Río Monday  
CC: 3132. Barrio Trinidad. Asunción, Paraguay  
Tels. (595 21) 298 842/43 - 281 273  
Fax (595 21) 298 845  
info@altervida.org.py • gestamb@altervida.org.py  
www.altervida.org.py



Municipalidad de Ypacaraí

# YPACARAÍ