



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

ORDENANZA N° 130/2025.-

QUE MODIFICA Y COMPLEMENTA LA ORDENANZA N° 101/2023, DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL (POUT) DEL MUNICIPIO DE FILADELFIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN.-

VISTO:

- La aceleración de los procesos de desarrollo que se verifican en el Chaco en general y en el municipio de Filadelfia en particular, que trae como consecuencia una atracción desmesurada de inversiones, tanto de capitales nacionales como extranjeros en la región.-
- Las amenazas que conllevan los procesos no planificados de asentamientos humanos y los sistemas productivos que tienen a la tierra y a los recursos naturales como soportes del desarrollo económico que se pretende para la región.-
- La necesidad de articular el crecimiento económico con la distribución más equitativa de las riquezas y las oportunidades que se generan en la región, atendiendo a la existencia de grupo vulnerables con necesidades básicas insatisfechas en la zona chaqueña.-
- Las limitaciones del soporte físico y natural sobre el que se pretende asentar el desarrollo de la región, así como la finitud, calidad y escasez de los recursos disponibles, entre los que se encuentra el AGUA en el Chaco.-
- El nuevo rol que le toca jugar a la Región Occidental del Paraguay en el desarrollo sostenible del país, como zona productora de bienes y servicios de alta calidad y competitividad en el mercado globalizado.-
- La experiencia acumulada en estos 2 años de implementación por los Dptos. de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y el Dpto. de Obras, encontrando la necesidad de reglamentar y definir algunos aspectos en detalle no previstos en la Ordenanza 101/2025.-
- Que se han encontrado algunos detalles de aplicación de la zonificación de uso que requieren de ajustes de las zonas que no se tuvo en cuenta en la elaboración original por no llegar a esa profundidad de detalle.-
- El pedido del sector privado de modificatorias específicas para ciertas zonas por proyectos y por datos altimétricos más precisos presentados.-

VISION: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

- La elaboración de los planos denominados "*Plano de Zonificación del área urbana*" (escala 1/6.000), "*Plano de Zonificación del área suburbana*" y en formato digital para Sistemas de Información Geográfica, que se anexan, constituyen la herramienta de representación gráfica de la presente ordenanza.-

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1º de la Constitución Nacional, titulado "De la forma de Estado y de Gobierno", dispone que la República del Paraguay "...se constituye en Estado Social de Derecho, unitario, indivisible y descentralizado en la forma que establecen esta Constitución y las leyes".-

Que, por su parte, el Art. 6º de nuestra Ley Fundamental, en lo pertinente, nos dice lo siguiente: "*De la calidad de vida: La calidad de vida será promovida por el Estado mediante planes y políticas que reconozcan factores condicionantes... El Estado también fomentará la investigación sobre los factores de población y sus vínculos con el desarrollo económico social, con la preservación del ambiente y con la calidad de vida de los habitantes*".-

Que, la Sección II del Capítulo I del Título II de nuestra Carta Magna regula específicamente lo relacionado con el **AMBIENTE**.-

Que, en tal sentido, el Art. 7º prescribe cuanto sigue: "*Del derecho a un ambiente saludable: Toda persona tiene derecho a habitar en un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado. Constituyen objetivos prioritarios de interés social la preservación, la conservación, la recomposición y el mejoramiento del ambiente, así como la conciliación con el desarrollo humano integral. Estos propósitos orientarán la legislación y la política gubernamental*".-

Que, a su turno, el Art. 8º de la Constitución Nacional dispone lo siguiente: "*De la protección ambiental: Las actividades susceptibles de producir alteración ambiental serán reguladas por la Ley. Asimismo, ésta podrá restringir o prohibir aquellas que califique peligrosas. Se prohíbe la fabricación, la importación, la comercialización, la posesión o el uso de armas nucleares, químicas y biológicas, así como la introducción al país de residuos tóxicos. La ley podrá extender esta prohibición a otros elementos peligrosos; asimismo regulará el tráfico de recursos genéticos y de su tecnología, precautelando los intereses nacionales. El delito ecológico será definido y sancionado por la Ley. Todo daño al ambiente importará la obligación de recomponer e indemnizar*".-

Que, asimismo, se refieren a la materia objeto de la presente Ordenanza, los artículos 38º y 45º de nuestra Constitución Nacional.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Que, el Art. 38°. Dispone: *"Del derecho a la defensa de los intereses difusos: Toda persona tiene derecho, individual o colectivamente, a reclamar a las autoridades públicas medidas para la defensa del ambiente, de la integridad del hábitat, de la salubridad pública, del acervo cultural nacional, de los intereses del consumidor y de otros que, por su naturaleza jurídica, pertenezcan a la comunidad y hagan relación con la calidad de vida y con el patrimonio colectivo".-*

Que, por su parte, el Art. 45° nos dice: *"De los derechos y garantías no enunciados: La enunciación de los derechos y garantías contenidos en esta Constitución no debe entenderse como negación de otros que, siendo inherentes a la personalidad humana, no figuren expresamente en ella. La falta de ley reglamentaria no podrá ser invocada para negar ni para menoscabar algún derecho o garantía".-*

Que, en consecuencia, tanto para el área urbana como para el área rural del Distrito se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 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 autoriza/n la realización de obras o actividades que no se adecúen a las normas de ordenamiento urbano y territorial municipales"* (Art. 8°, inc. "c" del Decreto 453/13) que, de acuerdo con la legislación vigente, son de competencia exclusiva del municipio su definición.-

Que, asimismo, el Decreto 453/13 y el modificatorio, Decreto 954/13, enumeran las obras, actividades y proyectos que obligatoriamente deben someterse a evaluación de impacto ambiental previo a la aprobación municipal.-

Que, en lo que respecta al **ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA REPÚBLICA**, la Constitución Nacional lo regula en el Capítulo IV, del Título I de la Parte II y, en tal sentido, ha otorgado rango constitucional a las **MUNICIPALIDADES** dedicándole varios artículos agrupados en la Sección II del referido Capítulo.-

Que, en primer lugar, cabe recordar lo dispuesto en el Art. 156° de nuestra Carta Magna que textualmente dice: *"De la estructura política y administrativa: A los efectos de la estructuración política y administrativa del Estado, el territorio se divide en Departamentos, Municipios y Distritos, los cuales, dentro de los límites de esta Constitución y de las leyes, gozan de autonomía política, administrativa y normativa para la gestión de sus intereses, y de autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos".*

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sustentable, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Que, conforme ya se dijo más arriba, la referida Sección II del Capítulo IV del Título I de la Parte II, artículos 166 al 171, regula específicamente la cuestión municipal.-

Que, en tal sentido, el Art. 166° de la Constitución Nacional dispone: *"De la autonomía: 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."*-

Que, por su parte, el Art. 167° prescribe cuanto sigue: *"Del Gobierno Municipal: El gobierno de los municipios estará a cargo de un intendente y de una junta municipal, los cuales serán electos en sufragio directo por las personas habilitadas legalmente."*-

Que, a su turno, el Art. 168° enumera las atribuciones que la propia Constitución Nacional otorga a las Municipalidades, en los siguientes términos: *"De las atribuciones: Serán atribuciones de las municipalidades, en su jurisdicción territorial y con arreglo a la ley: 1. la libre gestión en materias de su competencia, particularmente en las de urbanismo, ambiente, abasto, educación, cultura, deporte, turismo, asistencia sanitaria y social, instituciones de crédito, cuerpos de inspección y de policía; 2. la administración y la disposición de sus bienes; 3. la elaboración de su presupuesto de ingresos y egresos; 4. la participación en las rentas nacionales; 5. la regulación del monto de las tasas retributivas de servicios efectivamente prestados, no pudiendo sobrepasar el costo de los mismos; 6. el dictado de ordenanzas, reglamentos y resoluciones; 7. el acceso al crédito privado y al crédito público, nacional e internacional; 8. la reglamentación y la fiscalización del tránsito, del transporte público y la de otras materias relativas a la circulación de vehículos, y 9. las demás atribuciones que fijen esta Constitución y la ley"*.

Que, el Art. 169° de nuestra Ley Fundamental señala: *"Del impuesto inmobiliario: Corresponderá a las municipalidades y a los departamentos la totalidad de los tributos que graven la propiedad inmueble en forma directa. Su recaudación será competencia de las municipalidades. El setenta por ciento de lo recaudado por cada municipalidad quedará en propiedad de la misma, el quince por ciento en la del departamento respectivo y el quince por ciento restante será distribuido entre las municipalidades de menores recursos, de acuerdo con la ley"*.-

Que, a su turno, el Art. 170° prescribe: *"De la protección de recursos: Ninguna institución del Estado, ente autónomo, autárquico o descentralizado podrá apropiarse de ingresos o rentas de las municipalidades"*.-

Que, por último, el Art. 171° dice: *"De las categorías y de los regímenes: Las diferentes categorías y regímenes de municipalidades serán establecidos por ley, atendiendo a las condiciones de población, de desarrollo económico, de situación geográfica, ecológica, cultural, histórica y a otros factores determinantes de su desarrollo."*

VISION: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Las municipalidades podrán asociarse entre sí para encarar en común la realización de sus fines y, mediante ley, con municipalidades de otros países".-

Que, nivel de la legislación ordinaria fue dictada la Ley 3.966/10, "Orgánica Municipal", cuyo Art. 1º dispone: "El Municipio: El municipio es la comunidad de vecinos con gobierno y territorio propios que tiene por objeto el desarrollo de los intereses locales. Su territorio deberá coincidir con el Distrito y se dividirá en zonas urbanas y rurales".-

