



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ORDENANZA XVIII - Nº 7
(Antes Decreto - Ordenanza 207/80)
ANEXO ÚNICO

INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes:

Los primeros lineamientos urbanísticos en la Ciudad de Posadas fueron dados en el año 1957 por el grupo URBIS:

En mayo de 1971 la Municipalidad encarga la elaboración de un “Plan de Desarrollo Urbano” para esta ciudad lo que dio por resultado el “Plan Posadas” que constituye el documento más importante en lo que respecta a lineamientos de desarrollo urbano.

Dentro del mismo hay conceptos que merecen ser destacados.

El objetivo principal del Plan Urbano ha sido dar a la ciudad existente una estructura fuerte que constituya su esqueleto.

La ciudad se encuentra frente al Río Paraná y creció a su espalda: Es entonces voluntad de forma y diseño urbano desarrollarla paralela al mismo sobre todo en lo referido a viviendas rescatando para éstas ese paisaje ignorado.

El Municipio por intermedio de la Dirección de Planeamiento, teniendo en cuenta los lineamientos del Plan Posadas y viendo que los proyectos a escala nacional e internacional afectarán directamente a la ciudad, estima el momento oportuno para plantear los lineamientos, a fin de que la misma se desarrolle en una forma ordenada, económica y previendo los problemas existentes y futuros. Debido a esto se ha encarado la realización e implantación de un Código Urbano para dotar una nueva estructura al ejido Municipal, ya que sí así no se procediera, aparecerían en pocos años obstáculos físicos insalvables traducidos en nueva y desproporcionadas construcciones localizadas sin orden ni limitaciones.

Este conjunto de normas tiene por finalidad asegurar una mejor calidad de vida a la población.

2. Cuadro de situación:

Los principales problemas que hoy se advierten en el desarrollo de la ciudad son:

a) distintas zonas con densidad habitacional variable sin un ordenamiento lógico. Al no existir una zonificación concreta en cuanto a usos, hace que se superpongan distintas actividades y dificulta la individualización de distritos en función de su uso predominante especialmente en las áreas residenciales.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

La existencia permisiva de patios internos de pequeñas superficies que transforman los locales habitables en recintos carentes de iluminación, ventilación y vistas exteriores adecuadas. Al mismo tiempo la densa ocupación de cada parcela ha impedido mantener las superficies libres, para proveer a cada manzana de iluminación, ventilación, asoleamiento y forestación necesaria;

b) el loteo indiscriminado en zonas que no tienen las mínimas condiciones de infraestructura, así como también los lotes de medidas mínimas de diez varas - ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m)- de frente, propios de un parcelamiento colonial que se contraponen a los principios básicos del urbanismo. De esta manera se estimula por vía indirecta la edificación en parcelas inadecuadas;

c) la ciudad presenta un marcado desequilibrio entre las zonas Norte y Sur Oeste, ya sea con respecto a la parte funcional, habitacional o infraestructural;

d) la no existencia de un programa de tránsito planificado, hace que el flujo de automotores día a día se congestione y de por resultado lamentables accidentes, esto agravado por otro hecho que es el estacionamiento;

e) la falta de infraestructura que tiene la Ciudad (pavimentación, agua, luz, cloaca) hace que se densifiquen zonas y otras queden relegadas;

f) la falta de cuidado de aceras y la no existencia de niveles, da por resultado el uso inadecuado de las mismas;

g) la lamentable pérdida día a día de la arbolización de la Ciudad, y la falta de un Parque que cumpla su función como tal, para el sano esparcimiento de la población.

3. Objetivos:

Con la finalidad de subsanar los problemas planteados estas normas proveen medidas orientadas a mejorar sustancialmente las condiciones de habitabilidad de la población de Posadas, a través de medidas tomadas sobre su tejido urbano, distribución de los usos y calidad ambiental.

Concordante con esta idea los objetivos a los que propende este Código son:

a) orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones de cada Distrito;

b) garantizar los requerimientos ambientales vinculados con la iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales y ángulos de visión del cielo en todos los espacios habitables;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- c) regular la intensidad del uso de las parcelas y determina el área de superficies libres envolventes de los edificios, tendiendo a la mayor liberación del suelo urbano y a la construcción de edificios de perímetro libre;
- d) regular la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas, promoviendo específicamente el englobamiento de parcelas;
- e) proteger el carácter y la estabilidad en áreas de residencia, comercio, equipamiento e industria, prohibiendo usos y edificios incompatibles con el carácter de cada distrito y controlando ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conforme con el carácter del distrito;
- f) promover la adopción de un sistema de tránsito ágil, caracterizando a las distintas calles de egresos o ingresos de la ciudad, a la vez la implantación de un sistema de transporte urbano organizado y eficiente;
- g) reactivar sectores postergados de la ciudad como son las partes Oeste y Norte mediante un plan basado en normas especiales y generales;
- h) atender a la estética urbana fijando líneas de edificación y estableciendo disposiciones específicas en distritos especiales;
- i) controlar el mantenimiento de la arbolización, dictando normas en salvaguarda de la misma y fomentando la creación de plazas y parques.

4. Medios:

Para el cumplimiento de los objetivos, las normas de planeamiento contienen disposiciones relativas a:

4.1. Zonificación:

Para un mejor ordenamiento territorial se divide el ejido Municipal en:

- a) áreas Rurales;
- b) áreas Urbanas;
- c) áreas Complementarias.

El Área Rural comprende las tierras destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, mineral y otros.

El Área Urbana comprende dos sub-áreas:

La urbanizada y la semi-urbanizada.

Las Áreas Complementarias comprenden las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Las Áreas Urbanas y Complementarias conforman el centro de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

En las distintas áreas se localizan zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales y son por ejemplo: residenciales, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso o activo, de reserva, cosecha, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

Área Urbana: es la destinada a los asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y la de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: el o los sectores comprendidos en el área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar un modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenden todos los sectores servidos como mínimo con o sin energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: el o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completadas pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto debe lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario;
- b) la edificación de las parcelas.

Áreas Complementarias: los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reservas para ensanche de las mismas o de sus partes constitutivas y a otros usos específicos.

A los efectos de un mejor ordenamiento funcional las zonas son divididas en distritos y subdistritos y ellos son los siguientes:

- a) Distritos Residenciales: los destinados a asentamientos humanos intensivos y que permiten otros usos relacionados con la residencia permanente;
- b) Distritos Centrales: están reservados al equipamiento comercial, administrativo e institucional y se localizan en los puntos de máxima accesibilidad por medio del transporte público;
- c) Distrito de Equipamiento: están destinados a usos que por sus características o molestias pueden perjudicar el carácter de los distritos residenciales y centrales;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

d) Distritos Industriales: dentro de este distrito se encuentran las industrias no nocivas y que sirven de apoyo a los distritos restantes.

Las industrias, nocivas o peligrosas deben establecerse obligatoriamente en zona industrial (Parque Industrial).

Parque Industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales;

e) Distritos Portuarios: área afectada a la actividad portuaria, que requiere condiciones especiales para su desarrollo;

f) urbanizaciones determinadas: corresponden a sectores que deben ser objeto de estudios especiales con el fin de crear o preservar áreas de características diferenciales, mediante regulaciones particularizadas;

g) Distritos de Arquitectura Especial: corresponden a sectores o áreas que por el carácter histórico tradicional o ambiental que ya poseen son pasibles de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas. Tendientes a la preservación de este carácter;

h) Distritos de Renovación Urbana: corresponden a áreas en las que se ha establecido la necesidad de una reestructuración integral, sea por:

1) la obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;

2) por afectación a obras trascendentes de interés público; y

3) por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos sociales, económicos o físicos; asumiendo la Municipalidad un papel decididamente activo en esta reestructuración;

i) Distritos de Urbanización: corresponden a importantes fracciones de terreno aún no urbanizados o que están ocupados por instalaciones de posible remoción.

Estos Distritos están destinados a desarrollo de urbanizaciones integrales que exigen un plan de conjunto previo, sobre la base de normas y destinos especiales;

j) Distritos de Urbanizaciones y Parques: incluyen los espacios verdes destinados al paseo y a la recreación directa y habitual de la población por lo cual todo uso o actividad complementaria que en los mismos se establezca está sujeta a permisos y normas especiales distadas por este Municipio.

4.2. Tejido Urbano:

El tejido urbano requiere en estos momentos un ordenamiento debido a un futuro crecimiento de la ciudad, y teniendo en cuenta su magnitud, las normas que establece este Código son:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) la delimitación de una franja perimetral edificable en cada manzana cuya altura y profundidad esté determinada de manera de salvaguardar un espacio libre de manzana, así también la altura edificable sobre las calles;
- b) la reserva en las áreas residenciales de un centro libre de manzana sin edificación que debe ser tratado en forma parquizada. De esta forma se compensa la falta de espacios verdes en las manzanas;
- c) alentar la vinculación de los espacios urbanos, promoviendo su continuidad en beneficio de las condiciones ambientales.

4.3. Englobamiento de parcelas:

Se considera preveer fuertes estímulos al englobamiento de parcelas, teniendo en cuenta que el loteo colonial de la ciudad no permite el desarrollo de buenos proyectos. Por Ejemplo: en una zona donde el FOT fuera de dos y se realiza un englobamiento de lotes dándole un frente más amplio el FOT sería de cinco (5).

Con este procedimiento se logra, en zonas de total estado de obsolencia, apurar un proceso de renovación indispensable.

4.4. Promoción de las zonas relegadas de la ciudad:

Con miras a mejorar la distribución geográfica de la población, propender a una más racional utilización de los servicios públicos necesarios, estimulando concentración y radicación de población en los sectores de crecimiento y las normas de planeamiento preveen.

4.5. Tratamiento integral del transporte:

Entendiendo por transporte integral lo relacionado con: transporte automotor de larga distancia y suburbano, transporte automotor privado, transporte de carga en general.

Con miras a solucionar este ítem se toma el tránsito a tres niveles: Regional, Provincial y Urbano. Se programarán los recaudos necesarios para la implementación de un plan, para solucionar el problema de transporte.

SECCIÓN 1 **GENERALIDADES**

1.1. De las normas:

1.1.1. Alcances:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la abertura y ensanche de las vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.2. *Ámbito de vigencia:*

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuera la afectación de sus bienes.

1.2. *Definición de términos técnicos:*

1.2.1. *Significado:*

Las palabras y expresiones de este Código tienen los siguientes significados:

1.2.1.1. *Relativos al uso:*

- Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente;
- Reconstruir: edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- Reformar: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- Transformar: modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso, o destino, sin ampliar;
- Unidad de uso o unidad funcional: ámbito compuesto de uno o más locales que admiten un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etcétera;
- Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido;
- Uso complementario: el destino a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal;
- Uso condicionado: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, etcétera, según cada distrito;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que está ubicado;
- Uso no permitido: el que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito;
- Uso permitido: el que puede implantarse en un distrito según las prescripciones de estas normas;
- Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesarios de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito;
- Garage: parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a guardar automotores o remolcados tanto para transporte de personas como de carga;
- Garage privado: el destinado a cumplir con los requisitos para guarda y estacionamiento de vehículos previstos en este Código;
- Garage comercial: el destinado a la guarda de vehículos ya sea por la división en cocheras. Conforme al régimen de la propiedad horizontal o mediante pago de un alquiler.
- Guarda - coche: lugar anexo a residencia individual para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios u ocupantes de aquella. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto;
- Lugar para carga y descarga: espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollen;
- Módulo de estacionamiento: superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde el egreso hacia la vía pública se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo;
- Playa de estacionamiento: parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor de veinticuatro horas (24 h). Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso;
- Cota de la parcela: cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela;
- Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Línea divisoria lateral de la parcela: la que intercepta la línea municipal o la línea divisoria de fondo;
- Línea divisoria de fondo de la parcela: la que corresponde al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela;
- Línea municipal: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública;
- Línea municipal de edificación: la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea debe coincidir con la línea municipal.
Salvo cuando se exigiera retiro obligatorio;
- Línea municipal de esquina: línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales;
- Parcelas: superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente;
- Nivel de cordón: cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela y referido al plano de comparación para la nivelación de la Ciudad;
- Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas;
- Parcela intermedia: aquella que no es parcela de esquina;
- Vía pública: autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente "Vía Pública" por la Municipalidad;
- Altura de la fachada: medida vertical de la fachada principal tomada sobre la línea municipal o la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela;
- Basamento: parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio;
- Centro libre de manzana: superficie no edificable a nivel del terreno, destinada a espacio libre verde y comprendida entre las líneas internas de basamento.
- Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente;
- Edificios entre medianeras: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela;
- Edificio de perímetro libre: aquel cuyos parámetros desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Espacio libre de manzana: espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento;
 - Espacio urbano: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la Ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables;
 - Fachada principal: parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal o con la línea municipal de edificación;
 - Factor de ocupación total (FOT): número que multiplicando por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT no se incluye la superficie cubierta y semi-cubierta, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamientos, ni de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: Instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para compactación o depósito transitorio de residuos. Asimismo no se computa la superficie de la planta baja libre y sólo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares;
 - Factor de ocupación del suelo (FOS): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos;
- Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos. El área envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios no puede exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor FOS; el resto es destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico.
- Cuando se ubiquen distintas actividades en una misma planta de un edificio el FOS aplicable para la planta es el que corresponde a la actividad más restringida.
- Cuando las distintas actividades se ubiquen en plantas diferentes, el FOS de los niveles superiores no puede exceder el FOS establecido para el uso que se desarrolla en el nivel inmediato inferior;
- Línea de frente interna: traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana;
 - Línea interna de basamento: traza del plano que limita la edificación del basamento con el centro libre de manzana;
 - Manzana: superficie de terreno delimitado por vía pública o vía férrea y/o registrado como tal por la Dirección de Catastro;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Patio apendicular del espacio urbano: patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados abierto por un lado al espacio urbano;
- Plano límite: plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio;
- Planta libre: planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano;
- Superficie cubierta: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela;
- Tejido urbano: relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano;
- Volúmen edificable: volúmen máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas;
- Volúmenes edificados: volúmen total construido en la parcela;
- Volúmen no conforme: el volúmen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código;
- Ambiente urbano: conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural;
- Compactador: dispositivo mecánico que puede reducir el volúmen de la basura;
- Contaminante: cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental;
- Espacio aéreo urbano: la atmósfera, en interior y por fuera de los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entiende extendido hacia arriba hasta el borde de la exósfera, y horizontalmente hasta cualquier distancia del límite jurisdiccional del municipio;
- Fuente de contaminación: instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil que emita contaminantes al ambiente;
- Incinerador: horno destinado al quemado de basura;
- Residuos: materia sólida o líquida remanente de la limpieza o de cualquier otra actividad urbana. No incluye residuos gaseosos.

1.3. Disposiciones temporarias:

1.3.1. Entrada en vigencia:

1.3.2. Limitación de validez del certificado de uso conforme:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Los certificados de uso conforme cuya reanudación de trámites se solicite con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de este Código debe ser reajustados adecuándolos de un todo a las normas del mismo.

1.4. Publicación:

1.4.1. Modificaciones al Código:

La Dirección General de Planeamiento Urbano emite y publica todas las modificaciones que creen conveniente previa autorización o aprobación por ordenanza Municipal.

1.4.2. Ordenamiento e incorporación de modificaciones:

Queda autorizada la Dirección General de Planeamiento Urbano para ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantener inalterable la continuidad de su articulado.

SECCIÓN 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. Certificado de Uso Conforme:

2.1.1. Finalidad:

Es obligatorio requerir este certificado usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ella, con destino a cualquiera de las actividades nominales en los cuadros de usos números 5.2.1. Dicho instrumento debe ser confeccionado y refrendado por un profesional Arquitecto o Ingeniero y/o Maestro Mayor de Obras inscripto en los Registros habilitados en la Dirección de Obras Privadas, en virtud de lo prescripto por la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación- en el Capítulo “De los Profesionales y Empresas” y formado por el usuario.

La Dirección puede exigir, si lo juzga necesario, que el Profesional sea el de la especialidad inherente a la naturaleza de la solicitud de uso interpuesta.

2.1.2. Datos a consignar en el certificado de uso conforme:

El Certificado es confeccionado de acuerdo al modelo adjunto que forma parte integrante de la presente (cuadro 2.1.1.) y en el que se especifica:

- a) nombre y apellido del usuario;
- b) ubicación de la parcela;
- c) medidas y superficie de la parcela; d) superficie cubierta existente y proyectada;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

e) especificación de la actividad a desarrollar;

f) todo otro dato que la Dirección de Obras Privadas considere necesario para la evaluación de uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada en kilovatios (KW), boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de productos que elabora o comercializa, etcétera.

2.1.3. Obligatoriedad:

El Certificado de Uso Conforme por duplicado debe ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

2.1.4. Vigencia:

El Certificado de Uso Conforme pierde su validez sí dentro de seis (6) meses de su confección y refrendado por el Profesional autorizado, no es utilizado para los fines previstos en el Artículo 2.1.3.

2.1.5. Responsabilidad del Profesional:

El Profesional firmante de un certificado de uso conforme, es único y total responsable de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido, de la sanción específica dispuesta en “Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante la Municipalidad”, del Código de la Edificación. En virtud de esta disposición, la Dirección de Obras Privadas no da curso a los instrumentos de que se trata, que contengan enmiendas y/o raspaduras.

2.2. Normas particulares:

2.2.1. Parcelas mayores de cinco mil metros cuadrados (5000 m²):

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda de los cinco mil metros cuadrados (5000 m²) puede requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para las mismas las que son elaboradas por la Dirección de Planeamiento Urbano de esta Municipalidad en consonancia con los objetivos de este Código.

CERTIFICADO DE USO CONFORME						
Fecha de Confección	Día	Mes	Año	Validez 180 días	Distrito de Zonificación	<input type="text"/>



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

DATOS PARCELARIOS										Croquis de Localización			
Sección	Chacra	Manzana	Solar	Lote	Parcela	Fracción	S/Div.	Propiedad	Horizontal				
Dirección.....							Nro.....						
Superficie.....							M ²						
Frente de Parcela							M						
Y.....							M						
CARÁCTER DE LA SOLICITUD													
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>					
Obra Nueva				Ampliación				Habilitación					
Otros (especificar).....													
Detalle de la Actividad.....													
DATOS DE LA ACTIVIDAD													
Superficie existente										m ²			
Superficie ampliación										m ²			
Superficie obra nueva										m ²			
Superficie total.....										m ²			
En comercio minorista Indicar				Con depósito				<input type="checkbox"/>		Sin depósito			<input type="checkbox"/>
ACTIVIDADES A DESARROLLAR													
Existentes ya Habilitados													
.....													
Proyecto Habilitar.....													
.....													
DATOS COMPLEMENTARIOS													
1.- Servicios													
Cantidad de Inflamables o Combustibles.....													
2.- Depósitos													
Cantidad de Inflamables o combustibles													



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Cod	<input type="text"/>	Grado de Molestia	<input type="text"/>	Clase	<input type="text"/>				
3.- Industrias									
		Existente	Ampliación	Total					
Cantidad de operarios									
Potencia instalada									
Boca de Expendio	<input type="text"/>	Mayorista	<input type="text"/>	Minorista	<input type="text"/>				
Materia Prima utilizada, descripción									
Elaboración Seriada	<input type="text"/>			No Seriada	<input type="text"/>				
Productos elaborados, descripción.....									
.....									
	Regional	Local	Municipal	Municipal	Municipal				
Código IN	<input type="text"/>		<input type="text"/>	Grado de Molestia	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	Clase	<input type="text"/>				
			<input type="text"/>		<input type="text"/>				
Declaro bajo juramento que la declaración inserta en este certificado es auténtica y se corresponde con los hechos (...) con el funcionamiento previsto para las actividades declaradas.									
Usuario.....			Firma.....						
Documento	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">CI</td> <td style="padding: 2px;">LC</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">LE</td> <td style="padding: 2px;">DNI</td> </tr> </table>	CI	LC	LE	DNI	N°.....	T.E. N°.....		
CI	LC								
LE	DNI								
Domicilio.....									
En mi carácter de profesional certifico los usos proyectados son conformes a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano (...) exactos los datos de la declaración bajo juramento formuladas por el usuario conforme a lo comprobado.									
Firma..... Aclaración.....				Intervino la Dirección de Obras Privadas.					
Domicilio Profesional.....									
T.E. N°..... Registro Municipal N°.....				Intervino la Dirección de Planeamiento Urbano.					
Documento	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">CI</td> <td style="padding: 2px;">LC</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">LE</td> <td style="padding: 2px;">DNI</td> </tr> </table>	CI	LC			LE	DNI	N°.....	
CI	LC								
LE	DNI								
Consejo Profesional..... Matrícula N°									



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

SECCIÓN 3

DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

3.1. Disposiciones generales:

3.1.1. Todo trabajo de agrimensura, con o sin modificación del estado parcelario, es aceptado por la Municipalidad para ser agregado a otras actuaciones, previa intervención del Consejo Profesional Ley I - N° 11 (Antes Decreto-Ley 627/72) o del ente que pudiera sustituirlo en materia de reglamentación de incumbencia y policía profesional. Igual exigencia rige para la documentación técnica complementaria.

3.1.2. El agrimensor actuante y los demás profesionales que suscriban documentos anexos a un trabajo de agrimensura, deben identificarse con todos los requisitos previstos para el uso de su matrícula profesional y el número de patente municipal en su caso.

Los propietarios y terceras personas lo hacen por su nombre y apellido y documento de identidad.

3.1.3. El Profesional actuante debe ajustarse a las presentes normas, a las instrucciones especiales que se le impartan y a las demás disposiciones vigentes en la materia. En lo que hace al trámite son de aplicación las normas para el diligenciamiento administrativo en todo aquello no reglado expresamente en la presente.

Los entes oficiales nacionales o provinciales deben ajustar las operaciones de agrimensura que realicen a las presentes normas. A petición de los mismos, la Municipalidad puede dictar un decreto de excepción fundado en razones técnicas que no contradigan el Plan Posadas y contemplen el interés general.

3.1.4. Cada caso no previsto en estas normas es resuelto por la Secretaría correspondiente, previa opinión de la Dirección General de Catastro. A tal efecto se aplican analógicamente:

- a) la reglamentación pertinente del ente catastral de la provincia;
- b) la Ley Nacional de Catastro número 20440 y demás legislación nacional sobre la especialidad;
- c) las reglas generales de agrimensura legal argentina.

3.1.5. La Dirección General de Catastro es el órgano directamente responsable de la aplicación y control del cumplimiento de estas normas sin perjuicio de la intervención que según estas u otras disposiciones, quepa a otras Dependencias.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3.2. Clasificación de las operaciones de agrimensura:

3.2.1. Mensura: es aquella operación de agrimensura prescripta por la ley para constituir el estado parcelario. Compete a la Municipalidad la visación previa de las mismas, una vez realizado el Registro por la Dirección General de Catastro de la Provincia, la mensura es incorporada al Catastro Municipal a efectos de su conservación permanente y como acto previo a la modificación del estado parcelario o para someter una parcela al régimen legal de la propiedad horizontal.

La Dirección General de Catastro comunica las altas, bajas y novedades a las dependencias pertinentes y exige la observancia a los propietarios profesionales y terceros legítimamente interesados que realizan gestiones relacionadas con inmuebles.

3.2.1.1. A los efectos de la visación previa del trabajo de agrimensura la Municipalidad supervisa:

a) la designación del inmueble (según título y según Catastro); su titularidad e inscripción de dominio;

b) la completa, explícita y actual confección del croquis de ubicación;

c) la inserción en cuadro al efecto de los siguientes datos municipales:

1- distrito al que corresponde;

2- zonificación;

3- servicios públicos generales;

4- servicios públicos domiciliarios;

5- planos de construcción vigentes;

6- avalúo fiscal vigente;

7- partida municipal;

8- padrón de comercio;

9- designación y número de la calle y numeración municipal frentista;

d) la inserción en el cuerpo de plano de:

1- línea real materializada; límite legal; línea teórica municipal del frente de la parcela; línea municipal de edificación frentista y línea de edificación de basamento interno;

2- la calificación explícita de las líneas que definen y tipifican las calles y clases de pavimento;

3- planta de techos de los edificios con discriminación en cuadro al efecto de superficies cubiertas, semicubiertas indicando el número de plantas existentes;

4- acotación perimétrica de cada edificio y su vinculación al frente y costado de la parcela; en caso de parcela baldía, expresarlo;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 5- la expresión del tipo de mojón utilizado;
- 6- acotación de las distancias a las dos esquinas próximas;
- 7- escala del plano que permita una clara interpretación del mismo;
- 8- balance de superficies;
- 9- deslindes existentes y replanteo del título, relacionándolos para determinar eventuales excedentes y/o déficit superficiales;
- e) la presentación de la siguiente documentación: ficha de catastro, acta de donación (sí correspondiese), constancia fehaciente de la intervención del consejo profesional, tres copias del plano a tramitar sin enmiendas y/o agregados o raspaduras, certificado catastral, toda otra documentación conexas;
- f) toda la documentación debe estar firmada por el profesional con aclaración mediante sello. Este modo certifica la firma del propietario inserta a la izquierda o arriba a todos los efectos del trámite.

3.2.1.2. Las mensuras de parcelas linderas de propiedad municipal son inspeccionadas en el terreno como condición necesaria para otorgar la visación del plano tramitado.

3.2.1.3. No se visan mensuras parciales. Sí al inmueble se le aplica más de un título se individualiza cada uno geoméricamente y de igual forma se procede con cada excedente o faltante superficial cuya ubicación debe fundarse a tenor de agrimensura legal.

3.2.1.4. La visación previa otorgada por la Municipalidad no tiene otro efecto que la viabilización de los trámites administrativos municipales o provinciales que lo estipulan. Caduca toda visación a los seis meses de otorgada. Producido el caso debe solicitarse la actualización de la misma, la que se concede sólo sí no se alteró el estado parcelario. La sola modificación de la configuración económica interna del inmueble o de la urbanización sin circundante no es motivo de rechazo de la actualización, siempre que se practique la pertinente corrección del plano.

3.2.2. Unificación o anexión parcelaria: la unificación de parcelares, linderas del mismo titular del dominio, ubicadas dentro de una misma área de zonificación urbanística, es la transformación de dos o más parcelas en una. El plano informa separadamente del estado parcelario actual y de la unificación propuesta.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Dicha unificación de parcelas, previamente mensuradas, se autoriza sólo en el caso de pertenecer a un mismo titular de propiedad aún cuando la parcela resultante no alcance los mínimos de formas y superficies fijadas en estas normas.

No se autorizan unificación de parcelas bajo dominio con otras bajo simple posesión.

Los terrenos ribereños adquiridos por accesión no se unifican a la parcela ribereña.

La Municipalidad exige la unificación de parcelas linderas y de un mismo titular en todos los casos en que existan construcciones que se hallen ubicadas sobre sus límites comunes como condición necesaria para la presentación de todo tipo de plano.

3.2.2.1. A los efectos de la aprobación municipal del trabajo de agrimensura la Municipalidad supervisa el cumplimiento de todo lo establecido en el Punto 3.2.1.1.

3.2.2.2. Las actuaciones terminadas con la disposición del Director General de Catastro otorgando la visación definitiva en todos los casos aún en aquellos en que se producen donaciones.

3.2.2.3. Para conservación del catastro municipal debe recepcionar una copia simple registrada en la Dirección General de Catastro de la Provincia para su inscripción en los registros catastrales.

3.2.3. Fraccionamiento simple:

El fraccionamiento simple es aquel que sobre la base de una mensura transforma una parcela bajo un solo dominio en varias parcelas sin que medien obras de urbanización y sin modificación de las líneas de frente actuales con relación a las resultantes. El plano debe informar separadamente del estado parcelario actual y del fraccionamiento propuesto.

Las parcelas solo pueden fraccionarse bajo el régimen legal de carácter común cuando de tal proceso resulten todas las nuevas parcelas encuadradas dentro de los mínimos exigidos en el Punto 3.3. para cada zona y con las excepciones citadas en los Puntos 3.3.1. y 3.3.2. No pueden fraccionarse las parcelas calificadas legalmente de interés público, las afectadas por declaración administrativa de no innovar el estado parcelario, las que no está en condiciones jurídicas de libre disposición de inmueble. Sí los límites de las nuevas parcelas atraviesan edificios, aquellos deben delimitar unidades funcionales, salvo el caso de construcciones precarias.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3.2.3.1. A los efectos de la visación previa del trabajo de agrimensura, la Municipalidad debe supervisar todo lo establecido en el Punto 3.2.1.1.

3.2.3.2. La Dirección General de Catastro recibe en la mesa general de entradas la documentación precitada con los requisitos previstos en el Punto 3.2.1.1. y procede a:

- a) controlar el cumplimiento de estas normas y en particular verificar las operaciones que prueben la coincidencia de la línea teórica municipal con la frentista de títulos. A criterio de la Municipalidad pueden dictarse instrucciones especiales para el fraccionamiento;
- b) dictar disposiciones de visación previa;
- c) recibir de la Dirección General de Catastro de la Provincia una copia simple del plano registrado;
- d) utilizar la información del expediente a los fines de la conservación del catastro con la incidencia que éste se lo requiera en la Administración Municipal.

3.2.4. Fraccionamiento con remodelamiento vial:

El fraccionamiento con remodelamiento vial es aquel sobre la base una mensura transforma una parcela bajo un solo dominio, en varias parcelas sin que medien obras de urbanización, pero con modificación de las líneas de frente actuales con relación a los resultantes, incluyendo ochavas. El plano debe informar separadamente del estado parcelario actual (incluyendo medidas totales de mensura) y del fraccionamiento propuesto.

3.2.4.1. A los efectos de la visación previa del trabajo de agrimensura, la Municipalidad supervisa todo lo establecido en el Punto 3.2.1.1.

3.2.4.2. Además de lo establecido en el punto anterior la Dirección de Catastro procede a realizar las inspecciones y controles que estime necesarios a los fines de la visación municipal del plano, recibir copias registradas por la Dirección General de Catastro de la Provincia y usar la información del expediente a los fines directos de la conservación del catastro con la incidencia que a éste se lo requiera en la administración municipal.

3.2.5. Fraccionamiento para ampliación o modificación de población existente:

Es aquél que, sobre la base de la mensura que muestra el estado actual físico-jurídico-económico de una parcela, tiene por objeto extender la urbanización lindera existente mediante la formación de nuevas manzanas parceladas.

Es de aplicación en las zonas Z1, Z2, Z3, Z4.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3.2.5.1. Debe presentarse toda la documentación establecida en el Punto 3.2.1.1. y se agrega:

a) certificación por los entes pertinentes de la factibilidad de extender a su costa, o a costa del propietario, o en forma mixta, la red de servicios públicos domiciliarios (agua, luz, cloacas y servicios municipales). En los dos primeros casos se exige la presentación de los proyectos aprobados por autoridad competente, incluyendo proyectos de tendidos de línea, red de distribución, perforación, tanque y bomba, certificado de caudal (producción agua m³/hora), análisis de agua potable, etcétera.

El propietario puede implementar la instalación de un sistema de consorcio o cooperativa donde debe participar en la proporción de las parcelas no transferidas. En la constitución de estos entes, debe dejarse expresa constancia de la sustitución del propietario en los deberes y eventuales sanciones que surjan de este Código o de la legislación vigente en su oportunidad (si no se dan todos los presupuestos anteriores, debe presentar compromisos formal ante la Municipalidad de dotar de agua potable a cada parcela del loteo mediante instalaciones para captación, potabilización y red de distribución domiciliaria a su exclusivo costo como condición resolutive de la aprobación del loteo (ídem respecto a la luz domiciliaria);

b) relevamiento planialtimétrico de la parcela vinculado a puntos fijos adoptados por la Municipalidad.

Dicho relevamiento se complementa con un relevamiento mediante perfil longitudinal y perfiles transversales distanciados no más de cincuenta metros (50 m);

c) proyectos de cordones cunetas y estudio de desagües hasta el cauce destinatario natural del escurrimiento de las aguas;

d) proyecto vial completo incluyendo alumbrado público, pasantes de cunetas, obras de arte, veredas y arbolado de los mismos, justificando a satisfacción de la Municipalidad;

e) proyecto de provisión domiciliaria de agua potable y luz eléctrica;

f) justificación técnica de la ubicación de los espacios verdes y reserva fiscal.

3.2.5.2. La Municipalidad exige y hace constatar la construcción de las siguientes obras:

a) apertura de calles, desagües pluviales y/u otras obras de arte necesarias;

b) señalización de manzanas;

c) amojonamiento de parcelas;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- d) tendido de la línea eléctrica hasta el lugar elegido para la perforación del pozo de agua o lo más próximo posible al centro geométrico del loteo, incluyendo la instalación de transformadores y/u otros elementos necesarios para ese servicio;
- e) perforación del pozo de agua potable que asegure el caudal mínimo necesario para abastecer a los futuros habitantes del loteo;
- f) construcción total de una vereda peatonal mínima de ochenta centímetros (0,80 m) de ancho que rodee cada manzana (solo en los casos donde hay cordón cuneta existente);
- g) tanque de agua;
- h) red domiciliaria de suministro de agua;
- i) tendido domiciliario de luz eléctrica;
- j) construcción total de cordones cunetas;
- k) arborización según proyecto aprobado y con especies típicas de la zona.

3.2.5.3. Los proyectos presentados son sometidos a visación previa municipal, seguidas de inspección y control geométrico en el terreno.

A solicitud del propietario la Secretaría correspondiente dicta una resolución autorizando la propaganda promotora de venta de lotes, previa constatación del mínimo de obras necesarias -inciso a) al inciso k) inclusive, del Punto 3.2.5.2.-.

Dicha resolución debe hacerse constar en la propaganda, so pena de suspensión inmediata de la misma y aplicación de una multa equivalente a la valuación fiscal última del inmueble fraccionado que se duplica frente a cada reiteración comprobada.

3.2.5.4. Previo al decreto autorizando la habilitación parcial del fraccionamiento a efectos de la concreción de las ventas de lotes, y a la ordenanza de aprobación de plano se constata:

- a) subsistencia de las obras previstas en el Punto 3.2.5.3.;
- b) la constitución de una garantía de ejecución del resto de las obras en forma y plazos fijos a satisfacción de la Municipalidad adoptando una de las siguientes alternativas o su combinación:
 - 1- aval bancario o seguro de caución por el monto total de obras a ejecutar;
 - 2- depósito de títulos públicos por el mismo monto;
 - 3- afectación de otros bienes inmuebles por el monto total;
 - 4- afectación parcial de la misma parcela fraccionada por el monto total.

3.2.5.5. La Municipalidad procede a la aprobación mediante ordenanza, previa inspección y control de cumplimiento de los requisitos urbanísticos y los correlativos resguardos. Por



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

dicha ordenanza, se hace aceptación formal de las donaciones. La aprobación municipal es requisito indispensable para formalizar la venta de los lotes debiendo constar el documento pertinente, so pena de nulidad, el número de expediente y de la ordenanza o decreto aprobatorio.

3.2.5.6. Para el caso en que se opte por el inciso b), sub-inciso 4) del Punto 3.2.5.4. se deja constancia en el plano la afectación de no innovar a la fracción del inmueble otorgado en garantía, que persiste hasta la construcción total de las obras y siempre dentro de los plazos previstos.

3.2.6. Fraccionamiento para ampliación, modificación o creación de huertas, granjas o quintas suburbanas:

Es aquel que tiene por objeto conformar el cinturón de abastecimiento alimentario para la población de Posadas a expensas de las chacras y lotes rurales.

Es de aplicación en las zonas Z5, Z6 Y Z7.

Según se tipifique en fraccionamiento simple o en fraccionamiento con remodelamiento vial, el proyecto se encuadra en las normas correspondientes. Cuando se tratare de crear una colonia, el proyecto de apertura de vías públicas es sometido a estudios municipales.

3.2.7. División en propiedad horizontal:

Es aquella que tiene por objeto principal dividir el edificio y accesoriamente adjudicar el uso exclusivo de parte del suelo a las distintas construcciones quedando indivisa la totalidad de la parcela y siendo de dominio privado común las vías vehiculares y/o peatonales que pueden diseñarse.

Se aplican en todas las zonas excepto las Z5, Z6 Y Z7. No se afectan a este régimen varias parcelas en conjunto de la previa aprobación del plano de unificación en la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Las afectaciones al Régimen Legal de la Propiedad Horizontal (Leyes Números 13512 y 19724) requieren de la Municipalidad:

a) plano de mensura debidamente registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia en los casos en que se demuestre la existencia de un excedente de propiedad municipal o de la invasión a linderos.

La mensura y registro de la parcela es simultánea a la gestión de la división de propiedad horizontal e inserta en el mismo plano en los casos normales, cumpliéndose todos los requisitos previstos para ella en estas normas. Entiéndese por casos normales aquellos en que no existen excedentes ni invasiones;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- b) aprobación municipal del plano del proyecto de la obra (prehorizontalidad) y del plano conforme a obra (propiedad horizontal);
- c) visación previa del proyecto de subdivisión en propiedad horizontal, previa inspección catastral y edilicia cuando corresponda de la parcela que se afecta a este Régimen Legal siempre que no supere doce hectáreas (12 ha);
- d) visación municipal: la documentación y trámite son los previstos en estas normas para la mensura (Punto 3.2.1.) además de los anteriormente mencionados.

En todos los caso es de aplicación ineludible el Ordenanza XVIII - Nº 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación- y la reglamentación conexas.

3.2.8. Fraccionamientos simples especiales:

Es posible fraccionar en función a este régimen, aquellas parcelas sobre la cual existen como mínimo dos viviendas unifamiliares con acceso independiente, con un ancho igual al de la fracción resultante y que se ubiquen en las zonas designadas, Z1, Z2, Z3, y Z4.

Aquellas que se encuentren al Norte de la avenida Quaranta (126), son aprobadas directamente por la Dirección de Catastro Municipal y los que estén ubicados al Sur (dentro de las zonas señaladas), deben ser enviados al Honorable Concejo Deliberante para su análisis y eventual aprobación.

Condiciones:

Las fracciones resultantes deben cumplir los siguientes requisitos:

Dimensiones: frente mínimo sobre vía pública seis con cincuenta metros (6,50 m).

Superficie mínima igual a ciento diez metros cuadrados (110 m²).

Relación de lados con la superficie mínima de 1:1 a: 1:3.

Con frente igual o mayor a ocho metros (8 m) la relación de lados puede ser de 1:1 a 1:5.

Se admite una tolerancia máxima de un cinco por ciento (5%) de reducción en la superficie y un diez por ciento (10%) en el frente mínimo.

De las viviendas:

Solamente puede haber una unidad por fracción, y toda remodelación, refacción y/o ampliación son parte de las unidades existentes, las que deben garantizar el espacio destinado para cochera en cada fracción, todas las unidades deben ajustarse a lo establecido en el presente Código y en la Ordenanza XVIII - Nº 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) - Código de Edificación-, en aquellos puntos en los que esta norma no lo especifica.

Indicadores urbanísticos de los fraccionamientos:

FOS. máximo: sesenta y cinco por ciento (65%)

FOS. máximo: 1,20.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Estacionamiento: un (1) módulo.

Usos: vivienda familiar o actividades compatible con la misma.

Cuando se anexan y unifican fracciones, y las dimensiones resultantes se ajusten a las que le corresponde por zonificación general, los indicadores urbanísticos y los números de unidades funcionales son los que por distrito se establecen.