Que, por su parte, el Art. 4º de la mencionada ley nos dice: "La Municipalidad: el Gobierno de un Municipio es la Municipalidad. Habrá una Municipalidad en cada uno de los Municipios en que se divide el territorio de la República, cuyo asiento será el pueblo o ciudad que se determine en la ley respectiva".-

Que, en el Capítulo III de la Ley Orgánica en cuestión se regulan las **FUNCIONES MUNICIPALES**, entre las que cabe poner de resalto las previstas en el Art. 12º.-

Que, el numeral 1 del mencionado Art. 12º prescribe cuanto sigue: "... 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; b) la delimitación de las áreas urbanas y rurales del municipio; c) la reglamentación y fiscalización del régimen de uso y ocupación del suelo; d) la reglamentación y fiscalización del régimen de loteamiento inmobiliario; e) la reglamentación y fiscalización del régimen de construcciones públicas y privadas, incluyendo aspectos sobre la alteración y demolición de las construcciones, las estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas y electromecánicas, acústicas, térmicas o inflamables; f) la reglamentación y fiscalización de la publicidad instalada en la vía pública o perceptible desde la vía pública; g) la reglamentación y fiscalización de normas contra incendios y derrumbes; h) la nomenclatura de calles y avenidas y otros sitios públicos, así como la numeración de edificaciones; i) el establecimiento, mantenimiento y actualización de un sistema de información catastral municipal".-

Que, por su parte, el numeral 2 del referido Art. 12 prescribe: "...2- En materia de infraestructura pública y servicios: a) la construcción, equipamiento, mantenimiento, limpieza y ornato de la infraestructura pública del municipio, incluyendo las calles, avenidas, parques, plazas, balnearios y demás lugares públicos; b) la construcción y mantenimiento de los sistemas de desagüe pluvial del municipio; c) la prestación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de conformidad con la ley que regula la prestación de dichos servicios, en los casos que estos servicios no fueren prestados por otros organismos públicos; d) la construcción, equipamiento y mantenimiento de los caminos vecinales rurales y otras vías de comunicación que no estén a cargo de otros organismos públicos; e) la regulación y prestación de servicios de aseo, de recolección,

VISION: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

disposición y tratamiento de residuos del municipio."; f) la regulación de servicios funerarios y de cementerios, así como la prestación de los mismos; g) la regulación, así como la organización y administración de los centros de abasto, mercados, mataderos y ferias municipales, y similares".-

Que, por su parte, el numeral 4 del citado Art. 12° dice: "... 4- *En materia de ambiente: a) la preservación, conservación, recomposición y mejoramiento de los recursos naturales significativos; b) la regulación y fiscalización de estándares y patrones que garanticen la calidad ambiental del municipio; c) la fiscalización del cumplimiento de las normas ambientales nacionales, previo convenio con las autoridades nacionales competentes; d) el establecimiento de un régimen local de servidumbre y de delimitación de las riberas de los ríos, lagos y arroyos*".-

Que, también resultan pertinentes las disposiciones contenidas en el numeral 6 del Art. 12° que dice: "... 6- *En materia de patrimonio histórico y cultural: a) la preservación y restauración del patrimonio cultural, arqueológico, histórico o artístico, y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico; b) la formación del inventario del patrimonio de edificios y de sitios de valor cultural arqueológico, histórico o artístico, y de sitios o lugares de valor ambiental o paisajístico*".-

Que, por su parte, el numeral 9 del Art. 12 de la Ley 3.966/10 "Orgánica Municipal" prescribe: "... 9- *En materia de desarrollo productivo: a) la prestación de servicios de asistencia técnica y de promoción de las micro y pequeñas empresas y de emprendimientos; b) la planificación, elaboración y ejecución de proyectos municipales de desarrollo sostenible; c) la participación en la formulación de la política y estrategia nacional, regional y local de desarrollo económico, social, ambiental; d) el desarrollo de planes y programas de empleo en coordinación con las autoridades nacionales competentes, a fin de encausar la oferta y demanda de mano de obra y fomentar el empleo*".-

Que, a su turno, el numeral 10 de dicho artículo dispone: "... 10- *En materia de desarrollo humano y social: a) la planificación, elaboración y ejecución de proyectos municipales de desarrollo humano y social, de atención de sectores vulnerables y de promoción de la equidad de género; b) la construcción, mejoramiento y mantenimiento de la infraestructura social necesaria en el municipio, incluyendo la dotación del equipamiento, mobiliario, insumos y suministros en general, administrando y supervisando su uso para la adecuada prestación del servicio de atención a la mujer, a la niñez y adolescencia, a la tercera edad y a los sectores vulnerables en general; c) la participación en la formulación de la política y estrategia nacional y departamental de equidad de género, de promoción y atención de la mujer, de la niñez y adolescencia y de los sectores más vulnerables;*

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sustentable, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

d) la implementación de programas integrales, dirigidos a la protección y promoción de la niñez y de la adolescencia, la igualdad entre hombres y mujeres, la participación política y social de la mujer, la integración a la vida social de personas con discapacidad física y mental, y de la tercera edad; e) la implementación de programas integrales de lucha contra la pobreza".-

Que, finalmente también resultan pertinentes las atribuciones contenidas en numeral 11 del Art. 12° que dice: "... 11- Además, las municipalidades tendrán las siguientes funciones: a) la reglamentación de la apertura, control y funcionamiento de casas de empeño y de institutos municipales de crédito; b) la prevención y atención de situaciones de emergencias y desastres; c) la organización y funcionamiento de la policía municipal para el control del tránsito, las construcciones, los espectáculos públicos y la salubridad e higiene de los alimentos, los comercios y demás locales con alta concurrencia de personas; d) la promoción de soluciones pacíficas de controversias y conflictos comunitarios e institucionales, mediante la aplicación de la mediación, conciliación, mesas de diálogos u otros medios alternativos y complementarios a la justicia ordinaria reconocidos por la ley; e) contrastación e inspección de pesas y medidas o de cualquier instrumento de medición; f) las demás funciones prescriptas en ésta u otras leyes, así como las que estén implícitas en las funciones municipales constitucionales o sean imprescindibles para el cumplimiento de éstas".-

Que, asimismo, cabe poner de resalto lo dispuesto en el Art. 14° de la Ley 3.966/10 que dice: "Funciones no Enunciadas: Las municipalidades pueden promover, en el ámbito de sus funciones, toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer los intereses locales, en tanto los mismos no estén supeditados a un régimen nacional o departamental".-

Que, finalmente, cabe acotar algunas de las **POTESTADES MUNICIPALES** que el Art. 15° otorga a las Municipalidades: "Potestades: De conformidad a la legislación vigente, las municipalidades podrán: a) dictar y ejecutar las ordenanzas, reglamentos y resoluciones;... i) aplicar sanciones por la comisión de faltas; j) dictar órdenes individuales para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo; k) conceder licencias o revocarlas; l) suscribir convenios con instituciones públicas o privadas; ... o) ejecutar sus resoluciones, en virtud de la presunción de legitimidad, ejecutividad y ejecutoriedad de sus actos; y, p) cualquier otra atribución prevista en la Constitución Nacional, las leyes o que derive del carácter público y autónomo de las municipalidades".-

Que, por otro lado, la Ley 3.966/10 "Orgánica Municipal" dedica todo el Título Décimo (artículos 224° al 267°) a la planificación y ordenamiento territorial del Municipio estructurando su normativa de la siguiente forma: Capítulo I: Generalidades;

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

- Artículos 224° al 231° (Art. 224 °: Planificación del Municipio; Art. 225°: El Plan de Desarrollo Sustentable; Art. 226°: Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; Ar. 227°: Dimensión de los lotes; Art. 228° Área edificada; Art. 229° Dimensión de calles y avenidas; Art. 230°: Sistema de Información Catastral; Art. 231°: Elaboración Parcial del Catastro; Capítulo II: De la superficie y límites de las áreas urbanas – Artículos 232° al 234°; (Art. 232°: Límites de las Áreas Urbanas; Art. 233°: procedimiento de delimitación; Art. 234°: Transferencias de inmuebles a la Municipalidad; Capítulo III: Normas generales sobre construcciones e instalaciones – Artículos 235ª al 238° (Art. 235°: Régimen general de construcciones; Art. 236° Seguridad en edificios; Art. 237°: Construcción o instalación de monumentos y otros; Art. 238°: Instalaciones publicitarias; Capítulo IV: De los loteamientos – Artículos 239° al 259° (Art. 239°: Definición; Art. 240°: Alcance normativo; Art. 241°: Requisitos para la aprobación; Art. 242°: Requisitos para casos especiales; Art. 243°: Requisitos urbanísticos; Art. 244°: Aprobación municipal; Art. 245°: Procedimiento de aprobación; Art. 246°: Obligaciones del propietario; Art. 247°: Contribución inmobiliaria obligatoria; Art. 248°: Ubicación de las fracciones públicas; Art. 249°: Responsabilidad por los gastos; Art. 250° Venta de lotes a plazo. Obligación de inscripción; Art. 251°: Creación de una división especial; Art. 252°: Número de ejemplares del contrato; Art. 253°: Efectos de la inscripción; Art. 254°: Cláusulas contractuales obligatorias; Art. 255°: Cláusulas contractuales implícitas; Art. 256°: Cláusula contractual nula; Art. 257°: Embargo decretado contra el vendedor; Art. 258°: Concurso de acreedores y quiebra del vendedor; Art. 259°: Obligaciones de la Dirección General de los Registros Públicos; Capítulo V: De los Conjuntos Habitacionales y de la propiedad horizontal – Artículos 260° al 266° (Art. 260°: Conjunto habitacional o residencial; Art. 261°: Áreas libres en conjuntos habitacionales; Art. 262°: Requisitos de aprobación; Art. 263°: Reglamentación en conjuntos habitacionales; Art. 264°: Edificios por pisos o departamentos; Art. 265°: Procedimiento; Art. 266°: Inscripción de contratos de compraventa; Capítulo VI: De la expropiación, Art. 267°: Expropiación por causa de interés social.-

Que, del extenso catálogo normativo citado en el párrafo anterior, resulta particularmente pertinente lo dispuesto en el Art. 226° que dice: "*Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial: 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. 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 Sustentable y contiene como mínimo los siguientes aspectos: a) la delimitación de las áreas urbana y rural; b) la zonificación del territorio: establecimiento de zonas con asignaciones y limitaciones de usos específicos en función a criterios de compatibilización de actividades, optimización de sus interacciones funcionales y de concordancia con la aptitud y significancia ecológica del régimen natural; c) el régimen de fraccionamiento y de loteamiento inmobiliario para cada zona; d) el régimen de construcciones; e) el sistema vial; y, f) el sistema de infraestructura y servicios básicos*".-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora de desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Que, por Decreto 2.794/14 se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo que, como uno de sus objetivos, contempla la aprobación de planes de ordenamiento territorial de manera participativa y plural *"...que determine/n 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, en lo que respecta al régimen de **SANCIONES** previsto en el proyecto de Ordenanza en estudio se adecua al marco normativo y conceptual contemplado en la Ley 3.966/10 "*Orgánica Municipal*", contemplando los cinco (5) tipos de sanciones que deben ser aplicadas a cualquier falta de carácter municipal.-

Que, en tal sentido, el Art. 79° de la citada ley determina que: "las sanciones aplicables a las faltas serán las siguientes: a) apercibimiento; b) Multa; c) Inhabilitación; b) clausura; y e) decomiso."; cuyas respectivas definiciones se encuentran en los artículos los 80°, 81°, 82°, 83° y 84° de la ley en cuestión.-

Que, por su parte, el Art. 85° de la Ley 3.966/10 "*Orgánica Municipal*" textualmente dispone: "*Faltas gravísimas, graves o leves: A los efectos de la gradación de las sanciones las faltas deberán ser calificadas gravísimas, graves o leves en la Ordenanza respectiva. Para la fijación de la sanción, dentro de cada escala, se tendrán en cuenta las circunstancias atenuantes y agravantes. La calificación de faltas, así como los atenuantes y agravantes de cada caso deberán ser determinados teniendo en consideración el grado de ofensividad o peligrosidad de los hechos, el perjuicio causado a los intereses comunales, el provecho producido al infractor por la perpetración y sus condiciones y antecedentes personales*".-

Que, la norma precedentemente transcrita impone al legislador municipal la adopción de las siguientes tres medidas: a) la calificación de cada una de las faltas de alguna de estas tres categorías: leves, graves o gravísimas; b) la fijación de la sanción dentro de cada escala deberá tener en cuenta las circunstancias atenuantes y agravantes; c) la determinación de los criterios que deben tenerse en cuenta para la referida calificación de faltas y la determinación de atenuantes y agravantes.-

Que, dichos criterios son: a) el grado de ofensividad o peligrosidad de los hechos; b) el perjuicio causado a los intereses comunales; c) el provecho producido al infractor por la perpetración; y d) las condiciones o antecedentes personales del transgresor.-

Que, el proyecto establece el plazo que deben abarcar las inhabilitaciones, según sea aplicada en virtud de una falta leve, de una grave o de una gravísima.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sustentable, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Que, asimismo, el proyecto regula la sanción del *decomiso* estableciendo ciertas condiciones para su implementación y ejecución, mientras que las otras dos sanciones (la amonestación y la clausura) no requieren de una regulación específica.-

Que, en efecto, el apercibimiento consiste en una simple advertencia al infractor de que la comisión de una nueva falta hará que se lo considere reincidente y, en lo que se refiere a la sanción de clausura, la misma consiste en una inhabilitación definitiva.-

Que, el proyecto posee otra característica destacada en el sentido de que establece una **escala entrecruzada**, tanto en lo que hace referencia al monto de las multas como al lapso de las inhabilitaciones, en substitución de la común *escala continua* que generalmente se aplica.-

Que, dicha característica responde a lo que podríamos denominar "Los criterios *de política punitiva municipal*" y que tiene como uno de sus objetivos, descongestionar a los Juzgados de Faltas de la mayor cantidad de cuestiones (muchas de ellas de poca importancia), posibilitando que una gran cantidad de faltas pueda ser considerada de carácter "leve" y con ello permitir que la Intendencia Municipal pueda aplicar el procedimiento establecido en el Art. 77° de la Ley 3966/10 "Orgánica Municipal" que dice: "*En caso de faltas leves, el Intendente y a solicitud del transgresor podrá reducir la sanción de la multa que correspondiere abonar o fraccionar su pago...*".-

Que, en razón de ello se establece un margen bastante amplio para las faltas leves cuya escala incluso traspasa las escalas previstas para los demás tipos de faltas.-

Que, de esa forma, se lograría que una determinada falta, aun siendo considerada leve, reciba un castigo similar e incluso mayor que una falta considerada grave, con la ventaja de que se evitaría todo el proceso judicial a cargo del Juzgado de Faltas.-

Que, finalmente, cabe señalar que la garantía del derecho a la defensa queda a salvo con este procedimiento a través de la suscripción del "acta de avenimiento" por parte del infractor.-

Que, en consecuencia a todo lo expuesto, las Comisiones Asesoras dictaminantes de Legislación y de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, recomiendan al plenario de la Junta Municipal la sanción del Proyecto de Ordenanza.-

Que, la Ordenanza N°101/2023 Del Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POUT) del Municipio de Filadelfia, Departamento de Boquerón ya establece el mismo en todos sus componentes y procedimientos, esta ordenanza tiene como finalidad modificar de manera puntual y complementar dicha Ordenanza sin cambios esenciales.-

Por tanto;

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

LA JUNTA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, REUNIDA EN CONSEJO

ORDENA:

Artículo 1º. Modificación de zonificaciones.

Se aprueba las siguientes modificaciones de la zonificación de uso según los mapas adjuntos:

Zona Urbana:

- Ampliación de la Zona Mixta 1 sobre la Avda. E. Godoy en sustitución de la Franja Mixta 2.
- Generación de la Zona Especial para Terminal sobre la Avda. "Línea 10".
- Modificación de la Zona de Interés Ambiental en el sector de "Las Estrellas 1".
- Modificación de la Zona de Interés Ambiental en el loteamiento "Las Estrellas 2" hacia Guidai Ichai.
- Ampliación de la Zona Urbana hacia el norte con el régimen de uso de Zona Habitacional de Baja Densidad.
- Ampliación de la Zona Urbana hacia el este entre camino a aldea 1 Lichtfelde y ruta D98 "Línea Norte" con el régimen de uso de Zona Habitacional de Baja Densidad y Mixta 1 sobre la D98.
- Incorporación a Zona Cívica o de Convivencia los terrenos identificados a las instituciones educativas 1º de mayo con Cta. Cte. Ctral. 34-0114-10 y Rinconcito de Amor con Cta. Cte. Ctral. 34-0115-28.
- Eliminación de los siguientes tramos de la Zona de Interés Ambiental: Tramo Petropar Sur (desde franja de amortiguamiento de camino hasta acceso asfaltado), Tramo Primavera (desde acceso asfaltado hasta la calles Samuu, Tramo Penner (Terreno 34-34-0179-23), Tramo Avda. Godoy (Entre Emiliano R. Fernández y Avda. Godoy), Tramo Saroná (Desde el límite del actual casco urbano hasta el acceso asfaltado).

Zona Suburbana:

- Ampliación de la zona de uso Aldea de la aldea 5 Kleefeld hacia el sur hasta el límite de la Zona Urbana nueva y el camino a la aldea 1 Lichtfelde.

Artículo 2º. Artículo 3º. Glosario de términos utilizados.

El artículo 3º de la Ordenanza 101/2023 queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 3º. Glosario de términos utilizados.-

ACTIVIDADES CONDICIONADAS: son aquellas que se pueden desarrollar a pesar de no ser las predominantes de esa zona del Territorio en la que se pretende instalar pero que pueden ser compatibles bajo ciertas limitaciones específicas, siempre -que no entren en conflicto, ni perjudiquen, ni contradigan, a la finalidad establecida para la zona a la que corresponde. Las limitaciones específicas deben ser evaluadas por los técnicos municipales correspondientes y deben ser escritas en el permiso de aprobación municipal.-

VISION: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

ACTIVIDADES PERMITIDAS: son aquellas predominantes que encajan perfectamente en la zona y corresponden a la finalidad de la misma.-

ACTIVIDADES PROHIBIDAS: son aquellas que son inadecuadas e incompatibles con la zona y contradicen la finalidad de la misma.-

AGROGANADERÍA A PEQUEÑA ESCALA: cuya dimensión sea menor a 150ha.-

AGROGANADERÍA A MEDIANA ESCALA: cuya dimensión sea menor a 700ha.-

AGROGANADERÍA A GRAN ESCALA: cuya dimensión sea mayor a 700ha.-

ÁREA RURAL: dicese del territorio con poca población que vive dispersa y dedicada a la producción primaria (*agrícolas, granjeras, pecuarias, de manejo y aprovechamiento de bosques naturales de producción, de reforestación o forestación, o utilizations agrarias mixtas*). Suele asociarse con el campo y se caracteriza por la muy baja densidad, por las dificultades de acceder a los servicios básicos (agua, electricidad, telefonía, transporte público) y por los pocos caminos y rutas que posibiliten la comunicación con otra población.-