Documentaciones:

Deben presentar el plano de mensura con subdivisión propuesta, acompañado con una copia del plano de obra y final de obra visado y otorgado por la Dirección de Obras Privadas.

En el plano de mensura debe inscribirse la leyenda que la subdivisión se realiza con las condiciones establecidas en la presente Código.

Condición ésta que debe quedar manifiesta en forma expresa en el título de propiedad correspondiente.

Tasas:

Por la visación de los planos de mensura del fraccionamiento simple especial, se abona por cada unidad resultante, el doble a lo establecido en el Artículo 51, Inciso 4 de la Ordenanza XVII - N° 15 (Antes Ordenanza 2964/11) Anexo II, -por cada parcela-, más el dos por ciento (2%) de la valuación fiscal de la tierra.

Dimensiones:

Pueden ser autorizadas por la Comuna todas las propuestas que no encuadrándose estrictamente en los valores establecidos, posean una discrepancia mínima, siempre que las mismas mejoren el resultado, y no desvirtúen el espíritu del presente dispositivo.

Máximo de lotes a crearse:

No pueden generarse por medio de estas normas, más de cuatro lotes.

Usos:

Ventilación: Para casos que no se encuadren específicamente en la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación-, cada situación es analizada por la Dirección de Obras Privadas, quien dictamina en cada caso.

Para casos con final de obra:

En caso de contar con finales parciales de obra otorgados, dicha superficie debe constituir una unidad funcional.

Medianera:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Muro de treinta centímetros (0,30 m)

Se considera medianero siempre y cuando no contenga una estructura dentro de sus treinta centímetros (0,30 m) de espesor, encaballada en el eje divisorio. En caso de contener estructura de soporte, deben ser claramente diferenciadas por el eje para cada lindero, trabajando por separado.

Muro de quince centímetros (0,15 m)

Se considera separativo siempre y cuando no contenga una estructura que soporte carga.

Si posee estructura que soporte carga queda privativo de una de las parcelas propuestas y la otra debe prever una propia.

Muro de veinte centímetros (0,20 m)

Si es de ladrillos huecos y posee estructura que soporte cargas, queda privativo de una de las parcelas propuestas, y la otra parcela debe prever una propia.

Si es de ladrillos huecos, se considera separativo, siempre y cuando no contenga estructura que soporte de cargas.

Si es macizo y no contiene estructura se puede considerar medianero.

Si es macizo y posee estructura, se considera separativo/privativo de una de las parcelas propuestas y las otras proveer una propia.

Casos especiales de muros divisorios:

En caso de viviendas existentes, con final de obra o certificación de obra terminada, cuyo muro divisorio propuesto, contenga o se presuma la existencia de estructura hormigón armado (H° A°), hierro, etcétera, incluido en su interior, ocupando transversalmente todo su espesor, ya sea puntualmente: (columnas, bases, etcétera) y/o longitudinalmente (vigas, losas, encadenados, plateas, etcétera), debe agregarse en el plano de mensura una leyenda donde se especifique claramente que la estructura de soporte queda en condominio entre los linderos, situación que es incorporada a los títulos de propiedad, como restricción al dominio.

También se hace constatar que los propietarios se comprometan a no modificar ni demoler, total o parcialmente dicha estructura, sin comunicarle en forma fehaciente al titular del dominio lindero incluido en dicho plano de mensura, y asegurar la estabilidad de la otra estructural de la otra construcción a su costa, debiendo presentar la conformidad del lindero al expediente de construcción correspondiente situación que debe ponerse en conocimiento de la Dirección de Obras Privadas, a fin de dejar constancia dentro de las carpetas con los expedientes de obras respectivos. Tanto la estructura original como las futuras escrituras que se hagan referidas a estos inmuebles, transcribirán esta nota.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3.3. De la Zonificación:

Se divide el ejido municipal en siete (7) zonas, siendo las dimensiones mínimas para el fraccionamiento de lotes, las que se detallan a continuación:

Zona 1: frente ocho con sesenta y seis metros (8,66 m) -sin tolerancia- superficie ciento ochenta y siete con cuarenta y ocho metros cuadrados (187,48 m²) (sin tolerancia) comprende el polígono formado desde la intersección de la Avenida 83 y riberas del Paraná hacia el Este:

Riberas del Paraná hasta Avenida 86.

Avenida 86 hasta Avenida 51.

Avenida 51 hasta Avenida 70.

Avenida 70 hasta Avenida 67.

Avenida 67 hasta Avenida 54.

Avenida 54 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta cerrar con riberas del Paraná.

Zona 2: frente nueve metros con veinte centímetros (9,20 m) -sin tolerancia- superficie doscientos veinte metros cuadrado (230 m²) -sin tolerancia- comprende el polígono formado desde la intersección de la Avenida 51 y Avenida 94 hacia el Oeste.

Avenida 94 hasta Avenida 147.

Avenida 147 hasta Avenida 78.

Avenida 78 hasta Avenida 155.

Desde Avenida 155 y Cota afectación de la Entidad Binacional Yacyretá (E.B.Y.) hasta Avenida 54 y 163.

Avenida 163 hasta Avenida 40.

Avenida 40 hasta Avenida 139.

Avenida 139 hasta Avenida 48.

Avenida 48 hasta Avenida 131.

Avenida 131 hasta Avenida 26.

Desde Avenida 26 hasta Avenida 91.

Avenida 91 hasta Avenida 20.

Avenida 20 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Avenida 54.

Avenida 54 hasta Avenida 67.

Avenida 67 hasta Avenida 70.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Avenida 70 hasta Avenida 51.

Desde Avenida 51 hasta Avenida 94, cerrando el polígono.

Quedan exceptuados los lotes frentistas de las siguientes avenidas:

Avenida 26 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 34 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 40 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 48 entre Avenidas 83 y 163.

Avenida 54 entre Avenidas 83 y 163.

Avenida 78 entre Avenidas 83 y 147.

Avenida 94 entre Avenidas 83 y 147.

Avenida 83 entre Avenidas 26 y 94.

Avenida 107 entre Avenidas 26 y 78.

Avenida 131 entre Avenidas 83 y 78.

Avenida 147 entre Avenidas 94 y 78.

Zona 3: frente doce metros (12 m) -tolerancia diez por ciento (10 %)- superficie cuatrocientos treinta y dos (432 m²) -tolerancia veinte por ciento (20 %)-:

a) comprende el polígono formado desde la intersección de las Avenidas 107 y 126 (Ruta Nacional N° 12) hacia el Norte.

Avenida 107 hasta Avenida 94.

Avenida 94 hasta Avenida 51.

Avenida 51 hasta Avenida 86.

Avenida 86 hasta Ribera del Paraná.

Riberas del Paraná hasta Arroyo Laguna.

Arroyo Laguna hasta Ruta Nacional N° 12.

Ruta Nacional N° 12 hasta Ruta Provincial N° 105.

Ruta Provincial N° 105 hasta Arroyo Lapacho.

Arroyo Lapacho hasta Arroyo Zaimán.

Arroyo Zaimán hasta Avenida 198.

Avenida 198 hasta calle 53.

Calle 53 hasta Avenida 194.

Avenida 194 hasta Ruta Nacional N° 12.

Ruta Nacional N° 12 hasta calle 172.

Calle 172 hasta Arroyo Zaimán.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Arroyo Zaimán hasta Avenida 160.

Avenida 160 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Calle 172.

Calle 172 hasta Calle 79 a.

Calle 79 a hasta Avenida 178.

Límite Sur-Este y Nord-este Parcela 120 – Sección 17.

Límite Sur-Este y Nord-este Parcela 119 – Sección 17 hasta Avenida 170.

Avenida 170 hasta Avenida 123 a.

Avenida 123 a hasta Avenida 154.

Avenida 154 hasta el Límite Este Parcela 48, 47 y 38 Sección 17 hasta límite Norte.

Parcela 38 – Sección 17 hasta Avenida 107.

Avenida 107 hasta Avenida 126 cerrando el polígono;

b) se incorporan además a la zona 3 los lotes frentistas a las siguientes avenidas:

Avenida 26 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 34 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 40 entre Avenidas 83 y 131.

Avenida 48 entre Avenidas 83 y 163.

Avenida 54 entre Avenidas 83 y 163.

Avenida 78 entre Avenidas 83 y 147.

Avenida 78 entre Avenidas 147 y 155 (frente Norte).

Avenida 94 entre Avenidas 83 y 147.

Avenida 107 entre Avenidas 26 y 78.

Avenida 147 entre Avenidas 94 y 78.

Zona 4: frente veinte metros (20 m), superficie ochocientos metros cuadrado (800 m²) - tolerancia veinte por ciento (20 %)-.

Lotes en esquina frente de dieciséis metros (16 m) superficie de seiscientos cuarenta metros cuadrados (640 m²) conformada por los siguientes polígonos:

a) desde la intersección del Arroyo Mártires y Riberas del Paraná hacia el Oeste.

Riberas del Paraná hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Avenida 20.

Avenida 20 hasta Avenida 91.

Avenida 91 hasta Avenida 26.

Avenida 26 hasta Avenida 131.

Avenida 131 hasta Avenida 48.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Avenida 48 hasta Avenida 139.

Avenida 139 hasta Avenida 40.

Avenida 40 hasta Avenida 163.

Avenida 163 hasta cota afectación EBY.

Cota afectación EBY hasta Avenida 78.

Avenida 78 hasta Avenida 147.

Avenida 147 hasta Avenida 94.

Avenida 94 hasta Avenida 107.

Avenida 107 hasta límite Sur Parcela 30 a.

Sección 17 continuando por:

Límite Oeste Parcela 30 a Sección 17.

Límite Sur Parcela 88 – Sección 17.

Parte límite Este Parcela 3 c –Sección 17.

Límite Sur Manzana 169 – Sección 17 hasta el vértice Sud-Este Parcela- 1a Sección 17,

Línea imaginaria hasta vértice Nord-Este.

Parcela 102- Sección 17 hasta Calle 140.

Calle 140 hasta Arroyo Mártires.

Arroyo Mártires hasta Calle 140.

Calle 140 hasta calle 183.

Calle 183 hasta calle 134.

Calle 134 hasta Ruta Nacional N° 12, por ésta hasta:

Límite Este Parcela 45-Sección 25,

Continuando por:

Límite Sud-Este y Este Lote 109 – Sección 25.

Límite Este del Lote 46 e Sección 25.

Límite Norte Parcela 91 a, 91 b, 91 c, 89 y 90.

Sección 25.

Límite Oeste Parcela 108 h Sección 25 hasta Ruta Nacional N° 12.

Ruta Nacional N° 12, Avenida 126 hasta Avenida 139.

Avenida 139 hasta Avenida 118.

Avenida 118 hasta Arroyo Mártires, y por éste hasta Riberas del Paraná, cerrando el polígono;

b) polígono formado desde la intersección de las Avenidas 160 y 83 hacia el Este por:

Avenida 160 hasta Arroyo Zaimán.

Arroyo Zaimán hasta Avenida 186.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Avenida 186 hasta Avenida 61.

Avenida 61 hasta Avenida 178.

Avenida 178 hasta Avenida 79 a.

Avenida 79 a hasta Avenida 172.

Avenida 172 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Avenida 160, cerrando el polígono;

c) se incorporan además a la Zona 4 los lotes frentistas de las siguientes avenidas:

Avenida 83 entre Avenidas 26 y 126.

Avenida 126 entre Avenidas 83 y 107.

Zona 5: superficie una hectárea (1 ha) -tolerancia veinte por ciento (20%)-

Relación máxima frente-fondo 1.5.

Polígono formado desde la intersección del Arroyo Mártires y Avenida 186 hacia el Norte.

Arroyo Mártires hasta calle 140.

Calle 140 hasta Parcela 1 a- Sección 17.

Prolongación imaginaria de la calle 140.

Hasta el vértice Sud-Oeste de la Manzana 169.

Sección 17 – continuando por límite Sur Manzana 169 – Sección 17 –

Límite Sur – Parcela 3 c- Sección 17 –

Parte del Límite Este Parcela 3 c- Sección 17 –

Límite Sur –Parcela 88 – Sección 17 –

Límite Oeste – Parcela 30 a –Sección 17 –

Límite Sur – Parcela 30 a –Sección 17 – hasta Avenida 107.

De Avenida 107 continuando por:

Límite Sur Parcela 31- Sección 17 –

Límite Este – Parcela 38, 47 y 48 – Sección 17 –

Hasta Avenida 154.

Avenida 154 hasta Avenida 123 a.

Avenida 123 a hasta Avenida 170.

Avenida 170 hasta calle 172 continuando por:

Límite Sur-Este Parcela 119 – Sección 17 –

Límite Nordeste Parcela 120 – Sección 17 –

Límite Sudeste – Parcela 120 – Sección 17 –

Avenida 178 hasta Avenida 61.

Avenida 61 hasta Avenida 186.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Avenida 186 hasta Arroyo Zaimán.

Arroyo Zaimán hasta Avenida 172.

Avenida 172 hasta Ruta Nacional N° 12.

Ruta Nacional N° 12 hasta Avenida 194.

Avenida 194 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Avenida 194.

Avenida 194 hasta Avenida 131.

Avenida 131 hasta Avenida 186.

Avenida 186 hasta Arroyo Mártires.

Zona 6: superficie seis hectáreas (6 ha) -tolerancia veinte por ciento (20 %)-

Relación máxima frente – fondo: 1.5.

Desde Arroyo Mártires y Avenida 186 hacia el Este:

Avenida 186 hasta Avenida 131.

Avenida 131 hasta Avenida 194.

Avenida 194 hasta Avenida 83.

Avenida 83 hasta Avenida 194.

Avenida 194 hasta Arroyo Zaimán.

Arroyo Zaimán hasta un mil metros (1000 m) al Norte de la traza del futuro desvío de la Ruta Nacional N° 12 –Sección 24 y 26.

Línea imaginaria paralela a un mil metros (1000 m) al Norte de la traza del proyectado desvío de la Ruta Nacional N° 12 Sección 24 y 26.

Hasta la actual Ruta Nacional N° 12.

Ruta Nacional N° 12 hasta Arroyo Itaembé.

Arroyo Itaembé hasta Ribera del Paraná.

Ribera del Paraná hasta Arroyo Mártires.

Arroyo Mártires hasta Avenida 118.

Avenida 118 hasta Avenida 139.

Avenida 139 hasta Avenida 126.

Avenida 126 hasta Ruta Nacional N° 12 continuando por:

Límite Oeste Parcela 108 h – Sección 25 –

Límite Norte Parcela 91 a, 91 b, 91 c, 89 y 90.

Sección 25.

Límite Este del Lote 46 e – Sección 25-

Límite Sud-Este y Este del Lote 104 – Sección 25.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Límite Este Parcela 45 – Sección 25.

Ruta Nacional N° 12 hasta calle 134.

Calle 134 hasta calle 183.

Calle 183 hasta calle 140.

Calle 140 hasta Arroyo Mártires.

Arroyo Mártires hasta cerrar con Avenida 186.

Zona 7: superficie veinticinco hectáreas (25 ha) -tolerancia veinte por ciento (20%)-

Relación máxima frente-fondo – 1.5.

Desde Ruta Nacional N° 12 y Arroyo Itaembé hacia el Nord-Este.

Ruta Nacional N° 12 hasta línea imaginaria paralela a un mil metros (1000 m) al Norte de la traza del futuro desvío de la Ruta Nacional N° 12.

Línea imaginaria paralela a un mil metros (1000 m) al Norte de la traza del futuro desvío.

De la Ruta Nacional N° 12 hasta Arroyo Zaimán.

Arroyo Zaimán hasta el límite Nord-este de las Parcelas 31 a, 32 a, 32 z, 32 y, 35 z, 35, 36 y 37 de la Sección 24.

Límite Nord-este de la Parcela 31 a, 32 a, 32 z, 32 y, 35 z, 35, 36 y 37 de la Sección 24 hasta límite Sudeste de la Parcela 37 – Sección 24.

Límite Sudeste de la Parcela 37 – Sección 24 hasta el límite Sud-Este de las Parcelas 37, 36, 35, 35 z, 43, 41 y 33 z- Sección 24 límite Sudeste de las Parcelas 37 – 36 – 35 – 35z – 43 – 41 – y 33 z – Sección 24 hasta Arroyo Itaembé.

Arroyo Itaembé hasta cerrar en Ruta Nacional N° 12.

Los lotes no rectangulares deben ser capaces de inscribir en rectángulo de lados iguales a los mínimos establecidos.

Las tolerancias indicadas en el Punto 3. 3. no pueden ser aplicadas a más del cincuenta por ciento (50%) de la cantidad de lotes propuestos cuando el fraccionamiento origine más de cuatro (4) lotes.

Cuando se donen ochavas a la Municipalidad, las superficies mínimas establecidas para los lotes en esquinas pueden ser disminuidas en tantos cuadrados como superficie de ochava corresponda en el lugar.

3.3.1. Las excepciones que pueden ser admitidas por la Dirección General de Catastro son:

a) cuando se originen lotes dejando remanentes de inferior tamaño a lo establecido por estas normas que deben ser unificadas a una parcela lindera.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Se deja constancia en el plano que dicha unificación se realiza previamente a la transferencia de dominio del resto de los lotes resultantes.

b) cuando la parcela a fraccionar, ubicada en las zonas Z1, Z2 y Z3, posea doble frente sobre calles existentes, es decir, con salida a una calle por frente y a otra por el contra frente. Siempre que del fraccionamiento resulten más de dos lotes, y que cada uno de ellos conserve la dimensión del frente original no menor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y conforme a una superficie mínima igual a ciento cuarenta y nueve con noventa y nueve metros cuadrados (149,99 m²).

Pueden fraccionarse en idénticas condiciones que a la anterior y en no más de tres (3) lotes, aquellas parcelas ubicadas en las zonas Z1, Z2 y Z3 y que posean frente sobre tres calles existentes.

c) cuando dos o más inmuebles estén unificados como consecuencia de la destrucción de los mismos conste en las escrituraciones traslativas del dominio siempre que en los registros Municipales se hallen inscriptos como lotes anexos. El plano de división no debe proponer lotes de dimensiones inferiores a lo registrado en la comuna.

d) cuando la finalidad del fraccionamiento sea lograr una distribución parcelaria sin aumentar un número original de los lotes unificados, conservando cada uno de los resultantes las superficies primitivas. Se admite una tolerancia de hasta veinte por ciento (20%), siempre que los nuevos lotes no resulten de dimensiones inferiores a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) de frente y ciento ochenta y siete metros con cuarenta y ocho centímetros (187,48 m) de superficie.

e) no se admiten divisiones por el régimen de propiedad horizontal (Leyes números 13512 y 19724) en las zonas Z5 y Z6.

3.3.2. Como excepción al Punto 3.3.1. se admite el fraccionamiento de una parcela que exceda los mínimos establecidos en estas normas cuando se originen parcelas mínimas dejando un remanente de inferior tamaño que debe destinarse expresa y únicamente a ser unificado a una determinada parcela lindera.

La parcela contigua al remanente originado por el mismo fraccionamiento y aquella a la que el remanente se unifica son afectadas por la Municipalidad a la situación de no innovar hasta el momento en que se concreten la transferencia de dominio y la operación agrimensural unificación que perfeccione el estado parcelario según lo proyectado.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3.3.3. Las áreas mínimas de los lotes en esquina que se indican en el Punto 3.3., pueden ser disminuidos en tantos metros cuadrados como superficie de ochava corresponde a ese lugar.

3.3.4. Se admite el fraccionamiento de una parcela con doble frente, es decir con salida a calle por el frente y por el contrafrente, cuando los lotes resultantes no posean dimensiones inferiores ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) de frente por diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m) de fondo -Superficie de ciento cuarenta y nueve con noventa y nueve metros cuadrados (149,99 m²)- V.