ÁREA SILVESTRE PROTEGIDA: toda porción del territorio nacional comprendido dentro de límites bien definidos, de características naturales o semi-naturales, que se somete a un manejo de sus recursos para lograr objetivos que garanticen la conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y de los recursos naturales involucrados. Las ASP podrán estar bajo dominio nacional, departamental, municipal o privado, en donde los usos a que puedan destinarse y las actividades que puedan realizarse deberán estar acordes con las disposiciones de la presente Ordenanza y sus reglamentos independientemente al derecho de propiedad sobre las mismas.-

ÁREA SUBURBANA: Es un territorio semi-urbanizado cercano o medianamente lejano al Centro Urbano. Es una interfase que tiene características de áreas urbanas y rurales pero no la totalidad de ninguna de las dos, por ejemplo, la población suele estar agrupada y dedicarse a actividades primarias. Eventualmente las zonas suburbanas muy cercanas a la ciudad pueden considerarse zonas urbanas futuras.-

ÁREA URBANA: Son territorios consolidados, con densidad poblacional que permite el desarrollo de actividades productivas del tipo secundarias y terciarias. La densidad significa cercanía y agrupación de viviendas y con ellos la posibilidad de la implementación de los servicios básicos (*agua, energía eléctrica, desagüe cloacal, pluvial y recolección de residuos*) y el equipamiento necesario para la convivencia de esa población (*de salud, educación, recreación, conectividad, movilidad y otros*).-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

BOSQUE REMANENTE: Se trata de una fracción o fragmento de tierra de los ecosistemas forestales originales.-

CAUCE HÍDRICO: Depresión natural de longitud y profundidad variable en cuyo lecho fluye una corriente de agua permanente o intermitente, definida por los niveles de las aguas alcanzados durante las máximas crecidas ordinarias.-

CENTRO DE SERVICIOS: "hitos territoriales" o núcleos poblacionales estratégicos que permitan acercar servicios básicos a poblados rurales. Podría contar por ejemplo con: puestos de salud, instalaciones de agua potable, establecimientos para educación inicial, para espera de transporte público, comercios de pequeño porte, entre otros. Puede ser considerado como germen de posibles poblados rurales.-

COMERCIOS: Actividad de intercambio de bienes y servicios entre varias partes a cambio de dinero u otros bienes y servicios diferentes de igual valor. No implica ninguna modificación del producto ni agregación.-

COMERCIOS DE GRAN PORTE: Instalaciones de grandes dimensiones y sin limitaciones físicas, donde se desarrollan actividades comerciales a gran escala o de envergadura, destinadas a atender necesidades diversas de la población local o regional. Se caracteriza por generar gran movimiento de tráfico de productos con su correspondiente impacto en la zona urbana. Superficie ocupada superior a 500m².-

COMERCIOS DE MEDIANO PORTE: Instalaciones donde se desarrollan actividades comerciales de mediana escala, de productos de uso periódico y mediano, que satisfacen las necesidades primarias y suplementarias de los habitantes de las zonas residenciales.-

Se caracteriza por su mediana generación de tráfico, molesto pero que puede ser o no tolerado por las zonas vecinas. Superficie ocupada hasta 500m².-

COMERCIOS DE PEQUEÑO PORTE: Instalaciones donde se desarrollan actividades de pequeña escala. Comercio de productos de uso inmediato y cotidiano, que satisfacen las necesidades diarias de los habitantes de las zonas residenciales y que por su naturaleza y escala no ocasionan molestias, ni generan tráfico molesto. Superficie cubierta: hasta 100m².-

CORREDOR FORESTAL: Superficie predominantemente forestal, establecido para posibilitar el flujo de intercambio de vida silvestre entre núcleos de conservación, ya sean áreas silvestres protegidas y/o áreas forestales de superficies mayores.-

CORTINA ROMPE FUEGO: son hileras de árboles o arbustos de diferentes alturas que forman una barrera, opuesta a la dirección predominante del viento, alta y densa que se constituye en un obstáculo al paso del viento.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Se conocen también como barreras rompe vientos, setos vivos o fajas de albergue, por refugiar a cierto tipo de fauna. Es una práctica para el control de la erosión eólica, se usa en áreas agrícolas, pastizales, áreas desprovistas de vegetación y en zonas urbanas.-

DENSIDAD: Relación numérica entre dos elementos. Ejemplo: El cociente entre el número de personas que ocupan un territorio *determinado (número de personas dividido área territorial)*, se denomina DENSIDAD POBLACIONAL. También se pueden obtener otros tipos de densidad. Por ejemplo: Áreas Construidas en la ciudad/Área total de la ciudad. Se pueden relacionar construcciones, unidades de usos o actividad con áreas de terreno, y otros.-

EQUIPAMIENTOS: Edificaciones establecidas formalmente por el sector público o privado para satisfacer la demanda de actividades colectivas necesarias en una sociedad. Suelen ser culturales, educativas, de salud, de seguridad o de culto y otros.-

FRANJA FORESTAL: Franjas forestales de 100 metros de ancho que se dejan cada 100 hectáreas de parcelas agroganaderas. El objetivo principal es dar una solución de continuidad de los ecosistemas boscosos asegurando la conectividad de remanentes boscosos, además contribuye a evitar la erosión del suelo, y son elementos fundamentales para mantener la biodiversidad.-

FRANJA MIXTA: se refiere a un área cuyo ancho sea menor que la manzana y se ubique con frente a calle principal o secundaria y se destine a varias actividades sin priorizar ninguna de ellas. Puede albergar usos comerciales, habitacionales, de servicios y hasta industriales que se consideren compatibles.-

INQUILINATO: construcción cuya finalidad es la de vivienda para alquiler con fines de lucro. Puede ser Vivienda Unifamiliar, Vivienda individual y Vivienda individual múltiple según Ordenanza N° 13/2012. Se entenderá para la presente Ordenanza como de lucro a partir de la segunda unidad destinada a alquiler.-

MANUFACTURA: elaboración de productos en forma manual o con ayuda de pequeñas máquinas. Por lo general el término se refiere al resultado de un proceso semi industrial que permite transformar materia prima en bruto en un artículo terminado para suplir alguna necesidad.-

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: disposición lógica de actividades humanas en el espacio de un país, de una región o de un municipio, acorde con una visión prospectiva y estratégica del futuro social deseado por la población local, considerando las posibilidades y limitaciones del soporte natural y cultural.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

PALEOCAUCE: Antiguo cauce fluvial, actualmente tramo de cauce que ha sido abandonado por el cambio de curso de un río. Puede formar un cuerpo de agua aislado, ser paulatinamente colmatado o retomado eventualmente por el río que lo abandonó u otro río.

PATRIMONIO CULTURAL: conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores significativos para ser transmitidos, de una época a otra.-

PLAN: Organización de una serie de pasos o etapas para lograr un objetivo deseado. Implica organización del tiempo y de los recursos necesarios para llegar a cada meta o etapa intermedia.-

RECURSOS HIDRICOS: Comprende el total de las aguas superficiales, subterráneas, atmosféricas, y el agua útil generada por tecnologías nuevas tales como: aguas desalinizadas, regeneradas y otras, en sus diferentes estados físicos, incluidos sus cauces, lechos, álveos y acuíferos y que pueden ser utilizadas de alguna forma en beneficio de los seres humanos.-

RED VIAL: Conjunto de vías de comunicación (terrestres, aéreas y pluviales) destinadas a facilitar relaciones (humanas, comerciales, logísticas), que se encuentran en un país o región. Son vías por el que transitan personas, bienes y servicios.-

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES: Reglas integradas a la ordenanza municipal que permiten conocer e interpretar las condiciones de ordenamiento de las construcciones de cada zona delimitada en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Entre ellas se podrían mencionar:

- Zonas edificables y zonas no edificables.
- Destinación y naturaleza de las construcciones autorizadas (viviendas, equipamientos, edificios de servicio y de comercio, industrias, estancias, etc.).
- Retiros y alturas que tienen que respetar las construcciones en relación con los espacios públicos (rutas, calles, plazas, parques...).
- Porcentaje de ocupación del suelo autorizada para las construcciones.
- Prescripciones para el tratamiento de los espacios verdes, de los árboles existentes y de los espacios públicos.
- Densidad mínima y/o máxima de construcciones.
- Alineamientos de construcciones sobre los límites del espacio público.
- Tratamiento de las aguas cloacales dentro de los espacios privados.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO Y DE LOTEAMIENTO INMOBILIARIO: Reglas integradas a la ordenanza municipal que permiten conocer e interpretar las condiciones de los loteamientos o subdivisiones del suelo en cada zona delimitada en el plano de zonificación. Entre ellas se podrían mencionar:

- Las superficies máximas y mínimas de fraccionamiento autorizados.
- Las condiciones de modificación del parcelario.
- Los accesos públicos a las parcelas.