3.4. De las afectaciones al uso de las parcelas:

3.4.1. A los fines de estas normas, los agrimensores y demás profesionales que puedan intervenir en trabajos de fraccionamiento de tierras deben tener en cuenta los usos de las parcelas que se determinan en el cuadro de usos 3.2.

3.4.2. Existe retiro de frente de edificación en las siguientes vías públicas:

- Avenida Vicente López y Planes (54) cuatro (4) metros sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre avenida Corrientes (51) y avenida Santa Catalina y su continuación Comodoro Rivadavia (67), y Entre la Avenida 174 y Avenida 163;

avenida Centenario (40) cuatro (4) metros sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre avenida Corrientes (51) y avenida Santa Catalina - avenida Comodoro Rivadavia (67), sobre ambos lados, y entre la avenida Santa Catalina (67) y la Avenida 171; avenida Malvinas (83) cuatro (4) metros sobre ambos lados; exceptuándose el tramo comprendido entre la avenida Urquiza (26) y Riberas del Río Paraná; avenida San Martín (83) cuatro (4) metros sobre ambos lados; exceptuándose el tramo comprendido entre la avenida Quaranta (126) y la avenida Urquiza (26); avenida Cocomarola (59) cuatro (4) metros sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre avenida Quaranta (126) y Calle 210.

Avenida Urquiza (26) cuatro (4) metros sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre las avenidas Corrientes (51) y San Martín (83).

Avenida N° 131 - cuatro metros (4 m) sobre ambos lados;

avenida Quaranta (126) (Ruta Nacional N° 12) diez metros (10 m) sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre La Rotonda (avenida Uruguay) (45) y la avenida Lavalle (59) en la vereda Norte y la avenida Cocomarola (61) en la vereda Sur; avenida Tierra del Fuego (126) cuatro metros (4 m) sobre ambos lados;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Rutas Nacionales y/o Provinciales diez metros (10 m) sobre ambos lados;

Avenidas N° 990 y 1.008 de Villa Lanús cuatro metros (4 m) sobre ambos lados; avenida Francisco de Haro (51) cuatro metros (4 m) sobre ambos lados, exceptuándose el tramo comprendido entre la avenida Bartolomé Mitre (54) y la avenida Luís Quaranta (126);

Avenida N° 163 - cuatro metros (4 m) sobre ambos lados.

3.5. De las vías públicas:

Véase Sección 6.

3.6. De los lugares públicos:

A los fines de estas normas se califican lugares públicos las superficies destinadas a reserva fiscal y a espacio verde.

Deben donarse a la Municipalidad, sin condicionamiento alguno al igual que las vías públicas, previamente a la aprobación de fraccionamiento.

Su localización geográfica es producto del proyecto aprobado por la Municipalidad y su área no menor del seis por ciento (6 %) -cuatro por ciento (4 %) para espacio verde, dos por ciento (2 %) para reserva fiscal- de la parcela a fraccionar.

Cuando el fraccionamiento se ubique en la Zona Z5, Z6 Y Z7 rigen los siguientes porcentajes de donación a la Municipalidad para reserva fiscal:

Para parcela a fraccionar entre:

Seis hectáreas (6 ha) y diez hectáreas (10 ha) = seis por ciento (6 %);

Diez hectáreas (10 ha) y cincuenta hectáreas (50 ha) = cuatro por ciento (4 %);

Cincuenta hectáreas (50 ha) y cien hectáreas (100 ha) = dos por ciento (2 %);

Mayor cien hectáreas (100 ha) = un por ciento (1 %).

3.7. De la regularización de loteos:

3.7.1. El propietario de fraccionamiento con trámite administrativo terminado, que dentro de los plazos fijados en las situaciones pertinentes no haya cumplido con la total ejecución de las obras y trabajos de urbanización previstos y demás obligaciones inherentes, tienen un plazo de un (1) año, a partir de la intimación municipal, para terminada con aprobación municipal.

A tal efecto debe constituir una garantía según lo establecido en el Punto 3.2.5.4.

3.7.2. Sí para el caso anterior se diere el agravante de la no terminación del trámite administrativo, debe terminar dicho trámite en el plazo legal más perentorio e iniciar las



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

obras y trabajos pertinentes dentro del plazo establecido para las actuaciones, previa constitución de la garantía precitada.

3.7.3. Pueden aprobarse por excepción aquellos planos de fraccionamiento con parcelas de medidas mínimas a las establecidas en estas normas que cuenten con planos antecedentes municipales aprobados y siempre que se demuestre la existencia de una situación de hecho irreversible e incuestionable y a los efectos de lograr registración deficiente en el Catastro Provincial.

3.7.4. Los fraccionamientos clandestinos es decir, aquellos que no poseen planos de aprobación o visación municipal pueden regularizarse adoptando alguna de las siguientes alternativas:

- a) presentando planos de fraccionamiento según lo establecido en el Punto 3.2.5.;
- b) presentando plano de división en propiedad horizontal según lo establecido en Punto 3.2.7.;
- c) presentando plano de mensura particular simple para prescripción adquisitiva.

SECCIÓN 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1. Área descubierta entre volúmenes edificados:

4.1.1. Espacio urbano:

A los efectos de este Código se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, soleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

4.1.1.1. Funciones del espacio urbano:

Los locales definidos en el Punto 3.10. de la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación- como de primera, tercera y quinta clase solo pueden ventilar e iluminar al espacio urbano según especifica en el Parágrafo 4.1.1.2. salvo en los casos en que especifica lo contrario.

4.1.1.2. Conformación del espacio urbano:

Se considera como espacio urbano:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación;
- b) el espacio libre de manzana;
- c) el espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetros libres y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;
- d) el espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;
- e) los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos son considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en esta sección y en particular según cada distrito.

4.1.1.3. Patios apendiculares del espacio urbano:

Se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión con el espacio urbano, debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) del patio y no pueden ser inferior a cuatro metros (4 m).

4.1.2. Patios auxiliares:

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por dimensiones, no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Punto 3.10. de la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación-.

4.1.2.1. Carácter y dimensiones de los patios

Los lados y superficies de los patios auxiliares deben dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo con la siguiente relación:

$$R_p = \frac{h}{d} = 5$$

Siendo (h) la altura de los paramentos (d) la distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, y que es constante en todo a la altura del patio.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

En caso de paramentos de diferente altura, el valor “h” es igual a la semi-suma de las alturas de ambos paramentos.

La superficie mínima del patio es igual $S=d^2$, el lado mínimo obtenido según la relación R_p , puede reducirse hasta en un veinte por ciento (20 %) no pueden nunca ser menor de cuatro metros (4 m).

4.1.2.2. Extensiones apendiculares en los patios auxiliares:

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Punto 4.1.2. siempre que la distancia (d) desde el parámetro en cual se ubiquen los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrenta, cumpla con lo establecido en el Parágrafo 4.1.2.1. La abertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies apendiculares pueden computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar según se establece en el Parágrafo 4.1.2.1.

4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas:

4.1.3.1. Normas de medir las áreas descubiertas:

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayor que diez centímetros (0,10 m). En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se toma desde una paralela distante quince centímetros (0,15 m) del eje divisorio entre las parcelas.

Cuando en un área descubierta se ubica una escalera, puede incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) sobre el solado del área descubierta.

4.1.3.2. Arranque de las áreas descubiertas:

El arranque del espacio sobre un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.

El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel del primer local que recibe iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.

La cota del plano de arranque se debe consignar en el proyecto.

4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares no pueden cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas y corredizas. Solo se permiten los toldos plegables de tela o metálicos.

4.2. Edificios entre medianeras:

4.2.1. Condiciones generales:

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras está regulado por los paramentos que a continuación se enuncia:

- a) la relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- b) los planos límites, inclinados u horizontales que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
- c) la franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las líneas municipales y las líneas de frente interno, que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- d) la relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- e) la línea de frente interno, construida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- f) el basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
- g) la línea interna de basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

4.2.2. Relación entre la altura y separación de paramentos:

Se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) la relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de la calle, es:

$$R = \frac{h}{d} \text{ y su valor se establece en cada uno de los distritos;}$$

- b) la relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, en ningún caso puede ser mayor que

$$r = \frac{h'}{d'} = 1,5.$$

La distancia no puede ser menor que cuatro metros (4 m);

- c) cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') es igual a la semi-suma de las alturas de los paramentos;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

d) las líneas divisorias laterales entre parcelas se consideran como paramentos de altura igual a la de los paramentos que se enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el Inciso b) de este artículo;

e) cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la línea municipal, menos que la línea de frente interno o coincide con la misma, la primera se considera como paramento de altura igual al paramento que la enfrente, sí en este se abren vanos de iluminación y ventilación, debiendo cumplirse lo requerido en el Inciso b) de este artículo;

f) cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno en menos de tres metros (3 m), las construcciones deben retirarse por lo menos tres metros (3 m) de la línea divisoria de fondo, sí ha dicho espacio se abren en vanos de iluminación y ventilación;

g) para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h'') sobre la línea de frente interno, está dada por la relación $\frac{h''}{d''} = 1$, siendo (d'') la distancia tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana.

Las relaciones arriba mencionadas se supeditan a las disposiciones que sobre la altura máxima se establezcan en este Código para los distritos particulares.

4.2.3. Línea de frente interno:

Esta línea, proyección de planos que delimitan el espacio libre de manzana es semejante al polígono formado por las líneas municipales existentes opuestas.

Las líneas de frente interno se fijan a una distancia equivalente a las 2/7 partes de las líneas municipales existentes opuestas en los edificios entre medianeras y a 2/5 partes en edificios de perímetros libres.

Ningún parámetro, a partir de la altura máxima del basamento establecido para el distrito, puede sobrepasar la línea de frente interna, salvo balcones o cornisas como las permitidas para las fachadas principales de la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación-. Las construcciones bajo la cota de la parcela pueden llegar hasta la línea interna del basamento.

4.2.4. Línea interna de basamento:

El espacio libre de manzana no puede ser invadido hasta la línea interna de basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura está regulada según el distrito. Por encima de dicha altura, sólo pueden sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un mil doscientos metros (1200 m) de alto, la línea interna de basamento es un polígono semejante



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

al de la manzana que lo contiene. La misma se obtiene trazando sendas paralelas a las líneas municipales a una distancia igual a $2/5$ de las líneas municipales existentes opuestas. Salvo que las normas específicas para cada distrito establezcan otra medida.

El centro libre de manzana queda delimitado por la línea interna de basamento es destinado exclusivamente a espacio libre parquizado del cual no más del treinta por ciento (30 %) puede tener tratamiento diferente al terreno absorbente.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no pueden sobrepasar una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80 m).

4.2.4. Factibilidad de compensación del espacio libre de manzana:

Para aquellos casos especiales que presenten situaciones de hecho existentes; características particulares del uso del suelo; normas urbanísticas del ejido urbano especiales, características y división del suelo etcétera, la Dirección General de Planeamiento Urbano está facultada a considerar la factibilidad de otorgar la compensación del espacio libre de manzana, previo análisis del caso y siempre que cumplimente los siguientes requisitos: espacio mayor al afectado (mínimo dos (2) veces de la superficie a compensar); edificación en planta baja, con una altura promedio de tres metros (3 m) la superficie a compensar debe configurar un único espacio, que no resulte un sobrante o remanente del proyecto en cuestión, etcétera.

4.2.5. Plano límite:

Por encima de los planos fijados por estas normas sólo pueden sobresalir antenas, pararrayos y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente pueden sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad competente.

En caso de construcciones de edificios entre medianeras de altura limitada, por encima de estas alturas pueden sobresalir además de los elementos anteriormente mencionados, los tanques de distribución de agua y chimeneas sala de máquina de ascensores, caja de escaleras y parapetos de azotea. Todos esos elementos deben ser tratados con la misma forma arquitectónica y jerarquía.

Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente, con excepción de los parapetos de azotea, deben desarrollarse dentro de un volumen de perímetro libre hasta no más de tres metros (3 m) de altura máxima y alejados una distancia mínima de de dos (2 m) desde las líneas municipales (línea municipal o línea edificación) desde las líneas de frente interna y de las divisorias laterales de la parcela.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

4.2.6. Perfil edificable:

En todos los casos que no se fije un plano límite horizontal, y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte, la altura máxima de edificación entre medianeras que se obtenga por retiro de fachada principal (Punto 4.2.2. Inciso a) no puede rebasar un plano horizontal que pase a seis metros (6 m) por encima de la altura máxima permisible para un parámetro sobre la línea edificación.

4.2.7. Altura de edificación en casos especiales:

4.2.7.1. Altura de edificios en esquina:

En una esquina cuyas vías públicas autoricen distintas alturas de edificación la altura mayor (HM) en la parcela de esquina puede llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta la distancia $b = 20,00$ m. medida a partir de la intersección virtual de las dos línea edificación.

Sí la distancia entre (b) y la línea divisoria de la parcela fura menor de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) la altura mayor puede extenderse hasta la línea divisoria.

4.2.7.2. Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles:

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente es independientemente hasta la línea de frente interno respectivo.

4.2.7.3. Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva línea municipal de edificación o sujeta a ensanches o rectificación:

En las parcelas con frente a calles sujetas a nueva línea municipal de edificación o afectadas a ensanches o rectificación (d) a que se refiere el Punto 4.2.2 Inciso a) determinante del plano horizontal según el Punto 4.2.6. se mide desde el eje de calle la nueva línea municipal de edificación.

4.2.7.4. Construcción permitida sobre la altura máxima:

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolló como planta libre, las alturas resultantes de la aplicación de lo establecido en los Puntos 4.2.2. y 4.2.6. se miden a partir de un plano de referencia horizontal situado no más de tres metros con cincuenta (3,50 m) sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no puede



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

exceder la mitad del ancho de la parcela ni cerrar más de un veinte por ciento (20 %) de la superficie total de la planta libre, medida desde la línea edificación. hasta la línea de frente interno. La planta libre no es computada a los efectos del cálculo del FOT y no puede destinarse a otros usos que la circulación peatonal y guarda de vehículos.

4.3. Edificios de perímetro libre:

4.3.1. Generalidades:

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios cuyos paramentos estén retirados de la línea divisoria de la parcela y no constituyen medianeras. Sólo pueden llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establecen.

4.3.2. Características de los edificios de perímetro libre:

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre es regulado por los mismos parámetros establecidos en el Punto 4.2.1. para el tejido entre medianeras. (Ver figura 4.3.2.).

4.3.3. Altura de un edificio de perímetro libre:

La altura, medida desde la cota de la parcela, es determinada en forma concurrente por:

a) la relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública $R = \frac{h}{d}$ y su valor se establece en cada uno de los distritos;

b) la relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela: $r = \frac{h'}{d'}$; y su valor se establece en cada uno de los distritos;

c) un plano límite determinado por la relación $\frac{h''}{d''}$ mayor o igual a 1 entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre las líneas de frente interno opuestas entre sí.

4.3.4. Retiro de las construcciones:

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deben guardar una separación mínima de seis metros (6 m) de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales esta separación no es menor de tres metros (3 m). Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se rige por lo dispuesto en el Punto 4.2.2., Inciso

b)



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

4.3.5. Salientes en las fachadas:

Se permite las salientes autorizadas en la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación-.

4.3.6. Línea de frente interno:

En el caso de edificios de perímetro libre, la línea de frente interno está determinada por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las respectivas líneas edificación. a una distancia de veintinueve metros (29,00 m) de estas medidas en forma perpendicular a las líneas municipales.

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la línea de frente interno y la línea edificación., las construcciones deben guardar un retiro de fondo mínimo de seis metros (6 m).

No rigen las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a setenta y dos metros (72 m) o superficie inferior a cinco mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (5184 m²).

En tales casos la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

4.3.7. Líneas interna de basamento:

Se rigen por las mismas disposiciones que las establecidas en el Punto 4.2.4. para el tejido entre medianeras.

No rigen las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a setenta y dos metros (72 m) o superficie inferior a cinco mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (5184 m²).

En tales casos la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

4.3.8. Mancomunidad de espacio aéreo de edificios de perímetro libre:

En los Distritos C1 y C2 para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, pueden construirse servidumbres reales entre parcelas colindantes, en cada una de las parcelas afectadas, pueden construirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perduren mientras subsistan los edificios de perímetro libre.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Antes de concederse el permiso de la obra, las servidumbres deben estar formalizadas, mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad del espacio aéreo debe establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura

4.3.9. Construcciones permitidas por sobre los planos límites:

Por sobre la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el Punto 4.3.3., sólo pueden sobresalir antenas y pararrayos y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente pueden sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requieran la autoridad aeronáutica competente;

4.3.10. Construcciones permitidas sobre la altura máxima:

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opta por la planta baja libre, la altura máxima determinada, se mide a partir de un plano de referencia horizontal de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cota de la parcela, ni mayor que un diez por ciento (10 %) de la altura máxima del edificio.

En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiéndose solamente cerramientos necesarios para vestíbulo y circulaciones verticales en una proporción que no puede encerrar más de un veinte por ciento (20 %) de la superficie total de dicha planta libre. La misma no es computada a los efectos del cálculo del FOT y no puede destinarse a otros usos que no sean circulación peatonal.

4.4. De la línea municipal:

4.4.1. Alineación:

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública, debe seguir la línea municipal o la línea edificación, salvo las situaciones consignadas en el Punto 4.4.3.

4.4.2. Línea municipal de edificación:

La que limita el área edificable de la parcela en el frente (o contrafrente) de la misma. Coincide con la línea municipal salvo cuando se exige retiro obligatorio.

4.4.3. Obras detrás de la línea municipal y de la línea edificación:

4.4.3.1. Edificios entre medianeras:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Se permite edificar detrás de la línea municipal o de la línea edificación siempre que:

- a) la profundidad (p) del retiro en relación al ancho total (a) del frente sea menor o igual que $\frac{a}{p} = 3$;
- b) el espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueizado.

4.4.3.2. Edificios de perímetro libre:

- a) los edificios de perímetro libre pueden retirarse detrás de la línea edificación sin limitaciones;
- b) los basamentos (en caso de edificios en altura) apoyando contra las paredes medianeras deben cumplir las condiciones establecidas en el Parágrafo 4.4.3.1.

4.4.3.3. Avance sobre la línea municipal o sobre la línea edificación con sótano bajo la acera:

En ningún caso se permite trasponer la línea municipal o la línea edificación, o la línea de retiro obligatorio con construcciones bajo nivel de acera.

4.5. Limitación de altura en área aproximación aeropuerto:

Este ítem es reglamentado por la Dirección General de Planeamiento.

SECCIÓN 5

ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

5.1. Nomenclatura y Delimitación de los Distritos

5.1.1. Nomenclaturas:

Para un mejor estudio de la ciudad de Posadas, la misma se la divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter, se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y usos del suelo.

Distritos Residenciales - R:

Las zonas destinadas a la localización preferentemente de la vivienda con el fin de garantizar y reservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales o semi-exclusivos usos complementarios con el residencial.

R 1 a). Residencial exclusivo de densidad media - baja con alturas limitadas;

R 1 b). Residencial exclusivo de densidad media;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

R 2). Residencial semi - exclusivo de densidad media;

R 3). Residencial general de densidad media - alta;

R 4). Residencial general de densidad alta.

Distritos Centrales – C:

Se denomina así a los agrupamientos de usos administrativos, financiero, comercial y servicios a distintos niveles, que definen rasgos diferenciales entre categorías de centro. Este tipo de funciones producen molestias que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales, por ello se admite el uso residencial pero con restricciones.

C-1 Centro principal;

C-2 Área central.

Distrito de Equipamiento – E:

Se denomina así aquellas dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano, la faz regional, provincial. Se admiten en estos distritos usos complementarios que contribuyan a su mejor funcionamiento.

E - 1 Equipamiento General;

E - 2 Equipamiento local;

E - 3 Equipamiento Especial.

Distrito Industrial – 1:

Las zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufacturas y procesamiento de elementos que por sus características admiten ser localizadas en un área especial.

Distrito Portuario – P:

Área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.

Distrito Urbanizaciones Determinadas – U:

Corresponden a los distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso en ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.

Distrito de Arquitectura Especial – AE:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Las áreas que por el carácter histórico tradicional o ambiental que ya posean, son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

Distritos de Renovación Urbanas – RU:

Corresponden a áreas en los que existe la necesidad de una reestructuración integral:

- a) por obsolencia de algunos de sus sectores o elementos;
- b) por afectación de obras trascendentales de interés público;
- c) por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físicos y económicos social, la afectación a Distritos RU implica que, por el término de 1 año a contar desde la adopción de la medida, no se puede modificar el estado actual de los usos y construcciones, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

Distritos de Urbanización – UF:

Corresponde atracciones de terrenos de propiedad pública de gran superficie, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos posibles de remodelación futura.

Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo en base a normas y programas especiales.

Distritos de Urbanización y Parques – UP:

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público.

Aclaración:

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente.

Cada zona esta designada en primer término por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos.

Así por ejemplo C significa un distrito central.

El número cardinal que se coloca a continuación expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está determinado fundamentalmente por los usos compatibles permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos.

Por el último una letra minúscula está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.1.2. Documentos gráficos:

Los planos, gráficos, figuras que se mencionen en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo.

Las figuras tienen carácter ilustrativo, ejemplificativo.

5.1.3. Ubicación de Distritos:

La ubicación, deslindes de los distritos especificados, están indicados en el plano de delimitación de distritos, que en adelante se designan como plano de zonificación y por los planos particularizados en caso de urbanizaciones determinadas y distrito de arquitectura especial.

5.1.4. Delimitación de Distritos:

Los deslindes que corresponden a mensuras completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

5.2. Normas generales sobre usos del suelo:

5.2.1. Usos del suelo:

En todo el ejido de la ciudad, conforme a la división en distritos en el Punto 5.1.1.1., los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos y los factores de ocupación del suelo son los que resultan de los cuadros de usos según distritos número 5.2.1.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

CUADRO DE LOS USOS SEGÚN DISTRITOS Nº 5.2.1.	DISTRITOS												F O S M á x %	OBSERVACIÓN	ESTACIONAMIENTO	LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA		
	R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	II					I2	
Administración Pública																		
Correo Central y/o telegráfico							•	•	1 1	1 1	1 1					6 0		3 4
Cuartel de Bomberos									•	•	•	1 1				■		3 4
Estafeta Postal		•	•	•	•		•	•	•	•	•							
Oficinas Descentralizadas (R. Civil, D.G.I., Teléfonos, etcétera)				1 1	1 1	5 5	•	•	•	•	•					■		3 4
Oficina Pública, con acceso público				5	4	•	•	•	•	•						■		3 4
Oficina Pública, con acceso público						1 1	1 1	1 1	1 1							■		3 4
Penitenciaría - Reformatorio											1 1	1 1				C		



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Policía (Comisaría)	1 1	1 1	● ●	● ●	6 1	● ●	● ●	● ●	● ●				■		3 4	
Policía (Departamen to Central)						1 1	1 1	1 1					■		3 4	
Sucursal de Correos y /o Telégrafos	4	4	4	4	●	●	●	●	●				■		I	I
Comercio Mayorista																
Sin depósito (exposición y venta)					4	5	●	●	●	1			■			
Con depósito (excepto productos perecederos)					1 1	1 1	● ●	● ●	1 1	1 1			■	9		III
Con depósito - productos perecederos							1 1	1 1	1 1	1 1			■			VII
Sin depósito (excepto productos perecederos)																
Comercio Minorista																
Antigüedade s	1 1	1 1	1 1	1 1	●	●	●	●	●				■			
Artículos deporte, armería y cuchillería,			1 1	1 1	●	●	●	●	●				■			



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

óptica, ortopedia, instrumentos precisión científica y musicales.																		
Automotores y accesorios, embarcacion es y aviones (exposición y venta)							•	•	•	1				■				
Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar.	1 1	2	3	4	•	•	•	•	•	1 1				■				
Casa de remate			1 1	1 1	•	5	•	•	•	1 1				■				III
Cerrajería	1 1	1 1	2	3	•	•	•	•	•	1 1				■				
Cuadros, marcos y espejos enmarcados			1 1	1 1	•	•	•	•	•					■				
Farmacia	1 1	1 1	1 1	1 1	•	•	•	•	•	1 1	1 1			■				
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos, papeles						1 1	•	•	•	1 1				■	9			



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

pintados																	
Pinturería, almacenes navales					1	1	•	•	•	1			■				
Florería y plantas de interior	1	1	1	1	1	•	•	•	•	1			■				
Joyería y relojería				1	1	•	•	•	•	•			■				
Rodados, bicicletas, motocicletas							1	•	•	•	•		■				
Galerías comerciales, grandes tiendas, autoservicios de productos no alimenticios						5	5	•	•	•	1		■				VII
SEGÚN ORDENAN ZA 24/85 Fraccionamie nto de Gas (según reglamentos gas del Estado										•	•	•					
Depósito con plataforma										•	•	•					
Distribuidora cerrado (tn)							•	•	•	•	•	•					
Venta local							•	•	•	•	•	•					



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

exclusivo (hasta 2000 kg)																			
Venta local despensa o similar (Hasta 100 kg)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•						
Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y venta)								•	•	•	•			■					

CUADRO DE LOS USOS SEGÚN DISTRITOS Nº 5.2.1.	DISTRITOS												F O S M á x %	OBSERVACIÓN	ESTACIONAMIENTO	LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA			
	R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1	E 1 a	E 2 b	E 3	II					I2		
Maquinas de oficina				1 1	1 1	•	•	•	•	1 1						■			
Materiales de construcción Clase I (exposición y venta)									•	•	•	1 1				■	9		I
Materiales de construcción										1 1	1 1	1 1				■	9		I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Clase II (c/ depósito sin materiales a granel)																			
Materiales de construcción Clase III (sin exclusiones)										1	1		■						I
										1	1								
Mercados y ferias internadas									1	1	1								IV
									1	1	1								
Mercería, botonería, fantasías	1	1	1	1	1	1	1	●	●	●				■					
	1	1	1	1	1	1	1												
Muebles en general productos de madera y mimbre, colchones y afines					1	1	●	●	●	1				■					III
					1	1					1								
					1	1					1								
Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, discos y grabaciones, juguetes		1	1	1	●	●	●	●	●	1				■					
		1	1	1							1								
Perfumería, artículos de limpieza y tocador														■					



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Productos alimenticios, bebidas y tabaco, excluido ferias, mercados, supermercados y autoservicios			2	2	4	•	•	•	•	•				■			I
Quioscos	1 1	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1 1					
Santería, artículos de culto y rituales					4	•	•	•	•					■			
Semillería, plantas, artículos y herramientas para el jardín			2	2	4	•	•	•	•	•	1 1			■			
Supermercados, autoservicios			1 1	1 1	1 1	1 1	•	•	•	•	1 1			C		1 1	V
Supermercado total								1 1	1 1	1 1				8 0		1 1	V
Substancias químicas, caucho y plástico						1 1	1 1	•	•	1 1	1 1			■	9		
Textiles, pieles, cueros, artículos			2	3	3	5	•	•	•	•				■			



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

personales y de hogar, afines, regalos																		
Venta de animales bdomésticos, específicos veterinarios, artículos de animales domésticos						1 1	•	•	•	1 1			■					
Vivero										1 1	1 1				1 1			
Vidrios y espejos					1 1	•	•	•	•	1 1			■					
Óptica y fotografía			1 1	1 1	•	•	•	•	•				■					
Cultura, Culto y Esparcimiento																		
Biblioteca Central			1 1	1 1	1 1	•	•	•	1 1				C		3			
Biblioteca local	1 1	•	•	•	•	•	•	•	•				■					
Café concert, boité, salón de baile, casa de fiestas						1 1	1 1	1 1	1 1						1 1			
Centro de exposiciones										1 1	1 1			4 0	1 1	3 4		
Cine, cine-teatro, teatro,	1 1	1 1	1 1	1 1	•	•	•	1 1	•				■			2		



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

auditorio																			
Cine - auto										1	1						1		
										1	1						1		
Circo rodante								1		1	1						1		
								1		1	1						1		
Club deportivo con instalaciones al aire libre, campo de golf, etcétera							5	5	•	•	•						1	3	
																	1	4	
Club social, cultural y deportivo		1	1	1	1				•	•	•					C	9		
		1	1	1	1														

CUADRO DE LOS USOS SEGÚN DISTRITOS N° 5.2.1.	DISTRITOS														F O S M á x %	OBSERVACIÓN	ESTACIONAMIENTO	LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA		
	R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	II	I2							
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales				3	4	5	•	•	•	•							■			
Exposición y galería de arte	1	1	3	3	4	5	•	•									■			
Gimnasio, natatorio			2	3	4	5	•	•	•	•							■			



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Jardín, botánico, zoológico, acuario																		
Museo Clase I colecciones permanentes y temporales																		
Museo Clase II condicionado por el inmueble																		
Planetario																		
Templo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		C				
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1						
Tiro (club de)																		
Depósitos																		
Clase 1													1	6				
													2	0				
Clase 2											1	1	1	6				
											2	2	2	0				
Clase 3											1	1	1	8				
											2	2	2	0				
Clase 4							1	1		1	1	1	8					
							2	2		2	2	2	0					
Clase 5							1	1		1	1	1	8					
							2	2		2	2	2	0					
Clase 6							1	1	1		1	1	1	■				
							2	2	2		2	2	2					
Clase 7							1	1	1		1	1	1	■				
							2	2	2		2	2	2					



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

														3	0			
Clase 2													1		1	6		
												3		3	0			
Clase 3								1	1			1		1	8			
								3	3			3		3	0			
Clase 4								1	1			1	1	1	8			
								3	3			3	3	3	0			
Clase 5								1	1	1		1	1	1	8			
								3	3	3		3	3	3	0			
Clase 6								1	1	1		1	1	1	■			
								3	3	3		3	3	3				
Clase 7								1	1	1	1	1	1	1	■			
								3	3	3	3	3	3	3				

CUADRO DE LOS USOS SEGÚN DISTRITOS N° 5.2.1.	DISTRITOS														F O S M á x %	OBSERVACIÓN	ESTACIONAMIENTO	LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA
	R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	II	I2					
Infraestructura de Servicios																		
Centrales y concentraciones telefónicas				1	1	1	1	1	1	1	1				C		2	VII
				1	1	1	1	1	1	1	1						5	
Depósito de Agua	1	1	1	1	1						1	1	1	1	C		3	VII
	1	1	1	1	1						1	1	1	1			4	



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Depósito de Gas (gasómetro)											1	1	1	C		3	VII
											1	1	1			4	
Residencia																	
Asilo para ancianos (residencia)		•	•	•	•	1	1	•	•	•	•				3	2	
						1	1								0	0	
Casa de Pensión		•	•	•	•	1	•	1	•	•					■	3	
						1		1								2	
Convento	1	•	•	•	1		•		1	1					3		
	1				1				1	1					0		
Hogar infantil		•	•	•	•		1		1	•							
							1		1								
Vivienda Colectiva	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1			■	1	
											1	1				9	
Vivienda Individual	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1					
											1	1					
Sanidad																	
Casa de reposo y convalecencia	1	1	•	•	•										C	2	I
	1	1														5	
Centro de servicio Médico Odontológico	1	1	1	5	6	1	•	1	•	•	1				■	2	
	1	1	1			1		1			1					3	
Clínicas, Sanatorios, Institutos Privados 2		1	1	1	1	1	•	1	•						■	2	
		1	1	1	1	1		1								3	
Dispensario	•	•	•	•	•		•		•	•		1			■	2	



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

comerciales, de empleo, turismo, etcétera			1 1	•	•	•	•	•	•	•	1 1			■	•		
Alimentación en general	1 1	1 1	•	•	•	•	•	•	•	•	1 1	1 1		■	2 6		
Bar café	1 1	1 1	•	•	•	•	•	•	•	•	1 1			■			
Bancos y oficinas Crediticias y financiera			1 1	1 1	1	•	•	•	1	•						•	
Banco Casa Central					1 1	•	•	•	1 1	1 1				■			
Bolsa de valores y de comercio						•	•							■			
Copias, reproduccion es, salvo imprensa estudio y laboratorio fotográfico					1 1	•	•	1 1	•	•	1 1			■			
Estación de radio y/o televisión (planta transmisora)			1 1	1 1	1	•	•	•	1 1	•	1 1			■			
Estación de Servicio, Garage	1 1	1 1	1 1	1 1	1 1	1 1	•	•	•	•	1 1	1 1				3 4	VII



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Comercial (300 coches/cuadr a)																				
-----------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CUADRO DE LOS USOS SEGÚN DISTRITOS Nº 5.2.1.	DISTRITOS													F O S M á x %	OBSERVACIÓN	ESTACIONAMIENTO	LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA			
	R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	II	I2							
Estudio de Radio y/o Televisión				1 1	1 1	1 1	1 1			1 1								■	3 4	VII
Estudios y consultorios de profesionales	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●								■		
Estudios, consultorios de profesionales anexo vivienda	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							■		
Fúnebres (oficina)			1 1	1 1	●	●	●	1 1	●									■		
Fúnebres c/ depósito y/o garage			1 1	1 1		1 1	1 1		●		●							■		VII
Hoteles y																				



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

otros lugares de alojamiento, salvo hotel por horas			1	•	•	•	•	•	•				■		2	VII
			1												8	
Hotel por horas														1		
														1		
Laboratorios de análisis industriales										1	•	•		1		
										1				1		
Laboratorios de análisis no industriales				•	•		•	•		•			■	1		
Lavandería, tintorería (receptoría)			1	•	•	•	•	•	•				■	3		
			1											1		
Oficinas en general			1	1	1	•	•	•	1	•	1		■	3		
			1	1	1				1		1			1		
Personales directos en general	1	1	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1				
	1	1									1	1				
Peluquería y barbería	1	1	•	•	•	•	•	•	•	•	1	1	■			
	1	1									1	1				
Peluquería y otros servicios para animales domésticos			1	1		•	•	•	•				■			
			1	1												
Playa de estacionamiento	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		■			
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1					



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

nto																	
Prestaciones c/ algún proceso industrial o artesanal clase 3							1 3			1 3	1 3	1 3		1 3			
Prestaciones c/ algún proceso industrial o artesanal clase 4							1 3	1 3		1 3	1 3	1 3		1 3			
Prestaciones c/ algún proceso industrial o artesanal clase 5					1 3	1 3	1 3	1 3		1 3	1 3	1 3		1 3			
Prestaciones c/ algún proceso industrial o artesanal clase 6					1 3		1 3										
Procesamiento de datos y tabulación			1 1	●	●	●	●	1 1	●					■			
Velatorio						1 1	1 1		1 1					9 0			VII
Transportes																	
Depósito de													C	1			VII



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

colectivos																			
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

REFERENCIAS

TEXTO ORDENADO DEL CUADRO DE USO 5.2.1.

* Permitida:

1. Con las restricciones del distrito para el uso residencial.
2. Superficie cubierta máxima: cien metros cuadrados (100 m²).
3. Superficie cubierta máxima: quinientos metros cuadrados (500 m²).
4. Superficie cubierta máxima: un mil quinientos metros cuadrados (1500 m²), Máximo desarrollo sobre línea municipal: treinta metros (30,00 m).
4. Máximo desarrollo sobre línea municipal: treinta metros (30,00 m).
5. Superficie cubierta máxima: dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).
6. Superficie cubierta máxima: cinco mil metros cuadrados (5000 m²).
7. Superficie de parcela máxima: diez mil metros cuadrados (10000 m²).
8. Superficie parcela máxima: cuarenta mil metros cuadrados (40000 m²).
9. Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.
10. Máximo una unidad por parcela y sólo como uso complementario.
11. La Dirección General de Planeamiento efectuará en cada caso un estudio para determinar la conveniencia de la localización proyectada.
12. Solamente los de las clases permitidas según cuadro 5.2.4. y 5.2.5.
13. Actividades Industriales Artesanales y de Servicios: deben cumplir con las restricciones establecidas en los Puntos 5.2.2. Y 5.2.3. Ver cuadro 5.2.2. y planilla 5.2.3.

* El que resulte de las normas del tejido:

C. En cada caso determinará la Dirección General de Planeamiento.

5.2.2. Clasificación de industrias y servicios según molestias:

Las industrias y servicios se agrupan en cinco categorías denominadas: “Grado de Molestias”, según las molestias que las mismas originan o pueden originar, conforme al listado que se detalla en los cuadros número 5.2.2., a) y b).

Cuadro número 5.2.2.

Clasificación de actividades industriales según molestias:

Código C I I U	Conceptos	Grado de Molestias
----------------	-----------	--------------------



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

a)

3. Industrias Manufactureras

3.1. Productos alimenticios, bebidas y tabacos:

3.1.1./3.1.2. Fabricación de productos alimenticios, excepto bebidas.

3.1.1.1. Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.

1.1.1. Matanza de ganado, preparación y conservación de carne. I

1.1.2. Elaboración de sopas y concentrados . I

1.1.3. Elaboración de fiambres y embutidos y similares. I

1.1.4. Extracción y refinación de grasas animales comestibles. I

1.1.5. Preparación de carne para exportación. I

1.1.6. Faena y congelado de aves, conejos y caza menores.

1.2. Fabricación de productos lácteos.

1.2.1. Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería. I

1.2.2. Usinas pasteurizadoras de leche. II

1.2.3. Elaboración de helados. V

1.4. Elaboración de pescados, crustáceos y otros productos marinos.

1.4.1. Elaboración de pescados, crustáceos y otros productos marinos. I

1.5. Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales.