RESERVA FORESTAL: es la porción de bosque natural destinada a su conservación, manejo sostenible, enriquecimiento permanente o confinamiento. Corresponde al 25% de la superficie de la finca en zonas forestales. En área de Reserva de Biósfera, se deberá mantener el 50% de la superficie de la propiedad, incluyendo la reserva forestal, en condiciones naturales.-

SABANAS DE ESPARTILLO: Se denominan también campos con espartillo o espartillares. Son sabanas con cobertura gramínea dominante, con estrato arbóreo aislado, sin estrato medio. Se ubican principalmente sobre paleocauces colmatados.-

SERVICIOS: conjunto de acciones realizadas para servir a alguien, algo o alguna causa con la finalidad de satisfacer alguna necesidad que no impliquen transformación de objetos sino mejoramiento. No es necesariamente un producto, puede ser un documento o una mejora en calidad de vida. Los servicios pueden ser públicos (energía eléctrica, agua, recolección de basura) o privados (talleres mecánicos, consultorios, escribanías u otros trabajos profesionales). Pueden ser de pequeño, mediano y gran porte según las dimensiones que necesiten para desarrollarse.-

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS: Conjunto de elementos que facilitan el proceso de implementación de los servicios considerados básicos en el área urbana (agua, saneamiento, residuos líquidos y sólidos). Implica recomendaciones integradas a la ordenanza municipal que permiten conocer e interpretar las condiciones de confort y sanidad ambiental en cada zona delimitada en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. Entre ellas se podrían mencionar:

- Conexiones a las redes existentes, de agua potable, de saneamiento u otros sistemas (recuperaciones aguas pluviales, almacenamiento, etc.).
- Ubicación de infraestructura de extracción, tratamiento, almacenamiento, transporte y saneamiento de las aguas de las zonas urbanas.
- Tratamiento de las aguas pluviales dentro de los espacios privados.
- Ubicación de sitios de disposición final de residuos y efluentes líquidos domiciliarios y peligrosos.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

USO DEL SUELO: Derecho que se le otorga a una persona para utilizar el recurso suelo, respetando sus características y potencialidades, no solo con una función socioeconómica, sino también en el marco de una política de conservación y uso sostenible de los recursos naturales y el medioambiente.-

VIVIENDA UNIFAMILIAR: edificación preparada para albergar una familia con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, Superficie cubierta mínima no debe ser menor a 45m².-

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: edificación preparada para albergar más de dos familias, en un lote, en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente pero que pueden tener una sola entrada o varias y con una sola cuenta corriente catastral y/o con sub-números. Se pueden desarrollar en uno o más pisos que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques. Implica acuerdos de convivencia y normas escritas.-

ZONA CÍVICA O DE CONVIVENCIA SOCIAL: se refiere a espacios emblemáticos (*de gobierno, cultura, recreación y otros destinados a actividades comunes*) que posibiliten y expresen encuentro social entre los diferentes sectores sociales urbanos.-

ZONA HABITACIONAL: aquella que se utiliza para el vivir cotidiano de las personas. Admite todo tipo de viviendas, unifamiliar y multifamiliar, aislada o en conjunto, con diversas tipologías (*aisladas, pareadas, en bloques o en edificios*).-

ZONA INDUSTRIAL: son aquellos territorios que comprenden, o están designadas para recibir instalaciones para actividades productivas de tipo industrial, que implica la transformación de materias primas de todo tipo. Pueden entrar en estas zonas: desde industrias pequeñas hasta aquellas de gran escala; con impacto mayor o menor sobre el medioambiente o las comunidades vecinas. Generalmente, las zonas industriales pueden albergar "Parques Industriales", constituidos por un conjunto de fábricas que se agrupan para tener instalaciones comunes y economías de escala en términos de servicios. Pueden albergar instalaciones destinadas al personal y/o a plantas de tratamientos, entre otros.-

Generalmente representan ciertas molestias a los vecinos, porque generan impactos negativos en sus alrededores, exceso de tránsito, así como de la contaminación y polución sonora, males olores, y otros.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Se las puede clasificar según el impacto causado en los alrededores, en:

- **INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO:** son aquellas cuyos residuos o efluentes son inocuos para la biodiversidad (fauna, flora) y no molestos para los humanos.
- **INDUSTRIAS DE MEDIANO IMPACTO o molestas:** son aquellas cuyos residuos o efluentes pueden producir algún tipo alteraciones a la biodiversidad y/o molestias a los humanos (ruidos, vibraciones, emanaciones de gases, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico) sin llegar a ser peligrosas.
- **INDUSTRIAS DE ALTO IMPACTO: o nocivas y peligrosas.**
 - Nocivas:** son aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que atentan a la salud de quien los manipula o cuyos residuos líquidos o gaseosos puedan contaminar el aire, el suelo o los cursos de agua donde se vierte. Requiere de cuidados especiales para su implantación.
 - Peligrosas:** son aquellas que pueden dar origen a explosiones, incendios, vibraciones y desechos que dañan la salud de las personas y sus propiedades que están en el radio de influencia de la misma. Requiere de cuidados extremos especiales y aislamiento para su implantación.-

ZONA MIXTA: son áreas destinadas a asumir la complejidad y el crecimiento de las actividades urbanas (económicas, habitacionales, industriales, comerciales y de servicios) que permiten una diversificación de actividades y escalas.-

ZONAS: Son áreas delimitadas en el territorio para diferenciar usos y actividades específicas que definen la aplicación de indicadores prioritarios para cada una de las mismas.-

ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO: Acción de establecer zonas con asignaciones y limitaciones de usos específicos en función a criterios de compatibilización de actividades, optimización de sus interacciones funcionales y en concordancia con la aptitud y significancia ecológica del soporte natural.-

Artículo 3º.- Modificación de la redacción del Art. 8 Régimen de uso de suelo y fraccionamiento de la Zona Urbana de la Ordenanza 101/2023

El artículo 8 de la Ordenanza 101/2023 queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 8º. Régimen de uso de suelo y fraccionamiento.

Se establece el siguiente régimen de uso del suelo y fraccionamiento, así como la finalidad para cada zona determinada:

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

ZHBD	ZONA HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD
Finalidad	Resguardo, seguridad y tranquilidad de la vida familiar.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares, viviendas pareadas, viviendas tipo dúplex, hasta dos unidades por terreno y equipamiento comunitario.
	Actividades condicionadas: Servicios unipersonales y artesanos de pequeño porte.
	Actividades prohibidas: Subalquileres/inquilinato y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	450 m ² . Mínimo de 15m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 3 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 2 niveles o máximo 8 metros.
	% de ocupación: 75 % de suelo construible y 25 % de suelo no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.

ZHMD	ZONA HABITACIONAL DE MEDIA DENSIDAD
Finalidad	Densificación del centro urbano para posibilitar mejores servicios.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares, multifamiliares y otros tipos de programas habitacionales.
	Actividades condicionadas: Comercios y servicios de pequeño porte.
	Actividades prohibidas: Comercios y servicios de mediano y gran porte, industrias y las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	400 m ² . Mínimo de 12m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 3 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 3 niveles o máximo 12 metros.
	% de ocupación: 75 % de suelo construible y 25 % de suelo no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

ZM1	ZONA MIXTA 1
Finalidad	Asunción de la complejidad de actividades urbanas: producción secundaria, terciaria y habitacional.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Comercios y servicios de mediano y gran porte. Oficinas, viviendas multifamiliares, industrias de bajo impacto.
	Actividades condicionadas: Viviendas unifamiliares, actividades recreativas, logística (galpones de almacenamiento, depósitos), industrias de mediano impacto.
	Actividades prohibidas: Educativas, industrias de alto impacto y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	No menor a 600 m ² . Mínimo de 15m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal. Terrenos en esquina se aplicará 7m sobre la vía de mayor jerarquía vial. En caso que en la esquina sean dos vías de igual jerarquía, se aplicarán los 7m sobre el lado más corto del terreno. Sobre la otra línea municipal estos terrenos en esquina, en caso de no tener ningún tipo de aberturas, podrán construir hasta la línea municipal. En caso de aberturas, deberán cumplir con 3m de retiro.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 4 niveles o máximo 15 metros y 7 niveles sobre el eje de la Avenida Hindenburg desde la calle Boquerón hacia el sur hasta la Avenida Circunvalatoria límite de la ciudad.
	% de ocupación: 75% de suelo edificable y 25 % de suelo no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.
Régimen específico	Depósitos y almacenaje de agroquímicos: Actividad condicionada a los sectores ubicados al sur de la calle Carayá lado oeste del acceso asfaltado sur de Filadelfia.

FM2	FRANJA MIXTA 2
Finalidad	Establecimiento de actividades terciarias de pequeña escala en la zona habitacional ("ciudad de 15min").
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Comercios y servicios de pequeño porte. Instituciones educacionales.
	Actividades condicionadas: Industrias de bajo impacto, comercios y servicios de mediano porte.
	Actividades prohibidas: Industrias de mediano y alto impacto, comercios y servicios de gran porte y todas las demás que no estén explícitas.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"

Calle Boquerón 320 - E esq. Gondra - Código Postal 160401, C.d.C. N° 870 - Teléfono: 595 491 - 433 574/5/6.
Email: juntamunicipal@filadelfia.gov.py - Ciudad de Filadelfia, Boquerón, Paraguay.

Pág. 20 de 40



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de fraccionamiento	400 m ² . Mínimo de 12m sobre línea municipal. Se aplica únicamente sobre terrenos sobre línea municipal. Terrenos posteriores deben cumplir con requisitos de la zona posterior.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal. Terrenos en esquina se aplicará 7m sobre la vía de mayor jerarquía vial. En caso que en la esquina sean dos vías de igual jerarquía, se aplicarán los 7m sobre el lado más corto del terreno. Sobre la otra línea municipal estos terrenos en esquina, en caso de no tener ningún tipo de aberturas, podrán construir hasta la línea municipal. En caso de aberturas, deberán cumplir con 3m de retiro.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 4 niveles o máximo 15 metros.
	% de ocupación: 75% de suelo edificable y 25 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.
Régimen específico	En las Zonas que constituyen franjas se aplica únicamente a todos los terrenos con frente sobre la vía y hasta una profundidad de 55m desde la línea municipal en estos terrenos.