1.5.1. Fabricación y refinación de aceites y grasas vegetales. II

1.5.2. Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles. I

1.6. Productos de Molinería.

1.6.1. Molienda de trigo. II

1.6.2. Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo). III

1.6.3. Preparación de arroz (descascaración, pulido etcétera). III

1.6.4. Molienda de yerba mate. I

3.1.1.1.7. Fabricación de productos de panadería.

1.7.1. Elaboración de productos de ganadería excluido galletitas y bizcochos. IV

1.7.2. Elaboración de galletitas y bizcochos. II

1.7.3. Elaboración de pastas alimenticias frescas. V

1.7.4. Elaboración de pastas alimenticias secas. III

1.7.5. Elaboración de masas, pasteles, sándwiches y productos similares. V

1.8. Fábricas y refinerías de azúcar.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1.8.1. Elaboración de azúcar.	I
1.8.2. Refinación de azúcar.	II
1.8.3. Moldeado de azúcar.	III
1.9.1. Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería.	
1.9.1. Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas brillantadas y confitadas.	III
2.1. Elaboración de productos alimenticios diversos.	
2.1.1. Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
2.1.2. Elaboración de concentrados de café, té y mate.	III
2.1.3. Tostados, torrado y molienda de café y especias.	III
2.1.4. Preparación de hojas de té.	I
2.1.5. Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III
2.1.6. Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	III
2.1.7. Elaboración de salsas y condimentos.	III
2.1.8. Elaboración de vinagres.	III
2.1.9. Productos dietéticos.	IV
2.1.10. Refinación y molienda de sal, comestibles en establecimientos que no se dedican a la extracción.	III
2.1.11. Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).	II
2.1.99. Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
2.2. Elaboración de alimentos preparados para animales.	
2.2.1. Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.	II
3. Industrias de bebidas.	
3.1. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.	
3.1.1. Destilación de alcohol etílico.	I
3.1.2. Licores y demás bebidas alcohólicas.	II
3.2. Industrias vinícolas.	
3.2.1. Elaboración de vinos (bodegas).	I
3.2.2. Elaboración de sidras.	I
3.2.3. Elaboración de vinos (plantas embotelladoras).	II
3.3. Bebidas malteadas y malta.	
3.3.1. Bebidas malteadas y malta.	I
3.4. Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.	
3.4.1. Bebidas sin alcohol y refrescos gasificados y no gasificados).	III
3.4.2. Aguas gasificadas (sodas).	IV



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

4. Industrias del Tabaco.	
4.1.1. Preparación de hojas de tabaco.	I
4.1.2. Elaboración de cigarrillos.	II
4.1.3. Elaboración de otros productos de tabaco.	III
5.2. Textiles, prendas de vestir e industrias del cuero.	
5.2.1. Fabricación de textiles.	
1.1. Hilado tejido y acabado de textiles.	
1.1.1. Preparación de fibras de algodón.	I
1.1.2. Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).	II
1.1.3. Lavaderos de lana.	I
1.1.4. Hilado de fibras textiles.	III
1.1.5. Blanqueo teñido y apresto de textiles.	II
1.1.6. Tejidos, trenzados, trencitas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos.	III
1.1.7. Puntillas, encajes, broderie y artículos similares.	III
1.1.8. Tejidos de seda natural artificial y fibra sintética.	III
1.1.9. Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados.	III
1.1.10. Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto.	II
1.1.11. Elaboración de pelos para sombreros.	III
1.1.12. Fabricación de estopas.	II
1.1.13. Preparación de cerdas, incluso tejedurías.	I
1.1.99. Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte.	II
1.2. Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prenda de vestir.	
1.2.1. Confección de ropa cama y mantelería.	V
1.2.2. Confección de bolsas de arpillera y lienzos.	III
1.2.3. Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.	IV
1.2.4. Confección de frazadas, mantas, cobertores, etcétera.	IV
1.2.5. Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V
1.2.6. Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	IV
1.2.7. Reparación de bolsas de arpillera y lienzos.	II
1.2.8. Bobinados de hilo para coser, zurcir y bordar.	IV
1.2.9. Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir).	III
1.3. Fábricas de tejido de punto.	
1.3.1. Fabricación de medias.	III
1.3.2. Acabado de tejidos de punto.	V



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1.3.3. Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, sedas, fibras sintéticas y mezclas.	IV
1.4. Fabricación de tapices y alfombras.	
1.4.1. Fabricación de tapices y alfombras.	II
1.5. Cordelería.	
1.5.1. Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.	II
1.9. Fabricación de textiles no clasificados en otra parte.	
1.9.1. Fabricación de artículos diversos no clasificados en otra parte.	I
2.1. Fabricación de prenda de vestir excepto calzados.	
2.1.1. Confección de camisas (excepto de trabajo).	V
2.1.2. Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas e impermeables).	V
2.1.3. Confección de prendas de vestir de piel y de cuero.	V
2.1.4. Confección de impermeables y pilotos.	V
2.1.5. Sombreros de paja para hombres y mujer.	IV
3.2.2.1.6. Fabricación de corbatas.	V
2.1.7. Fajas, corsés, corpiños y artículos afines.	V
2.1.8. Gorras y sombreros para hombres de cualquier material (excepto fieltro).	V
2.1.9. Sombreros de fieltro para hombres y formas de fieltro para sombreros para hombre y mujer.	V
2.1.10. Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casas de moda.	V
2.1.11. Ligas, tiradores y cinturones.	V
2.1.12. Confección de pañuelos.	V
2.1.13. Guantes de cualquier material excepto caucho y plástico, para hombres, mujer y niños.	V
2.1.14. Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V
2.1.15. Ropa exterior para hombres y niños confeccionadas en establecimientos denominados roperías que también producen ropa interior, de cama, etcétera.	V
2.1.16. Ropa para mujer o niñas para uso exterior o interior, confeccionada en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama.	V
2.1.17. Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en sastrerías.	V
2.1.18. Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casas de moda o talleres de modistas.	V



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 2.1.9.9. Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales. V
3. Industrias del cuero y productos de cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir.
- 3.1. Curtidurías y talleres de acabado.
- 3.1.1. Saladeros y peladeros de cuero. I
- 3.1.2. Curtiembre. I
- 3.2. Industria de la presentación.
- 3.2.1. Preparación y teñido de pieles. I
- 3.2.2. Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir). V
- 3.3. Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir.
- 3.3.1. Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles. III
- 3.3.2. Fabricación de carteras para mujer. IV
- 3.3.9. Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero excepto calzado y prendas de vestir. II
4. Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.
- 4.1. Fabricación de calzado de cuero. III
- 4.2. Fabricación de calzado de tela. III
- 4.3. Hormas, en copias y avíos para calzado. IV
- 4.4. Talleres de aperado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados. III
- 3.3. Industrias de la madera y productos de la madera, incluidos muebles.
1. Industrias de la madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles.
- 1.1. Aserraderos, talleres y acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.
- 1.1.1. Aserradero y otros talleres para preparar la madera. I
- 1.1.2. Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etcétera). III
- 1.1.3. Fabricación de viviendas prefabricadas principalmente de madera. III
- 1.1.4. Maderas terciadas y aglomeradas. I
- 1.1.5. Parquet para pisos. III
- 1.1.6. Impregnación de madera. II
- 1.2. Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña.
- 1.2.1. Fabricación de envases de madera. III
- 1.2.2. Fabricación de envases de caño y artículos menudos de mimbre y caña. IV
- 1.9. Fabricación de productos de madera y de corchos no clasificados en otra parte.
- 1.9.1. Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado. III



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1.9.2. Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	III
1.9.3. Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas.	III
1.9.4. Modelos de madera para la fundición de metales.	III
1.9.5. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.	III
1.9.9. Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	II
2. Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos.	
2.1.1. Fabricación de muebles de maderas para el hogar, mobiliario médico, y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas.	III
2.1.2. Fabricación de colchones.	III
2.1.3. Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas.	III
2.1.4. Muebles de mimbre y caña.	IV
3.4. Fabricación de papel y productos de papel, imprenta y editoriales.	
1. Fabricación de papel y productos de papel.	
1.1. Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.	
1.1.1. Fabricación de pasta para papel.	I
1.1.2. Fabricación de papel, cartón y cartulina.	
1.2. Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón.	
1.2.1. Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
1.2.2. Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.	IV
1.9. Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	
1.9.1. Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.	II
2. Imprentas, editoriales e industrias conexas.	
2.1. Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
2.2. Imprenta y encuadernación.	IV
3.4.2.3. Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta.	III
2.4. Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines.	III
3.5. Fabricación de sustancias químicas y de productos químicos derivados del petróleo y del carbón. de caucho y plásticos.	
1. Fabricación de sustancias químicas industriales.	
1.1. Fabricación de sustancias químicas, industriales básicas, excepto abonos.	
1.1.1. Destilación y desnaturalización de alcoholes.	I
1.1.2. Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 1.1.3. Fabricación de cortinas de todo tipo.
- 1.1.4. Ácidos, bases y sales. I
- 1.1.5. Productos pirotécnicos. I
- 1.1.9. Fabricación de sustancias químicas industriales básicas; no clasificadas en otra parte. I
- 1.2. Fabricación de abonos y plaguicidas.
 - 1.2.1. Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas. I
- 1.3. Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio.
 - 1.3.1. Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.
 - 1.3.2. Fabricación de fibras artificiales y sintéticas. I
- 2. Fabricación de otros productos químicos.
 - 2.1. Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
 - 2.1.1. Fabricación de pinturas, barnices y lacas, esmaltes y charoles. I
 - 2.2. Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
 - 2.2.1. Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos. I
 - 2.2.2. Medicamentos y productos farmacéuticos excluidos los que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos. II
 - 2.2.3. Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados.
 - 2.2.4. Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasado. IV
 - 2.2.5. Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos. I
 - 2.2.6. Específicos veterinarios excluidos los que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos. II
 - 2.2.7. Específicos veterinarios, cuando reciban los componentes ya elaborados. III
 - 2.2.8. Específicos veterinarios fraccionamiento y envasado. IV
 - 2.3. Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador.
 - 2.3.1. Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparado de limpieza. I
 - 2.3.2. Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador. I
 - 2.9. Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte.
 - 2.9.1. Fabricación de tintas para imprenta. I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

2.9.2. Fabricación de fósforos.	I
2.9.3. Fabricación de explosivos y municiones.	I
2.9.4. Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorantes.	I
2.9.5. Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.	I
2.9.6. Ceras para lustrar.	I
2.9.7. Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles.	I
2.9.8. Tintas para escribir.	II
2.9.10. Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas.	I
2.9.11. Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	II
2.9.99. Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	I
3. Refinerías de petróleo.	
3.1. Destilerías de petróleo.	I
4. Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón. (Excepto refinería de petróleo).	
4.1. Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón. (Excepto refinerías de petróleo).	I
4.2. Planta para elaboración de hormigón asfáltico.	I
5. Fabricación de productos de caucho.	
5.1. Industrias de llantas y cámaras.	
5.1.1. Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
5.1.2. Recauchutaje y vulcanización de cubiertas.	III
5.9. Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	
5.9.1. Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturado en fábricas de productos de caucho).	I
5.9.2. Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte.	III
3.5.6. Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte.	
6.1. Artículos moldeados y laminados, de material plásticos.	II
3.6. Fabricación de productos minerales no metálicos, exceptuando los derivados del petróleo y del carbón.	
1. Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana.	
1.1.1. Artefactos sanitarios cerámicos.	II
1.1.2. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.	II
1.1.3. Productos de barro.	II
1.1.4. Taller de artesanía y decoración de cerámicas.	IV



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 2. Fabricación de vidrio y productos de vidrio.
 - 2.1.1. Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión. I
 - 2.1.2. Fabricación de espejos: (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux. IV
 - 2.1.3. Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión. IV
- 9. Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
 - 9.1. Fabricación de productos de arcilla para construcción.
 - 9.1.1. Fabricación de ladrillos comunes y polvo de de ladrillo. I
 - 9.1.2. Fabricación de ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños. I
 - 9.1.3. Fabricación de material refractario. I
 - 9.2. Fabricación de cemento, cal y yeso.
 - 9.2.1. Elaboración de cemento. I
 - 9.2.2. Elaboración de cal. I
 - 9.2.3. Elaboración de yeso. II
 - 9.2.4. Molienda e hidratación de cal. II
 - 9.9. Fabricación de productos minerales no metálicos no gasificados en otra parte.
 - 9.9.1. Fabricación de artículos de cementos y fibro - cemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines. II
 - 9.9.2. Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos. III
 - 9.9.3. Aserradero, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras. II
 - 9.9.4. Triturado molido de minerales no metálicos. II
 - Mezclas preparados para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimiento. II
 - 9.9.5. Molduras y demás artículos de yeso. IV
 - 9.9.9. Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte. II
- 3.7. Industrias Metálicas Básicas.
 - 1. Industrias básicas de hierros y aceros.
 - 1.1.1. Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro y acero. I
 - 1.1.2. Alambre de hierro y acero, incluso alambre galvanizado. I
 - 1.1.3. Tubos y cañerías de hierro. I
 - 2. Industrias básicas de metales no ferrosos.
 - 2.1.1. Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos. I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 2.1.2. Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos excluidos cobre y sus aleaciones. I
- 3.8. Fabricación de productos metálicos, maquinarias y equipo.
1. Fabricación de productos metálicos, exceptuando maquinarias y equipos.
- 1.1. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- 1.1.1. Herramientas de mano y para máquinas. II
- 1.1.2. Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos. III
- 1.2. Fabricación de muebles y accesorios, principalmente metálicos.
- 1.2.1. Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercio y oficinas, incluso instalaciones para industrias, comercio y oficina. III
- 1.2.2. Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para las mismas. III
- 1.3.1. Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos. II
- 1.3.2. Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción. II
- 1.3.3. Fabricación de generadores de vapor y equipos conexos: economizadores, recalentadores, condensadores, y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios. II
- 1.3.4. Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapas, marcos, puertas, ventanas, celosías, y demás artículos afines para la construcción. III
- 1.3.5. Corte, doblado, estampado y perforado de metales. III
- 3.8.19. Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo.
- 1.9.1. Fabricación de clavos y productos de bulonería. II
- 1.9.10. Taller de galvanoplastia, esmaltados, anodizado, cromado, niquelado, pulido, gruñido y operaciones similares. III
- 1.9.2. Fabricación de envases y hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales. II
- 1.9.3. Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos). III
- 1.9.4. Fabricación de tejidos y telas metálicas. III
- 1.9.5. Artefactos para iluminación de bronce y demás metales. III
- 1.9.6. Cajas, fuertes, cámaras de seguridad y afines. III
- 1.9.7. Productos de orfebrería. V
- 1.9.8. Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados. III



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1.9.9. Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos); incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor.

Tratamiento de aguas, instaladas en grandes industrias. III

1.9.99. Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte. II

2. Construcción de maquinarias, exceptuando la eléctrica.

2.1. Construcción de motores y turbinas.

2.1.1. Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios. I

2.2. Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.

2.2.1. Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura. II

2.2.2. Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura. II

2.3. Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.

2.3.1. Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera. II

2.4. Construcción de maquinarias y equipos especiales para las industrias, exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera.

2.4.1. Construcción y reparación de maquinarias y equipos especiales para las industrias incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera. II

2.5. Construcción de máquinas de oficinas, cálculo y contabilidad.

2.5.1. Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios. II

2.5.2. Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios. II

2.5.3. Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras. IV

2.9. Construcción de maquinaria.

2.9.1. Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios. II

2.9.2. Fabricación y armado de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines, incluso sus repuestos y accesorios. II

2.9.3. Fabricación de armas. II

2.9.4. Fabricación de máquina de coser y coser y tejer familiares semi - industriales e industriales, incluso sus repuestos y accesorios. II

2.9.5. Reparación de máquinas de coser y tejer industriales. IV



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 2.9.9. Construcción de maquinarias y equipo exceptuando la maquinaria eléctrica no clasificados en otra parte. V
3. Construcción de maquinarias, aparatos, accesorios y suministros eléctricos.
- 3.1. Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos. II
- 3.1.1. Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos. II
- 3.1.2. Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos. II
- 3.2. Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicación.
- 3.2.1. Válvulas electrónicas y tubos catódicos. Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines. III
- 3.2.2. Fabricación de equipos y aparatos de comunicación, sus repuestos y accesorios. III
- 3.2.3. Discos fonógrafos y cintas magnetofónicas. II
- 3.2.4. Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios. V
- 3.3. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico.
- 3.3.1. Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, o comercial y sus repuestos.
- 3.3.2. Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos. V
- 3.4. Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.
- 3.4.1. Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones. II
- 3.8.8.3.1. Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico y comercial y sus repuestos. III
- 3.9. Construcciones de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.
- 3.9.1. Fabricación de acumuladores eléctricos. III
- 3.9.2. Fabricación de lámparas y tubos eléctricos; incandescentes, fluorescente, y de gases. II
- 3.9.3. Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos. II
- 3.9.9. Construcción aparatos y suministros eléctricos, no clasificados en otra parte. II
4. Construcción de material de transporte.
- 4.1. Construcciones navales y reparación de barcos.
- 4.1.1. Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios. I
- 4.1.2. Talleres de reparaciones navales. III
- 4.2. Construcción de equipo ferroviario.
- 4.2.1. Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotora y vagones de cualquier tipo. I
- Repuestos para el material rodante y de tracción. I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 4.3. Fabricación de vehículos automóviles.
- 4.3.1. Fabricación y armado de automotores completos, automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos. I
- 4.3.2. Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta). III
- 4.3.3. Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro - ómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semirremolques completos. II
- 4.3.4. Rectificación de motores de combustión interna. III
- 4.3.5. Fabricación y armado de tractores incluso sus repuestos y accesorios. I
- 4.3.6. Reparación de tractores. I
- 4.3.7. Reparación de vehículos automotores, camiones, camionetas, ómnibus, micro - ómnibus y demás vehículos análogos. III
- 4.3.8. Reparación de carrocerías para vehículos automotores, camiones, camionetas, ómnibus, micro - ómnibus, y demás vehículos análogos. (I) En los locales donde se desarrollan actividades de reparación, pueden, también comercializarse los accesorios y repuestos utilizados en la actividad principal. III
- 4.4. Fabricación de motocicletas y bicicletas.
- 4.4.1. Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios II
- 3.8.4.4.2. Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios. III
- 4.5. Fabricación de aeronaves.
- 4.5.1. Fabricación y reparación de aviones y planeadores, y fabricación y reparación de motores para aeronaves, sus repuestos y accesorios . I
- 4.5.2. Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos. II
- 4.9. Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.
- 4.9.1. Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano. III
- 4.9.2. Rodados sin motor, para niños e inválidos. III
5. Fabricación de equipo profesional y científico, instrumento de medida y de control, no clasificados en otra parte, y de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 5.1. Fabricación de equipo profesional y científico, instrumento de medida y de control, no clasificados en otra parte.
- 5.1.1. Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar de uso científico, profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios. IV
- 5.1.2. Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios. V
- 5.1.3. Instrumentos y otros artículos de uso médico y quirúrgico. IV
- 5.1.4. Mecánica dental. V
- 5.2. Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica.
- 5.2.1. Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes. IV
- 5.2.2. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos. V
- 5.3. Fabricación de relojes.
- 5.3.1. Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios. IV
- 3.9. Otras industrias manufactureras.
- 0.1. Fabricación de joyas y artículos anexos .
- 0.1.1. Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas. V
- 0.2. Fabricación de instrumentos de música.
- 0.2.1. Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios. IV
- 0.3. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.
- 0.3.1. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes. IV
- 0.9. Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.
- 0.9.1. Fabricación de lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas. III
- 0.9.2. Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines. IV
- 0.9.3. Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no. IV
- 0.9.4. Bolsas y valijas de cualquier material excepto cuero. III
- 0.9.5. Estuches de toda clase. IV
- 0.9.6. Artículos de nácar, carey, hueso asta y Corozo. III
- 0.9.7. Fabricación de paraguas y bastones. III
- 0.9.8. Juguetes que no incluyen material plástico. III
- 0.9.9. Adornos de fantasía y artículos afines. V
- 0.9.99. Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte. II
- 0.0.10. Taller de pintura. VI



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 0.9.11. Fábrica de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas. V
- b)
4. Electricidad, gas y agua:
- 4.1. Electricidad, gas y vapor.
- 1.1. Luz y Fuerza eléctrica.
- 1.1. Energía eléctrica, generación.
Pese al puntaje se admite en el ejido de Posadas, restringida a áreas especiales. I
- 1.2. Estaciones y Subestaciones de transformación de energía eléctrica. IV
- 2.1. Producción de gas en fábrica para consumo doméstico o industrial. I
- 2.2. Planta de fraccionamiento de gases licuados.
Pese al puntaje se admite en el ejido de Posadas, restringida a áreas especiales. I
- 1.3. Suministro de vapor y agua caliente.
- 3.1. Planta generadora de vapor para calefacción y fuerza motriz. II
- 4.2. Obras hidráulicas y suministro de agua.
- 2.1. Abastecimiento de agua.
- 1.1. Planta potabilizadora de agua. II
- 2.2. Servicios sanitarios.
- 2.1. Planta de tratamiento e incineración de basura.
Pese el puntaje se admite en el ejido de Posadas, restringida a áreas especiales. I
- 4.2.2.2. Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas, pese al puntaje se admite en el ejido de Posadas, restringida a áreas especiales. I
9. Servicios Comunales, Sociales y Personales.
- 9.5. Servicios personales y de los hogares.
- 5.1. Servicios de reparación no clasificados en otra parte.
- 1.1. Reparación de calzados y otros artículos de cuero.
- 1.1.1. Reparación de calzados y otros artículos de cuero. V
- 1.2. Talleres de reparaciones eléctricas.
- 1.2.1. Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonidos, tocadiscos y aparatos afines. V
- 1.2.2. Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines. IV
- 1.2.3. Reparación de aparatos pequeños tales como: Planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etcétera. V



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- 1.2.9. Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico no clasificados en otra parte. IV
- 1.3. Reparación de automóviles y motocicletas.
- 1.3.1. Reparación de motocicletas y motonetas. IV
- 1.3.2. Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores. IV
- 1.4. Reparación de relojes y joyas.
- 1.4.1. Reparación de relojes y joyas. V
- 1.9. Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte.
- 1.9.1. Reparación de bicicletas y triciclos. V
- 1.9.2. Reparación de máquinas de escribir. V
- 1.9.3. Reparación de cámaras fotográficas y equipos fotográficos. V
- 1.9.4. Reparación de instrumentos musicales. V
- 1.9.5. Reparación de cámaras y cubiertas (gomería). IV
- 1.9.6. Reparación de máquinas de coser y tejer familiares y semi - industriales. V
- 1.9.9. Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte (incluye arreglo de paraguas y bastones, tijeras, cuchillos, plumas estilográficas, juguetes). V
2. Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido.
- 2.1. Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza, y teñido.
- 2.1.1. Lavanderías mecánicas o manuales. Limpieza en seco, planchado y teñido de prendas de vestir, pieles, telas domésticas, alfombras. Si existe depósito o tanque de inflamables, no puede localizarse en el mismo predio donde haya uso residencial. V
- 2.1.2. Reparación, reforma y almacenamiento de ropa. Cobertores, frazadas, cortinas y otros textiles. V
- En los locales donde se desarrollen actividades de reparación, pueden, también comercializarse los accesorios y repuestos utilizados en la actividad principal.
- 5.2.3. Clasificación urbanística de industrias
- Para la determinación de las clases de industrias y servicios mencionados en los cuadros número 5.2.2. a) y b), se aplica la clasificación Urbanística de las Industrias según se detalla en el cuadro número 5.2.3.

CUADRO N° 5.2.3.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS INDUSTRIAS EN EL EJIDO DE POSADAS



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Grado de Molestias	Restricciones			Clase de Industrias	Zonas												
	Superficie cubierta a m ² .	Superficie de Parcela m ² .	Máximo Desarrollo sobre la LM		R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	I 1	I 2
I	-	-	-	N.P.P.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	-	+ 15.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 15.000	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●
		+ 10.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	●
III	Agotar hasta FOT	Hasta 10.000	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 4.000	1 cuadra	3	-	-	-	-	-	-	○	○	○	●	○	●	
		+ 15.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	●	
	Agotar hasta FOT	Hasta 15.000	-	2	-	-	-	-	-	-	○	○	○	●	○	●	
IV	Agotar hasta	Hasta	1 cuadra	3	-	-	-	-	-	-	●	●	○	●	○	●	



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

	FOT	5.000																
	Agotar hasta FOT	Hasta 1.000	50,00 m.	4	-	-	-	-	-	-	○	●	●	●	●	●	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 500	30,00 m.	5	-	-	-	-	-	○	○	●	●	●	●	●	●	●
		+ 15.000		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 15.000	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 10.000	-	3	-	-	-	-	-	-	-	○	●	○	●	●	●	●
V	Agotar hasta FOT	Hasta 5.000	1 cuadra	4	-	-	-	-	-	-	-	●	●	○	●	●	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 1.000	50.000	5	-	-	-	-	-	-	○	●	●	●	●	●	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 500	30,00 m.	6	-	-	-	-	-	○	○	●	●	●	●	●	●	●
	Agotar hasta FOT	Hasta 100	10,00 m.	7	-	-	-	-	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●
○ La Dirección General de Planeamiento se expedirá en cada caso																		
● Permitido N.P.P. No permitido en Posadas																		

5.2.4. Clasificación de depósitos según molestias:

Los depósitos se agrupan en cinco categorías denominadas “grado de molestias” según las molestias que los mismos originan o pueden originar, conforme al listado del cuadro número 5.2.4.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Clasificación de depósitos según las molestias:

INDEC. Depósitos Grado de Molestias

1100 Minería.

1109 Combustibles sólidos.

I

1149 Minerales metálicos.

II

1161 Petróleo y sus derivados.

I

1200 Pesca y Caza.

1261 Pescado y mariscos.

II

1262 Productos de la caza (eviscerados).

II

1300 Agropecuaria.

1301 Alimentos para aves y ganados.

III

1302 Aves, huevos y miel.

III

1302 Aves vivas.

I

1309 Cereales, oleaginosas, etcétera.

III

1310 Cueros y pieles (sin tratamiento).

I

1321 Frutas y hortalizas.

III

1322 Frutos del país.

III

1325 Ganado en pie.

I

1345 Lana sucia y algodón en rama.

I

Pelo y cerda sin clasificar.

I

1373 Sub - productos ganaderos y agrícolas.

I

1377 Tabaco en hoja.

III

1400 Forestales.

1413 Durmientes, estacas y postes.

II

1449 Mimbre y paja.

III

1469 Rollizos.

II

1500 Alimentos y Bebidas.

1501 Aceites.

III

1502 Azúcar.

III

1509 Cafés, té, yerbas y especias.

III



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1510 Carnes; frescas y congeladas.	II
1511 Cervezas y bebidas sin alcohol.	III
1512 Comestibles en general.	III
1513 Chocolates y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar.	III
1517 Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes.	III
1521 Frutas, legumbre y cereales, secos y en conservas en diversas formas.	III
1529 Harinas y subproductos de la molienda del trigo.	III
1549 Manteca, crema, leche y productos similares.	III
1549 Queso.	III
1561 Productos de la industria fideera (pastas secas).	IV
1562 Productos de la panificación.	IV
1585 Vinos.	III
1585 Bebidas alcohólicas.	III
1600 Tabaco.	
1609 Cigarrillos.	IV
1610 Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV
1700 Textiles.	
1721 Fibras textiles.	III
1729 Hilados, hilos y lanas.	IV
1777 Tejidos.	IV
1800 Confecciones.	
1801 Artículos para bebés.	V
1805 Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etcétera).	V
1809 Confecciones y tienda en general.	V
1849 Mantelería y ropa de cama.	V
1850 Medias y artículos de punto.	V
1851 Mercerías.	V
1869 Roperías.	V
1873 Sombrerías.	V
1900 Maderas .	
1945 Leña y carbón de leña.	I



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

1977 Tablas, tablonos, tirantes, etcétera.	III
2100 Papel y Cartón.	
2117 Envases de papel y cartón.	IV
2161 Papel y cartón.	IV
2200 Artes Gráficas.	
2217 Editoriales, sin imprenta.	IV
2245 Librería y papelería.	IV
2261 Papeles impresos para decorar.	IV
2262 Papeles impresos para empaquetar.	IV
2300 Productos Químicos, Pintura y Barnices.	
2363 Pinturas y barnices.	III
2362 Productos químicos diversos.	I
2400 Productos Farmacéuticos, de Higiene y Tocador.	
2413 Drogas, especialidades medicinales.	III
2429 Herboristería.	III
2461 Perfume y productos de higiene y tocador.	III
2500 Artículos de Caucho.	
2501 Artículos de caucho para uso medicinal y el hogar.	IV
2509 Calzado de caucho.	IV
2510 Cámaras y cubiertas.	III
2600 Cueros y Pielas Curtidos y sus Manufacturas.	
2601 Almacenes de suelas.	III
2608 Marroquinería	IV
2609 Calzado de cuero.	IV
2610 Cueros curtidos .	III
2611 Cueros soldados, pickelados.	I
2661 Pielas curtidas.	IV
2677 Talabartería.	III



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

2700 Materiales para Construcción.	
2701 Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etcétera.	IV
2745 Ladrillos, cemento, cal, arena, etcétera.	III
2761 Piedras, mármol, etcétera.	III
2762 Puertas, ventanas, armazones, etcétera.	III
2685 Vidrios y cristales.	III
2800 Artículos para el Hogar.	
2801 Acolchados y otros artículos de tapicería.	IV
2802 Alfombras.	IV
2803 Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etcétera.	IV
2804 Artículos de bazar y menaje.	IV
2805 Artículos para limpieza.	III
2813 Discos.	IV
2849 Máquinas de coser.	
2850 Muebles de hierro.	V
2851 Muebles de madera y mimbre.	IV
2900 Joyería, Relojería y Afines.	
2921 Fantasías y bisutería.	V
2937 Joyas y piedras preciosas.	V
2961 Plantería y similares.	V
2969 Relojes.	V
3100 Metales, excluida maquinarias.	
3101 Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, zinc, estaño, níquel, etcétera).	III
3102 Artículos de hierro y acero.	IV
3129 Hierro y aceros en barra, perfiles, chapas, etcétera.	III
3149 Metales no ferrosos en distintas formas.	III
3200 Vehículos y Maquinaria (excluida las eléctricas).	
3101 Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
3205 Bicicletas y sus repuestos y accesorios.	V
3217 Equipos y accesorios para el transporte por agua.	III
3218 Equipos y accesorios para el transporte ferroviario.	III



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3219 Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados).	III
3220 Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etcétera).	V
3221 Equipos y maquinarias para la construcción.	III
3249 Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios.	III
3250 Máquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, contabilidad, etcétera).	IV
3277 Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios.	V
3300 Maquinarias y Aparatos Eléctricos.	
3301 Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	IV
3302 Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etcétera).	IV
3309 Cables y conductores de electricidad.	III
3349 Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III
3350 Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad).	IV
3400 Ramos Generales.	
3401 Almacenes y proveedurías marítimas.	III
3402 Almacenes y ramos generales.	III
3900 Varios.	
3901 Accesorios para farmacia, hospitales, etcétera.	III
3902 Árboles y plantas.	III
3903 Armería sin depósito y cartuchos, balas, etcétera.	IV
3903 Armería con depósito y cartuchos, balas, etcétera.	I
3904 Artículos musicales.	IV
3905 Artículos para deportes.	IV
3908 Útiles para comercio, industrias y profesional.	IV
3909 Consignatarios en general.	III
3911 Cuchillerías.	V
3913 Desechos de hierro, acero y otros metales.	II
3914 Desechos en general (excluido los de hierro, aceros y otros metales).	I
3915 Diarios y revistas.	III
3917 Envases en general.	III
3921 Ferretería en general.	IV



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

3922 Flores y semillas.	IV
3937 Juguetería.	IV
3947 Lubricantes aditivos, fluídos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.	III
3957 Ópticas y fotografía.	IV
3961 Plásticos.	IV
3462 Productos veterinarios.	III
3995 Zapatillería.	IV

5.2.5. Clasificación urbanística de depósitos:

Para la determinación de las clases de los depósitos mencionados en el Cuadro Número 5.

2. 4. se aplicará el Cuadro de Clasificación Urbanística de los depósitos 5.2.5.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

CUADRO N° 5.2.5. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS DEPÓSITOS EN EL EJIDO DE POSADAS																	
Grado de Molestia	RESTRICCIONES			Clase de Depósitos	ZONAS												
	Superficie e Cubierta metros ²	Superficie de Parcela metros ²	Máximo desarrollo sobre la LM		R 1 a	R 1 b	R 2	R 3	R 4	C 1	C 2	E 1 a	E 1 b	E 2	E 3	I 1	I 2
I	-	-	-	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
II	-	+ 10.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 10.000	1 Cuadra	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
II I	-	+ 10.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 10.000	1 Cuadra	2	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 5.000	1 Cuadra	3	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	●	●	●
I V	-	+ 10.000	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 10.000	1 Cuadra	2	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 5.000	1 Cuadra	3	-	-	-	-	-	-	-	○	●	○	●	●	●
	Hasta 1.500	-	30,00 m.	4	-	-	-	-	-	-	-	●	●	○	●	●	●



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

	Hasta 1.000	-	30,00 m.	5	-	-	-	-	-	-	-	●	●	○	●	●	●
V		+ 20.000		1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 20.000	1 Cuadra	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●
	Hasta Agotar FOT	Hasta 10.000	1 Cuadra	3	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	●	●	●
	Hasta 2.500	-	30	4	-	-	-	-	-	-	-	●	●	○	●	●	●
	Hasta 1.500	-	30	5	-	-	-	-	-	-	○	●	●	○	●	●	●
	Hasta 500	-	20	6	-	-	-	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●
	Hasta 50	-	10	7	-	-	-	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●

La Dirección General de Planeamiento se expedirá en cada caso

Permitido



NPP No Permitido en Posadas



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.2.6. Limitación de almacenaje:

La cantidad máxima de materia por cada metro cuadrado de área de la parcela que es permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos, es la indicada en el cuadro de cantidades máximas admisibles en depósitos número 5.2.6.

MATERIA		CLASE DE DEPÓSITOS											
		6-7		5		4		3		2		1	
		PARCELA LOCAL	ESPECIAL	PARCELA LOCAL	ESPECIAL	PARCELA LOCAL	ESPECIAL	PARCELA LOCAL	ESPECIAL	PARCELA LOCAL	ESPECIAL	PARCELA LOCAL	ESPECIAL
INFLAMABLES													
PRIMERA CATEGORÍA	I NO MISCIBLE EN AGU A	Q5 L	25 0L	2L	50 0L	10 L	25 00 L	10 L	2500 L	15 L	300 0L	20 L	5000 L
	II MISCIBLE EN AGU A	11 L	50 0L	4L	10 00 L	20 L	50 00 L	20 L	5000 L	30 L	600 0L	40 L	1000 0L
	I NO MISCIBLE EN AGU A	1L	50 0L	4L	10 00 L	20 L	50 00 L	20 L	5000 L	30 L	120 00 L	40 L	1000 0L



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

II	MISC	IBL	EN	AGU	A	2L	10 00 L	8L	20 00 L	40 L	10 00 0L	40 L	1000 0L	60 L	240 00 L	80 L	2000 0L
COMBUSTIBLES																	
1	MUY	COMBUS	TIBLE			0.1 m3	-	0.5 m3	-	2m 3	-	2m 3	-	3m 3	-	4m 3	-
2	POCO	COMBUS	TIBLE			0.5 m3	-	2m 3	-	4m 3	-	4m 3	-	6m 3	-	8m 3	-
	REFRAC	TARIA				1m 3	-	SI N LI MI TA CI ÓN	-	SI N LI MI TA CI ÓN	-	SI N LI MI TA CI ÓN	-	SI N LI MI TA CI ÓN	-	SI N LI MI TA CI ÓN	-

(1) La cantidad que resulte de la sumatoria de los volúmenes almacenados en los distintos locales existentes en un mismo predio no pueden superar el máximo que resulte de multiplicar la cantidad de litros por metros cuadrados por la superficie del terreno.

Con el permiso de las autoridades competentes, y fundamentado debidamente la petición, puede obtenerse la ampliación de los límites antedichos.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.2.7. Depósitos complementarios:

Cuando los depósitos resultan complementarios de uno o más actividades principales, se tienen en cuenta las siguientes disposiciones:

a) depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios.

Los depósitos complementarios de comercio mayorista/minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el sesenta (60) o/o de la superficie de dicha unidad, no son considerados como depósito a los afectados de la zonificación.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no acceden la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada distrito, según cuadros de usos según distrito número 5.2.1.;

b) depósito complementario de comercio mayorista.

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el Inciso a) de este punto se ajustan, a los efectos de la zonificación, a los Puntos 5.2.5. y 5.2.6.;

c) depósitos complementarios de industria.

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se rige a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal;

d) fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías.

De no encontrarse el rubro expresamente consignado en el cuadro 5.2.1., se lo clasifica según el grado de molestia correspondiente al depósito de la materia, elemento o mercadería que se fraccione, de acuerdo al cuadro número 5.2.4. Con dicho grado de molestia se procede a través del cuadro número 5.2.3. a la determinación de la clase de la industria.

5.2.8. Usos no consignados.

Los usos no consignados en los cuadros y en los listados de los cuadros, deben ser expresamente autorizados. En tales casos, el interesado debe presentar una memoria detallada del uso que pretende implantar, para que la Municipalidad se pronuncie sobre la inclusión del uso en esta Sección.

5.2.9. Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, se ajustan a los efectos de la zonificación, a los Puntos 5.2.5. y 5.2.6.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.3. Disposiciones referentes a espacio para carga y descarga y estacionamiento de vehículos:

5.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga:

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, debe contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y a la espera de los mismos.

Esta superficie es independiente de la requerida en los cuadros de usos.

Las siglas allí empleadas tienen el siguiente significado:

Espacio para carga y descarga:

I: espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m²);

II: superficie mínima para carga y descarga de sesenta metros cuadrados (60 m²);

III: superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30 m²) por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Número de espacios para

vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	de 300 a 1.000 metros ²
2	de 1.001 a 2.500 metros ²
3	de 2.501 a 5.000 metros ²
4	de 5.001 a 10.000 metros ²
5	de 10.001 a 20.000 metros ²
1	Por cada adicional de 20.000 metros ² o fracción.

IV: veinte (20) o/o de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de sesenta metros cuadrados (60 m²);

V: diez (10) o/o de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m²);



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

VI: cinco (5) o/o de la superficie total construida; con superficie mínima para carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m²);

VII: deben solicitarse a la Municipalidad normas especiales en cada caso en particular.

5.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos:

Para los usos que se determinan en los cuadros de usos según distrito número 5.2.1. se debe contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo debe tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. Para determinar la superficie de estacionamiento se considera un módulo de veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en los cuadros de usos según distrito número 5.2.1.

Las siglas allí empleadas tienen el siguiente significado:

Guarda o estacionamiento de vehículos:

1. un (1) módulo cada ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) de la superficie total construida;
2. a) sin auditorio: un (1) módulo cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de la superficie total construida, con auditorio: además de los anterior se provee lo requerido en Inciso 2 b);
b) un (1) módulo cada dieciocho (18) asientos del salón auditorio;
3. un (1) módulo cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de la superficie destinada a uso público;
4. con salón de lectura mayor de quinientos metros cuadrados (500 m²), diez (10) o/o de la superficie de dicho salón;
5. salón de seiscientos metros cuadrados (600 m²) o más, cincuenta (50) o/o de la superficie de uso público;
6. un (1) módulo cada dieciocho (18) asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos;
7. un (1) módulo cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) de la superficie total construida;
8. salón de seiscientos metros cuadrados (600 m²) o más, veinticinco (25) o/o de la superficie de uso público;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

9. un (1) módulo cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de la superficie total construida;
10. un (1) módulo por puesto;
11. a) con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público, igual o mayor de un mil metros cuadrados (1000 m²) dos (2) veces dicha superficie;
b) con superficie menor de un mil metros cuadrados (1000 m²), una vez dicha superficie;
12. un (1) módulo cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de la superficie total construida;
13. un (1) módulo cada cuatro (4) docentes o profesionales;
14. un (1) módulo cada cuatro (4) aulas;
15. un (1) módulo cada: aula, gabinete o taller;
16. dos (2) módulos cada: aula, gabinete o taller;
17. un (1) módulo cada ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²) de la superficie total construida;
18. un (1) espacio de quince metros cuadrados (15 m²) como mínimo, con lado menor, o igual o mayor que dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m);
- 19 a) unidades de hasta sesenta metros cuadrados (60 m²) un (1) módulo cada tres (3) unidades;
b) unidades de más de sesenta metros cuadrados (60 m²) a noventa metros cuadrados (90 m²), un (1) módulo cada dos (2) unidades;
c) unidades de más de noventa metros cuadrados (90 m²), un (1) módulo por unidad;
20. cinco (5) o/o de la superficie total construida;
21. cuatro (4) módulos;
22. dos (2) módulos;
23. a) con internación: un (1) módulo cada ocho (8) camas más un (1) módulo cada dos (2) profesionales;
b) sin internación: cinco (5) o/o de la superficie total construida;
24. un (1) módulo cada diez (10) camas más un (1) módulo por profesional;
25. cinco (5) o/o de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de cuatro (4) módulos;
26. Salón de seiscientos metros cuadrados (600 m²), o más: veinte (20) o/o de la superficie total construida;
27. sesenta (60) o/o de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso;
28. un (1) módulo cada tres (3) habitaciones;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

29. un (1) módulo cada cincuenta y seis cuadrados (56 m²), que excedan de los trescientos metros cuadrado (300 m²) de la superficie total construida;
30. un (1) módulo cada cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²) de la superficie total construida; con superficie mínima de estacionamiento de cincuenta metros cuadrados (50 m²);
31. un (1) módulo cada cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²) de la superficie total construida;
32. un (1) módulo cada quince (15) camas más un (1) módulo para el encargado o dueño;
33. un (1) módulo para quince (15) espectadores;
34. deben solicitarse a la Municipalidad normas especiales, en cada caso particular.