PC	ZONA DE PATRIMONIO CULTURAL
Finalidad	Tutela de las transformaciones urbanas en la zona de origen de la ciudad.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Habitacionales, comerciales y de servicios de mediano porte, servicios culturales, turísticos, educacionales, recreativos.
	Actividades condicionadas: Estacionamientos, servicios de Manufacturas.
	Actividades prohibidas: Industrias de todo tipo. Vertidos cloacales y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	No menor a 450m ² . Mínimo de 15m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7m mínimo desde la línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: no mayor que los edificios históricos o antiguos vecinos.
	% de ocupación: 75% de suelo edificable y 25 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

SIC	SITIOS DE INTERÉS CULTURAL
Finalidad	Resguardo de sitios de significación histórica o cultural (cementerio indígena, 1° pozo de agua de la ciudad y otros).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Señalética, estacionamiento para visitas, cartelería educativa. Actividades culturales, educativas y de investigación.
	Actividades condicionadas: Caseta para guardia u otro tipo de logística (venta de artesanía).
	Actividades prohibidas: Instalación de industrias o cualquier otro tipo de actividades que no estén relacionadas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

CC	CÍVICA O DE CONVIVENCIA SOCIAL
Finalidad	Conformación de un sitio emblemático que posibilite y exprese encuentro social de las diferentes culturas mediante actividades comunes.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Equipamiento comunitario (plazas, canchas, iglesias, capillas), centros educativos (escuelas, universidades), comercios y servicios de todo tipo, edificios administrativos del gobierno local y departamental.
	Actividades condicionadas: Viviendas unifamiliares y multifamiliares (hostales, hoteles).
	Actividades prohibidas: Industrias de todo tipo y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500m ² Mínimo de 20m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 4 niveles o máximo 15 metros.
	% de ocupación: 75% del suelo edificable y 25% suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

IND	INDUSTRIAL
Finalidad	Mantenimiento de la producción secundaria originaria de la ciudad de Filadelfia.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Industrias de bajo impacto ambiental, manufacturas, comercios y servicios de mediano porte.
	Actividades condicionadas: Ampliación de grandes industrias existentes, comercios y servicios de gran porte.
	Actividades prohibidas: Nuevas industrias, industrias de alto impacto ambiental, viviendas y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500m ² . Mínimo de 20m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 10 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: variable según necesidad.
	% de ocupación: 75% del suelo edificable y 25% suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).
CI	COMUNIDADES INDÍGENAS
Finalidad	Vigencia de derechos de los pueblos indígenas (Ley 904/81. Estatuto de Comunidades indígenas). Decreto 1.039/18 "Que establece el proceso de consulta y consentimiento libre, previo e informado con las comunidades indígenas".
Régimen de uso del suelo	
Régimen de fraccionamiento	
Régimen de construcción	

ESP	ESPECIAL URBANA
Finalidad	Establecimiento de los grandes programas urbanos de servicios que sean incompatibles con el cotidiano habitacional.
Subzonas	ESP1: Sub-Estáticas eléctricas y líneas de media y alta tensión.
	ESP2: Instituciones de salud.
	ESP3: Cementerios.
	ESP4: Piletas de afluentes.
	ESP5: Terminal de buses.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de fraccionamiento	Variable.
Régimen de construcción	Variable según normas especiales particulares.
Régimen específico	Se concede a la ESP4 un plazo de 5 años para el cambio de tecnología que no genere olores molestos o su reubicación.

FNE	FRANJA NO EDIFICABLE
Finalidad	Separar las construcciones de las rutas y calles de tránsito pesado para disminuir el polvo y aumentar la visibilidad (franja de 20 metros desde los límites municipales (Art.229, Ley 3966/2010 Ley Orgánica Municipal).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Reforestación o plantación de cortina de árboles.
	Actividades condicionadas: Señalética, propaganda, etc.
	Actividades prohibidas: Todo tipo de construcción.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C
Régimen específico	No se podrán colocar accesos vehiculares que atraviesen esta franja conectando con la circunvalatoria.

PCH	PROTECCIÓN DE CAUCES HÍDRICOS
Finalidad	Conservación de las condiciones naturales de los recursos hídricos (cauces superficiales, permanentes y efímeros, paleocauces, tajamares y ojos de agua) a 5 metros de ambas márgenes.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Reforestación y pavimentación liviana para circulación (peatonal). Actividades temporales de uso público, educación, recreación e investigación que no impliquen permanencia.
	Actividades condicionadas: Construcciones de bajo impacto para permanencias temporales. Recreación o paso peatonal y ciclovías.
	Actividades prohibidas: Edificaciones permanentes, loteamientos comercios, industrias, deforestación y aquellas que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	Variable.
Régimen de construcción	N/C

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

IAM	DE INTERÉS AMBIENTAL
Finalidad	Mitigación del impacto de la actividad humana sobre los recursos naturales significativos del suelo (regosoles), del agua (paleocauces) y de los espacios verdes (plazas, parques) públicos y privados. Se considera la zona alrededor de 100 metros del recurso natural.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares aisladas, casa quinta, casas rurales, chacras, parques privados.
	Actividades condicionadas: Viviendas unifamiliares pareadas o entre medianeras, comercios y servicios de pequeño porte (escala barrial)
	Actividades prohibidas: Viviendas Multifamiliares, Industrias, comercios y servicios de mediano y gran porte y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	Variable.
Régimen de construcción	Retiro del frente y de los linderos laterales: no menor a 10 metros.
	Altura de la edificación: no más de 2 niveles o 8 metros como máximo.
	% de ocupación: no mayor del 50% del suelo edificable.
Régimen específico	Se concederá la exoneración del Impuesto inmobiliario del año a los terrenos que hayan sido incluidos en esta zona si lo solicitan por escrito y siempre que no hayan perdido sus cualidades ambientales, previa confirmación por el Dpto. de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

VR	VERDE RECREATIVA
Finalidad	Conservar los espacios abiertos naturales para la recreación, el deporte, la contemplación y el encuentro social. Incluye plazas, plazoletas, parques, públicos y privados.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Juegos deportivos, usos recreativos, reforestación, forestación, núcleos de SSHH, casetas de control, senderismo y bicisendas.
	Actividades condicionadas: Vivienda Unifamiliar aislada, construcciones temporales, kioscos, infraestructura comunitaria.
	Actividades prohibidas: Deforestación y todas aquellas que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	Variable.
Régimen de construcción	N/C

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen específico	Se concederá la exoneración automática del Impuesto inmobiliario a los terrenos que hayan sido incluidos en esta zona siempre que no pierdan su uso y el acceso público y previa confirmación por el Dpto. de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
---------------------------	--

UFH	FUTURA HABITACIONAL
Finalidad	Reserva de suelo suburbano para crecimiento urbano habitacional de baja densidad.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares y equipamiento comunitario.
	Actividades condicionadas: Servicios unipersonales y artesanos de pequeño porte. Actividades recreativas.
	Actividades prohibidas: Comercios y servicios de mediano porte, subalquileres/inquilinato y todas las demás que no estén explícitas
Régimen de fraccionamiento	450 m ² . Mínimo de 15m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 3 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 2 niveles o máximo 8 metros.
	% de ocupación: Máximo 75% de suelo edificable y 25 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas) y Art. 10.

UFM1	FUTURA MIXTA 1
Finalidad	Instalación de grandes comercios e industrias, edificios corporativos y de logística, representaciones gubernamentales, viviendas de funcionarios temporales.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Industrias de bajo y mediano impacto, manufacturas. Comercios y servicios de mediano y gran porte. Edificios de oficinas, viviendas multifamiliares.
	Actividades condicionadas: Actividades recreativas, logística (galpones de almacenamiento, depósitos).
	Actividades prohibidas: Viviendas unifamiliares, edificios educacionales, industrias de alto impacto y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500m ² . Mínimo de 20m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal. Terrenos en esquina se aplicará 7m sobre la vía de mayor jerarquía vial. En caso que en la esquina sean dos vías de igual jerarquía, se aplicarán los 7m sobre el lado más corto del terreno. Sobre la otra línea municipal estos terrenos en esquina, en caso de no tener ningún tipo de aberturas, podrán construir hasta la línea municipal. En caso de aberturas, deberán cumplir con 3m de retiro.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros solo en caso de poner aberturas.
	Altura de la edificación: 4 niveles o más 15 metros de altura.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).

UFI	FUTURA INDUSTRIAL
Finalidad	Reserva para el crecimiento de la producción secundaria cercana al área urbana.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Industrias de todo tipo, parque industrial y de logística industrial.
	Actividades condicionadas: Comercios y servicios de gran porte, edificios de oficinas corporativas, alojamientos temporales.
	Actividades prohibidas: Viviendas unifamiliares, urbanizaciones y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	No menor a 1ha. Mínimo de 25m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 10 mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros en todos los casos.
	Altura de la edificación: Variable.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).

Artículo 4º.- Modificación de la redacción del Art. 25 De las subdivisiones del área suburbana de la Ordenanza 101/2023.

El artículo 25 de la Ordenanza 101/2023 queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 25º. De las subdivisiones del área suburbana.-

En el cuadro siguiente se establece las subdivisiones del área suburbana de la ciudad, zonas, nomenclatura y descripción.-

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

ZONA	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN
Zona 1	ALD	ALDEAS
Zona 2	HABSUB	ZONA HABITACIONAL SUBURBANA
Zona 3	CS	CENTRO DE SERVICIOS
Zona 4	CI	COMUNIDADES INDÍGENAS
Zona 5	ESP SUB	ESPECIAL SUBURBANA
Zona 6	MSUB	ZONA MIXTA SUBURBANA
Zona 7	AG	USO AGROPECUARIO
Zona 8	SP	SEGURIDAD DE POBLADOS
Zona 9	SIT	SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO
Zona 10	FNE	FRANJA NO EFICABLE
Zona 11	PCH	PROTECCIÓN DE CAUCES HIDRICOS
Zona 12	IAM	ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL

ALD	ALDEAS
Finalidad	Conservación de las condiciones de vida del tipo rural a las aldeas y asentamientos humanos.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas rurales, producción agropecuaria familiar y sus instalaciones relacionadas. Procesamiento de bajo impacto, tipo artesanal, de productos agropecuarios. Comercios y servicios de pequeño porte. Actividades condicionadas: Industrias, manufacturas y talleres de mediano impacto. Actividades prohibidas: Industrias de alto impacto, actividades agropecuarias de mediano porte y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2 ha.
Régimen de construcción	Correspondiente a las normas establecidas en cada aldea.

HAB SUB	HABITACIONAL SUBURBANA
Finalidad	Asegurar sitios cercanos al área urbana para habitación de muy baja densidad y con producción primaria de autoconsumo.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas unifamiliares, pequeña producción de autoconsumo, (huertas y cría de animales pequeños) y equipamiento comunitario.
	Actividades condicionadas: Comercios y servicios de pequeño porte. Actividades recreativas.
	Actividades prohibidas: Comercios y servicios de gran porte y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2ha. Ancho mínimo de 50m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros en todos los casos.
	Altura de la edificación: 2 niveles o máximo 8 metros de altura.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).
	Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.

CS	CENTRO DE SERVICIOS
Finalidad	Acercamiento de servicios básicos y equipamientos urbanos para futuros emprendimientos de importancia municipal.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Estaciones de servicio, representaciones gubernamentales, equipamiento comunitario, comercios y servicios de mediano porte.
	Actividades condicionadas: Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares, industrias de mediano impacto, comercios y servicios gran porte.
	Actividades prohibidas: Actividades agropecuarias, industrias de alto impacto y las demás no explícitas.
Régimen de fraccionamiento	450 m ² . Mínimo de 15m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros en todos los casos.
	Altura de la edificación: 2 pisos o máximo 8 metros de altura.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).
	Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

CI	COMUNIDADES INDÍGENAS
Finalidad	Vigencia de derechos de los pueblos indígenas (Ley 904/81. Estatuto de Comunidades indígenas). Decreto 1.039/18 "Que establece el proceso de consulta y consentimiento libre, previo e informado con las comunidades indígenas".
Régimen de uso del suelo	
Régimen de fraccionamiento	
Régimen de construcción	

ESP SUB	ESPECIAL SUBURBANA
Finalidad	Establecimiento de grandes programas urbanos de servicios que sean incompatibles con el cotidiano habitacional.
Subzonas	ESP1: Aeropuerto.
Régimen de uso del suelo	Según especificaciones de planos de la DINAC para aeropuerto de Filadelfia.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	Según norma de la DINAC. Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.
Subzonas	ESP2: Industrias.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Industrias de bajo impacto ambiental, manufacturas, comercios y servicios de mediano porte. Actividades condicionadas: Comercios y servicios de gran porte, edificios corporativos. Actividades prohibidas: Viviendas unifamiliares y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500 m ² . Cumplimiento de la Ley 294/93 (EIA).
Régimen de construcción	Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.
Subzonas	ESP3: Plantas de tratamiento y disposición final de Residuos Sólidos.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Plantas de tratamiento de desechos sólidos y líquidos. Industrias de reciclaje y logística para ellos.
	Actividades condicionadas: Depósito, industrias, comercios y servicios de gran porte.
	Actividades prohibidas: Viviendas, loteamientos y urbanizaciones y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	Variable.
Régimen de construcción	de Según Ley 3.956/09, Art. 7° de Ley 294/93 y Decreto N°954/2013.
	Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.

MSUB	MIXTA SUBURBANA
Finalidad	Instalación de grandes comercios e industrias, edificios corporativos y de logística, representaciones gubernamentales, viviendas temporales.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Industrias de bajo y mediano impacto, manufacturas. Comercios y servicios de mediano y gran porte. Edificios de oficinas, viviendas multifamiliares.
	Actividades condicionadas: Actividades recreativas, logística (galpones de almacenamiento, depósitos).
	Actividades prohibidas: Viviendas unifamiliares, edificios educacionales, industrias de alto impacto y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500m ² Mínimo de 20m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 10 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros en todos los casos.
	Altura de la edificación: 12 pisos o máximo 40 metros de altura.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).
	Deberán presentar planos para el permiso de construcción y se aplicará el Impuesto a la Construcción.

AG	USO AGROPECUARIO
Finalidad	Producción intensiva y extensiva.
	Actividades permitidas: Actividades agrícolas, granjeras, pecuarias, de manejo y aprovechamiento de bosques naturales de producción, de

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de uso del suelo	reforestación o forestación, o utilizations agrarias mixtas y las construcciones necesarias directas. Casas de campo, viviendas rurales.
	Actividades condicionadas: Actividades recreativas, de turismo.
	Actividades prohibidas: Loteamientos y urbanizaciones de dimensiones urbanas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	Retiro del frente y de los linderos laterales: N/C
	Altura de la edificación: N/C
	% de ocupación: N/C

SP	DE SEGURIDAD DE POBLADOS
Finalidad	Protección a la salud de las personas que viven en asentamientos humanos. Franja de mitigación de 100 metros impactos negativos de agroquímicos.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Regeneración de ecosistemas, prácticas agroecológicas, huerta familiar. Prácticas de recolección de acuerdo a las tradiciones y costumbres indígenas.
	Actividades condicionadas: Construcciones livianas y/o temporales relacionadas a la actividad agroganadera permitida.
	Actividades prohibidas: Producción agropecuaria convencional, loteamientos y todas las otras construcciones no mencionadas, industrias.
Régimen de fraccionamiento de	N/C
Régimen de construcción de	N/C

SIT	SITIO DE INTERÉS TURÍSTICO
Finalidad	Resguardo de sitios de significación histórica o cultural (Fortín Trébol, Centro de Interpretaciones del Gran Chaco Americano).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Señalética, estacionamiento para visitas, cartelería educativa. Actividades culturales, educativas y de investigación.
	Actividades condicionadas: Caseta para guardia u otro tipo de logística (venta de artesanía).
	Actividades prohibidas: Instalación de industrias o cualquier otro tipo de actividades que no estén relacionadas ni explicitadas.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

FNE	FRANJA NO EDIFICABLE
Finalidad	Futura ampliación de calles y resguardo de las personas (20 metros no edificables (Art.229, Ley 3966/2010 Ley Orgánica Municipal).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Reforestación o plantación de cortina de árboles.
	Actividades condicionadas: Señalética, propaganda, etc.
	Actividades prohibidas: Todo tipo de construcción.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

PCH	PROTECCIÓN DE PALEOCAUCES Y CAUCES HÍDRICOS
Finalidad	Conservación de franja de 100 metros a ambos lados de los principales paleocauces y cauces hídricos naturales permanentes e intermitentes (basada en Ley 4241/14) en condiciones naturales.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Reforestación y uso público (franja de 10 metros) en ambas márgenes del cauce (circulación, bebedero de animales, pesca).
	Actividades condicionadas: Actividades recreativas temporales, caminos, agroganadería a pequeña escala.
	Actividades prohibidas: Loteamientos, agroganadería de mediana escala y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

IAM	DE INTERÉS AMBIENTAL
Finalidad	Cuidado de los recursos ambientales significativos y su continuidad (bosques remanentes, sabanas, paleocauces y regosoles), parques y reservas de agua (tanques australianos, tajamares).

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Servicios ambientales, ecoturismo, huertas orgánicas, cría de pequeños animales, uso forestal, construcciones livianas.
	Actividades condicionadas: Actividad agropecuaria, infraestructuras y construcciones de bajo impacto. Comercios y servicios de pequeño porte.
	Actividades prohibidas: Industrias de alto impacto, comercios y servicios de mediano y gran porte, fraccionamientos con lotes menores a 2ha y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	Retiro del frente y de los linderos laterales: no menor de 10 metros.
	Altura de la edificación: no más de 2 niveles o 8 metros como máximo.
	% de ocupación: no mayor del 25% del suelo edificable.

Artículo 5º.- Modificación de la redacción del Art. 34 De las subdivisiones del Área Rural del Municipio de la Ordenanza 101/2023

El artículo 34 de la Ordenanza 101/2023 queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 34º. De las subdivisiones del Área Rural del Municipio.-

En el cuadro siguiente se establece las subdivisiones del Área Rural del Municipio, zonas, nomenclatura y descripción.

ZONA	NOMENCLATURA	DESCRIPCIÓN
Zona 1	RF	RESERVA Y FRANJAS FORESTALES
Zona 2	ASP	ÁREA SILVESTRE PROTEGIDA
Zona 3	PCH	PROTECCIÓN DE PALEOCAUCES Y CAUCES HÍDRICOS
Zona 4	CF	CORREDORES FORESTALES
Zona 5	AG	USO AGROPECUARIO
Zona 6	CI	COMUNIDADES INDÍGENAS
Zona 7	PR	POBLADOS RURALES

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Zona 8	SP	SEGURIDAD DE POBLADOS
Zona 9	CS	CENTRO DE SERVICIOS
Zona 10	SIT	SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO
Zona 11	IAM	INTERÉS AMBIENTAL

RF	RESERVAS Y FRANJAS FORESTALES
Finalidad	Uso forestal con conservación de bosques y prevención de incendios.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Uso forestal, maderero y no maderero y otras permitidas en los planes aprobados por el INFONA. Restauración de ecosistemas, investigaciones.
	Actividades condicionadas: De acuerdo a lo establecido por los Planes aprobados por el INFONA.
	Actividades prohibidas: Loteamiento de ningún tipo. Las reservas y franjas forestales vigentes y futuras no podrán ser deforestadas.
Régimen de fraccionamiento	<ul style="list-style-type: none">- Los fraccionamientos deberán ser de tal manera que las fracciones resultantes cumplan cada una con el 25% de superficie como reserva forestal.- Los fraccionamientos deben mantener las reservas forestales existentes y no podrán ser sustituidos por regeneraciones en otra ubicación.- Los planos de fraccionamiento deberán venir acompañados de su Plan de uso vigente físico y digital y de su EIA vigente.
Régimen de construcción	N/C

ASP	ÁREA SILVESTRE PROTEGIDA
Finalidad	Conservación/Protección de la biodiversidad (Reserva de Biósfera del Chaco Paraguayo y Reserva Natural Privada PUNIE PASOI).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas/ condicionadas/ prohibidas: Lo establecido en la Resolución de la SEAM N°200/01 correspondiente a la zonificación de cada categoría de las Áreas Silvestres Protegidas y/o Plan de Manejo correspondiente: El 50 % de la Reserva de Biósfera del Chaco debe ser área natural y el 100% de las reservas naturales privadas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

PCH	PROTECCIÓN DE PALEOCAUCES Y CAUCES HÍDRICOS
Finalidad	Conservación 100 metros a ambas márgenes de las condiciones naturales de los principales cauces hídricos y paleocauces.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Restauración de ecosistemas con especies nativas y uso público (10 metros a ambas márgenes del cauce y paleocauce), investigaciones. Actividades condicionadas: Muro de protección de márgenes, costaneras, taludes, presas de tierra y otras necesarias. Actividades prohibidas: Deforestación, agropecuaria, construcciones, represas y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

CF	CORREDORES FORESTALES
Finalidad	Continuidad y conectividad para el flujo de intercambio y la movilidad de especies silvestres (en base al 25% de reserva forestal exigida por INFONA).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Uso forestal, restauración, reforestación, investigación, servicios ambientales, áreas de reservas, ecoturismo. Actividades condicionadas: Silvicultura, caminos y rutas. Actividades prohibidas: Extracciones (minería, cacería), loteamientos, construcciones e infraestructura, agropecuaria, deforestación y todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	<ul style="list-style-type: none">- Los fraccionamientos deberán ser de tal manera que las fracciones resultantes garanticen la continuidad de los corredores y cumplan con el 25% independientemente.- Los fraccionamientos deben mantener los corredores forestales y no podrán ser sustituidos por regeneraciones en otra ubicación.- Los planos de fraccionamiento deberán venir acompañados de su Plan de uso vigente físico y digital y de su EIA vigente.
Régimen de construcción	N/C

AG	USO AGROPECUARIO
Finalidad	Producción agropecuaria, protección de la ruralidad.
	Actividades permitidas: Agricultura, ganadería y forestal sostenible y sus correspondientes infraestructuras. Investigaciones. Turismo rural.

VISION: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotor del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
 CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN
JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Régimen de uso del suelo	Actividades condicionadas: Pista de aviación, actividades extractivas, silos, industrias de apoyo a la producción agroganadera.
	Actividades prohibidas: Loteamientos y urbanizaciones, comercios y servicios y todas las demás que no estén explícitas. Todas las otras industrias no mencionadas.
Régimen de fraccionamiento	Mínimo 150 ha Se excluye fraccionamientos destinados para las Zonas de Poblados Rurales, Centros de Servicios y Sitios de Interés Turístico.
Régimen de construcción	Retiro del frente y de los linderos laterales: 10 mínimo desde línea municipal.
	Altura de la edificación: 2 niveles o máximo 8 metros de altura.
	% de ocupación: Máximo 25% de suelo edificable y 75 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).

CI	COMUNIDADES INDÍGENAS
Finalidad	Vigencia de derechos de los pueblos indígenas (Ley 904/81. Estatuto de Comunidades indígenas). Decreto 1.039/18 "Que establece el proceso de consulta y consentimiento libre, previo e informado con las comunidades indígenas".
Régimen de uso del suelo	
Régimen de fraccionamiento	
Régimen de construcción	

PR	POBLADOS RURALES
Finalidad	Resguardar el tipo de vida rural en los asentamientos humanos.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Viviendas Unifamiliares, huertas familiares y cría de ganado menor, procesamiento de productos agropecuarios a pequeña escala. Comercios y servicios de pequeño porte.
	Actividades condicionadas: Talleres, comercios y servicios de mediano porte.
	Actividades prohibidas: Industrias de alto impacto, comercios y servicios de gran porte y las demás no explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500 m ² Mínimo de 20m sobre línea municipal, 4m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente y de los linderos laterales: no menor a 3 metros.
	Altura de la edificación: no más de 2 niveles o 8 metros como máximo.
	% de ocupación: no mayor del 50 % del suelo edificable.

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

SP	SEGURIDAD DE POBLADOS
Finalidad	Protección de la salud de las personas que circulan y están asentadas en poblados y comunidades (franja perimetral de 100 metros).
	Actividades permitidas: Restauración de ecosistemas, practicas agroecológicas. Prácticas de recolección de acuerdo a las tradiciones y costumbres indígenas.
Régimen de uso del suelo	Actividades condicionadas: Construcciones livianas y/o temporales relacionadas a la actividad agroganadera permitida.
	Actividades prohibidas: Producción agropecuaria convencionales, loteamientos y todas las otras construcciones no mencionadas. Industria.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

CS	CENTRO DE SERVICIOS
Finalidad	Acercamiento de servicios básicos a poblados rurales
	Actividades permitidas: Servicios de educación, salud, seguridad y comunicación, equipamiento comunitario, comercios y servicios de pequeño porte, viviendas unifamiliares.
Régimen de uso del suelo	Actividades condicionadas: Estaciones de servicio, talleres mecánicos, comercios y servicios de mediano porte, industrias de mediano impacto.
	Actividades prohibidas: Comercios y servicios de gran porte y las demás no explícitas.
Régimen de fraccionamiento	2500m ² Mínimo de 20m sobre línea municipal, 6m ancho mínimo de accesos para terrenos sin frente sobre línea municipal. Accesos independientes por terreno.
Régimen de construcción	Retiro del frente: 7 metros mínimo desde línea municipal.
	Retiro de linderos laterales: 3 metros en todos los casos.
	Altura de la edificación: 12 pisos o máximo 40m.
	% de ocupación: Máximo 60% de suelo edificable y 40 % de suelo natural no pavimentado (para absorción de aguas).

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

SIT	SITIO DE INTERÉS TURÍSTICO
Finalidad	Resguardo de sitios de significación histórica para el país (Laguna Pitiantuta).
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Homenajes y monumentos conmemorativos, entrada a turistas.
	Actividades condicionadas: Permanencia para investigaciones.
	Actividades prohibidas: Toda construcción que no esté relacionada con el turismo.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

IAM	ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL
Finalidad	Cuidado de los recursos naturales existentes (bosques remanentes, sabanas) y protección de áreas de carga y recarga de acuíferos, y reservas de agua dulce.
Régimen de uso del suelo	Actividades permitidas: Servicios ambientales, ecoturismo, silvicultura, conservación para reserva forestal, uso forestal. Restauración de ecosistemas. Investigaciones.
	Actividades condicionadas: Actividad agropecuaria, deforestación, infraestructuras de captación y distribución de agua.
	Actividades prohibidas: Actividades contaminantes y de degradación de los recursos naturales. Loteamientos y urbanizaciones. Todas las demás que no estén explícitas.
Régimen de fraccionamiento	N/C
Régimen de construcción	N/C

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA

CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN

JUNTA MUNICIPAL



FILADELFIA
MI CIUDAD, MI ORGULLO

MISIÓN: "Promover actividades integrales eficientes, en busca de un desarrollo sustentable, en lo social, urbanístico y ambiental, para la satisfacción de los ciudadanos mediante la correcta utilización de los recursos disponibles"

Artículo 6º. Comuníquese a la Intendencia Municipal.-

Dada en la sala de sesiones de la Honorable Junta Municipal de la ciudad de Filadelfia, a dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.-




Gilberto Ferreira Cristaldo
Secretario Junta Municipal





Rufino Garrido Franco
Presidente Junta Municipal

Filadelfia, 26 de noviembre del 2025.-

TÉNGASE por Ordenanza Municipal, Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.-




Laura Noelia Duarte Escobar
Secretaria General




Claudelino Rodas Núñez
Intendente Municipal

VISIÓN: "Ser una Institución modelo, con ciudadanos orgullosos de ella, promotora del desarrollo humano sostenible, con transparencia en gestión y administración de los recursos municipales"

Calle Boquerón 320 - E esq. Gondra - Código Postal 160401, C.d.C. N° 870 - Teléfono: 595 491 - 433 574/5/ 6.
Email: juntamunicipal@filadelfia.gov.py - Ciudad de Filadelfia, Boquerón, Paraguay.

Pág. 40 de 40