Disposiciones complementarias:

Los requerimientos de cargas y descargas y estacionamientos, en el caso de las ampliaciones, solamente son exigibles respecto de la superficie de la obra nueva que se construya.

Están exceptuados de cumplir con los requerimientos de estacionamientos permitidos en el cuadro de usos según distrito 5.2.1., todos los usos que se desarrollen en parcelas de ancho inferior a diez metros (10 m).

5.4. Normas Específicas para cada distrito:

5.4.1. Distritos Residenciales – R:

5.4.1.1. Distrito - R 1 a:

Carácter: zonas destinadas al uso residencial exclusivo, con viviendas individuales y colectivas de densidad media - baja y altura limitada;

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación;

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código;

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1;

Tipología edilicia: se permiten edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre con alturas máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

- a) edificios entre medianeras.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Para parcelas de medidas mínimas ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintidós metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) superficie de ciento ochenta y siete con cincuenta metros cuadrados (187,50 m²).

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60 %)

F.O.T. máximo = 1,2

Altura máxima = siete metros (7 m)

Retiro de frente = tres metros (3 m) de línea municipal;

b) edificios de semi-perímetro libre.

Para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m) y superficie mínima cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²) sobre línea municipal

En áreas de uso residencial únicamente.

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50 %)

FO.T. máximo = 1,2

Altura máxima = nueve metros (9 m).

Retiro de frente = tres metros (3 m) sobre línea municipal

Retiro a una de las medianeras = cuatro metros (4 m);

c) edificios de perímetro libre.

Para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²) sobre línea municipal

En áreas de uso residencial únicamente.

F.O.S máximo = cuarenta por ciento (40 %)

F.O.T. máximo = 1,4

Altura máxima = nueve metros (9 m).

Retiro de frente = tres metros (3 m).

Retiros de medianeras = cuatro metros (4 m).

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda, por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento).

Disposiciones complementarias:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) para terrenos en esquina se requiere un retiro de frente verde de tres metros (3 m) y un metro (1m) sobre la línea municipal. El propietario puede determinar las líneas municipales respecto de las cuales efectúa cada uno de los retiros;
- b) para los casos de terrenos de frente igual o menor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m), y otros casos especiales, como ser: dimensiones, forma y terrenos escarpados, se permite la ocupación hasta un cincuenta por ciento (50%) de la medida del frente de la parcela con construcciones;
- c) altura máxima se considera la que se debe contar desde la cota media de la parcela sobre la línea municipal (L.M) permitiéndose para cada tipología edilicia la construcción de techos inclinados, donde la altura máxima no debe sobrepasar un plano límite de nueve metros (9 m), para edificios entre medianeras y de once metros (11 m), para edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre;
- d) se exige el centro libre de manzana, las líneas de frente interno para edificios sobre medianeras, semi-perímetro y perímetro libre como establece el Punto 4.2.3.

5.4.1.2. Distrito - R2

Carácter: zona destinada al uso residencial semi-exclusivo de densidad media baja con viviendas individuales y colectivas. Se permiten actividades y equipamiento comercial minorista complementario a la vivienda, en planta baja;

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación;

Estructura parcelaria: de acuerdo a la zona con medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código;

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1.;

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre, de alturas máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

- a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas frentistas a avenidas de más de veinticinco metros (25 m) de ancho para distritos R2 entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno del centro libre de manzana, hasta una altura máxima de siete metros (7 m) con un F.O.S de cien por ciento (100 %) salvo las normas de tejido urbano;
- b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintidós metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.S. máximo = noventa por ciento (90 %)

F.O.T. máximo = 3,6

Altura máxima = trece metros (13 m) -4 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60 %)

F.O.T. máximo = 4,5

Altura máxima = veinticuatro metros (24 m) -8 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55 %)

F.O.T. máximo = 6,3

Altura máxima = treinta y siete metros (37 m) -12 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos parasoles, salientes, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda, por parcela;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie cubierta;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada caso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo (1) un módulo de estacionamiento.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Disposiciones Complementarias

- a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas del tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.).
- b) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) con espacio cerrado y solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado;
- c) la construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos pisos más de una altura de seis metros (6 m).

5.4.1.3. Distrito - R3

Carácter: zonas destinadas al uso residencial general de densidad media, en los cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo zonas con medidas mínimas para fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre de alturas máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas, Distritos R3, entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno hasta el centro libre de manzana hasta una altura máxima de siete metros (7 m) con un F.O.S del cien por ciento (100 %), salvo las normas del tejido urbano;

b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80 %)

F.O.T. máximo = 6,4

Altura máxima = veinticinco metros (25 m) -8 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%)

F.O.T. máximo = 7,2

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%)

F.O.T. máximo = 9

Altura máxima = cincuenta y cinco metros (55 m) -18 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m), libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige (1) un módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece los requerimientos para cada estacionamiento mínimo (cantidad de módulos) para cada uso particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones Complementarias:

a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.);

b) se establecen normas especiales a efectos de estimular la remodelación y renovación urbana con la unificación de parcelas que superen dos veces el frente mínimo (ocho metros



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y la superficie mínima (ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)); permitiendo la autorización para la construcción de dos (2) pisos más, con una altura de seis metros (6 m), para edificios entre medianeras y de cuatro (4) pisos más, con altura de doce metros (12 m) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre;

c) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de altura mínima de cuatro metros (4 m) con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parqueizada sin basamento permite la autorización de dos pisos más de una altura de seis metros (6 m).

5.4.1.4. Distrito R4

Carácter: zonas destinadas al uso residencial general de densidad alta, en donde se permiten usos compatibles con la vivienda.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas para fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre de altura máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas frentistas a calles y avenidas en distritos R4, entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente hasta el centro libre de manzana hasta una altura máxima de diez metros (10 m) con un F.O.S. del cien por ciento (100 %) salvo las normas de tejido urbano;

b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S máximo = ciento ochenta por ciento (80 %)

F.O.T. máximo = 8

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).

F.O.S máximo = sesenta y cinco por ciento (65%)

F.O.T. máximo = 10.

Altura máxima = cuarenta y nueve metros (49 m) -15 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo= cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T. máximo = 11

Altura máxima = sesenta y un metros (61 m) -20 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamientos:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cocheras) por unidad funcional de viviendas por parcelas;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje hotel o casa de pensión: se exige (1) un módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez mil metros (10000 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular.

Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones complementarias:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.);
- b) se establecen normas especiales a efectos de estimular la remodelación y renovación urbana con la unificación de parcelas que superen dos veces el frente mínimo -ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m)- y la superficie mínima -ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)-; permitiendo la autorización para la construcción de dos (2) pisos más, con una altura de seis metros (6 m), para edificios entre medianeras y de cuatro (4) pisos más, con altura de doce metros (12 m), para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre;
- c) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de altura mínima de cuatro metros (4 m), con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parqueizada sin basamento permite la autorización de dos pisos más de una altura de seis metros (6 m).

5.4.1.5. Distrito - R5

Carácter: zona destinada al uso residencial exclusivo, con viviendas individuales y colectivas, de densidad media - baja y altura limitada.- Se admiten los usos comerciales minoristas y compatibles con la actividad residencial;

Delimitación: según el gráfico anexo, plancheta de zonificación;

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas para fraccionamientos del punto 3.3 del presente Código;

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1;

Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre con alturas máximas limitadas;

Toda nueva construcción debe armonizar plásticamente con los linderos preexistentes a integrarse con las características arquitectónicas predominante en la zona sin que ella implique subordinación a un estilo determinado.

Disposiciones particulares

a) edificios entre medianeras

Para parcelas de medidas mínimas ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cincuenta metros cuadrados (187,50 m²).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

FOS (Factor de Ocupación del Suelo) máximo: sesenta por ciento (60%)

FOT (Factor de Ocupación Total) máximo: 1,2

Altura máxima: siete metros (7 m).

Retiro de frente: no se exige retiros de frente;

b) edificios de semi-perímetro libre:

Para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²) sobre la línea municipal.

En áreas de uso residencial únicamente.

FOS (Factor de Ocupación del Suelo) máximo: cincuenta por ciento (50%)

FOT (Factor de Ocupación Total) máximo: 1,20

Altura máxima: nueve metros (9 m).

Retiro de frente: tres metros (3 m) sobre línea municipal

Retiro a una de las medianeras: cuatro metros (4 m);

c) edificios de perímetro libre:

Para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²) sobre la línea municipal.

En áreas de uso residencial únicamente.

FOS (Factor de Ocupación del Suelo) máximo: cuarenta por ciento (40%)

FOT (Factor de Ocupación Total) máximo: 2,25

Altura máxima frente: de doce metros (12 m)

Retiro de frente: tres metros (3 m).

Retiro a una de las medianeras: cuatro metros (4 m).

Estacionamientos

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de viviendas por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m). La Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial establecerá los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Disposiciones generales

- a) para terrenos en esquina se requiere un retiro de frente verde de tres metros (3 m) y un metro (1 m) sobre la línea municipal, el propietario puede determinar las líneas municipales respecto de las cuales se efectúa cada uno de los retiros;
- b) para los casos de terrenos de frente igual o menor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y otros casos especiales, como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados, se permite la ocupación hasta un cincuenta por ciento (50%) de la medida del frente de la parcela con construcciones;
- c) altura máxima se considera lo que se debe contar desde la cota media de la parcela sobre la línea municipal permitiéndose para cada tipología edilicia la construcción de techos inclinados, donde la altura máxima no debe superar un plano límite de nueve metros (9 m) para edificios entre medianeras y de doce metros (12 m) para edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre;
- d) se exige el centro libre de manzana, las líneas de frente interno para edificios sobre medianeras, semi-perímetro y perímetro libre como establece el Punto 4.2.3.

5.4.1.6. Distrito R6

Carácter: zona destinada al uso residencial de densidad media de viviendas unifamiliares y colectivas. Se permiten actividades complementarias compatibles con la vivienda para equipamiento comercial minorista.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre de alturas máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

- a) basamento: pueden ocuparse las parcelas frentistas a avenidas de más de veinticinco metros (25 m) de ancho entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno del centro libre de manzana, hasta una altura máxima de siete metros (7 m), con un F.O.S del cien por ciento (100%), salvo normas de tejido urbano;
- b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

(21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S. Máximo = noventa por ciento (90 %).

F.O.T Mínimo = 4,5

Altura Máxima = dieciséis metros (16 m) -5 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro y libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).

F.O.S. Máximo = cincuenta y cinco por ciento (55 %).

F.O.T Mínimo = 5,5

Altura Máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%)

F.O.T. máximo = 7,9

Altura máxima = cuarenta y seis metros (46 m) -15 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de semi-perímetro libre, sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m), libre de balcones, voladizos, parasoles salientes, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m). La Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece para cada caso los requerimientos para



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones complementarias:

- a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.);
- b) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m), con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos (2) pisos más de una altura de seis metros (6 m).

5.4.1.7. Distrito R7

Carácter: zona destinada al uso residencial de densidad baja y media de viviendas unifamiliares y colectivas. Se permiten actividades complementarias compatibles con la vivienda para equipamiento comercial minorista.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas de medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre de alturas máximas limitadas.

Disposiciones particulares:

- a) basamento: pueden ocuparse las parcelas rentistas a avenidas de más de veinticinco metros (25 m) de ancho entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno del centro libre de manzana, hasta una altura máxima de siete metros (7 m), con un F.O.S del cien por ciento (100%), salvo normas de tejido urbano;
- b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)

F.O.S. máximo = noventa por ciento (90 %)

F.O.T mínimo = 5,4



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Altura máxima = diecinueve metros (19 m) -6 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro y libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²);

d) F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55 %)

F.O.T. mínimo = 6,7

Altura máxima = 37,00 metros (12 pisos);

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50 %)

F.O.T. máximo = 9,45

Altura máxima = cincuenta y cinco metros (55 m) -18 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de semi-perímetro libre, sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m), libre de balcones, voladizos, parasoles salientes, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: sobre el predio o basamento a las dos (2) líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m), libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m), la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece para cada caso los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones complementarias:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.).

b) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m), con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos (2) pisos más de una altura de seis metros (6 m).

5.4.1.8. Distrito residencial R8 –Club de Campo-

Carácter: club de campo o complejo recreativo residencial es un área territorial de extensión limitada y que reúna las siguientes características:

a) que se localice en un área no urbana;

b) que además del área destinada para la construcción de viviendas, una parte se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza, que a estas actividades principales se pueda completar con un área de servicio comercial limitado de abastecimiento diario complementario del uso residencial;

c) que, el área de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierta en un todo inescindible.

El uso recreativo del área común de esparcimiento puede reemplazarse una actividad por otra, pero deben conservar su finalidad; no pueden subdividirse, ni enajenar dicha área en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación en las secciones catastrales números 10, 11, 12, 13, 17, 21, 22, 23, y 25.

Estructura parcelaria: la parcela mínima para clubes de campo únicamente es aquella con superficie igual o mayor de novecientos metros cuadrados y medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta y cinco metros (45 m).

Disposiciones particulares: los proyectos deben ajustarse a las siguientes normas urbanísticas y especificaciones básicas:

a) la superficie total mínima del club, y el porcentaje mínimo del área común de esparcimiento con relación a la superficie total.

SUPERFICIE TOTAL MÍNIMA (Has.)	ÁREA COMÚN MIN. S/TOTAL DE SUP. (DEL CLUB (%))	CANTIDAD MAX. DE VIVIENDAS
-----------------------------------	------------------------------------------------------	-------------------------------



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

20	40%	132
30	40%	198
40	40%	264
60	40%	396

El porcentaje del área común; incluye actividades comunitarias, comerciales y calles.
Las unidades intermedias se obtienen por simple interpolación lineal.

b) tipología edilicia: se permiten solamente edificios de perímetro libre.

En área Residencial

FOS máximo= treinta por ciento (30%);

FOT máximo= 0,6;

Altura máxima= siete metros (7 m);

Retiro de frente= cinco metros (5m), sobre la línea teórica municipal;

Retiro de medianera= cuatro metros (4 m);

Retiro de medianera de fondo de lote= diez metros (10 m).

En área común de esparcimiento

F.O.S. máximo= veinte por ciento (20%);

F.O.T. máximo= 0,4%;

Altura máxima= nueve metros (9 m);

Retiro de frente= cinco metros (5m), sobre la línea teórica municipal.

c) área común de esparcimiento:

Debe ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. De existir, puede computarse la superficie de los espejos de agua comprendidos dentro del título del predio. El área común debe estar rodeada de calles.

d) red de circulación interna:

Deben proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. El acceso principal debe proyectarse como un boulevard, hasta el área común de esparcimiento en un ancho mínimo de veinticinco metros (25 m). Las calles secundarias con salida de quince metros (15 m) y las calles terciarias sin salida de quince metros (15 m). Terminado en un CULDESAC de veinticuatro metros (24 m) de diámetro.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

La Subsecretaría de Planeamiento Urbano establece los perfiles correspondientes en cada caso con el estudio de la trama vial propuesta.

e) altura de edificación:

Las construcciones de las viviendas pueden tener como máximo siete metros (7 m) y para los edificios del área común de esparcimiento pueden tener como máximo nueve metros (9 m). En caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no debe sobrepasar los límites establecidos en cada caso.

f) condiciones naturales del predio:

Al proyectar un club de campo deben respetarse los hechos naturales de valor paisajístico tales como: ríos, arroyos, lagunas, particularidades topográficas, bosque natural, arboladas existentes implantadas, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Servicio e infraestructura

La creación del club de campo, está supeditada al cumplimiento básico de los siguientes requisitos:

- 1) contar con el certificado de uso conforme municipal y posterior condiciones de prefactibilidad de infraestructura y servicios de los organismos competentes intervinientes;
- 2) el patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura y servicios esenciales, asegurando la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, parqueado, arbolado de toda el área y la materialización de las obras correspondientes al área común de esparcimiento con el equipamiento deportivo, social y cultural por intermedio de un convenio se establecen los derechos y obligaciones entre el patrocinador y la Municipalidad, el que es aprobado de conformidad con la presente ordenanza. Por decreto del Departamento Ejecutivo, para autorizar la propaganda y comercialización de lotes del club de campo;

a) agua: debe asegurarse el suministro para el consumo humano en cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope para el club y para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Se utiliza el suministro mediante perforaciones cuando:

- 1) la napa a utilizar no esté contaminada, constatada y certificada por autoridad o profesional competente;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

2) los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas vigentes municipales y provinciales;

3) la densidad neta no supere ocho (8) unidades de viviendas por hectáreas.

b) cloacas: se exige la construcción de un sistema tal que sus afluentes no resulten contaminantes al lugar;

c) energía eléctrica: se exige proyecto y construcción de red de tendido eléctrico a exclusivas costas del condominio, para consumo de las viviendas, del área común de esparcimiento y del alumbrado público. Su factibilidad debe estar aprobada por autoridad competente;

d) tratamiento de calles y acceso: se exige la pavimentación de acceso principal hasta el área común de esparcimiento, con una capacidad soporte de cinco mil kilogramos (5000 Kg) por eje. Las calles internas, secundarias y terciarias, se proyectarán y construirán con canalización de desagües pluviales y una capa de rodamiento; todas estas obras deben ser aprobadas por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad.

Cuando la Municipalidad lo requiera a través del estudio vial de la zona, se exige la donación de una franja perimetral de un ancho no inferior a quince metros (15 m) destinada a la vía pública;

e) forestación: se debe parquizar y arborizar el área común de esparcimiento, el acceso principal, las calles internas y una franja perimetral en los bordes linderos del club de campo;

f) eliminación de residuos: debe utilizarse un sistema propio o contratado de disposición y eliminación de residuos, que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de insectos y roedores, etc.)

Dicho sistema debe contar con la aprobación municipal.

Estacionamiento:

a) para unidades funcionales de viviendas: se exige un módulo de estacionamiento como mínimo para cada vivienda;

b) para área común de esparcimiento: se exige un (1) módulo de estacionamiento por cada cien metros cuadrados de (100 m²) superficie construida.

Observaciones:

a) en todos los casos se garantiza que los organismos públicos en ejercicios de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control de los servicios comunes;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

b) la infraestructura de servicios así como el equipamiento comunitario es siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

Trámites de aprobación:

Aprobación de los planos de subdivisión

La convalidación técnica de un Club de Campo se hace en dos (2) etapas:

1) de prefactibilidad (aprobación técnica preliminar)

Las presentaciones de las documentaciones se hacen ante la Secretaría de Planeamiento Urbano, quién analiza con las dependencias a su cargo la prefactibilidad del mismo.

En esta etapa las documentaciones mínimas son las siguientes:

- a) solicitud de aprobación de la ubicación;
- b) anteproyecto urbanístico- memoria descriptiva;
- c) factibilidad de provisión de agua (calidad/cantidad) certificado por autoridad competente;
- d) factibilidad provisión energía certificado por autoridad competente;
- e) fotocopia dominio inmueble, o compromiso de compra;
- f) sistema de subdivisión y dominio a adoptar;
- g) sistema de recolección de residuos a adoptar.

Aprobación definitiva

Para lo cual debe presentar ante la Subsecretaría de Planeamiento Urbano.

a) proyecto urbanístico definitivo en el que debe constar:

- balance de superficie;
- densidad residencial;
- número de viviendas familiares - plazo máximo de construcción;
- equipamiento;
- forestación.

b) reglamento urbanístico:

- indicadores urbanísticos;
- de edificación;
- los que deben encuadrarse a lo establecido en la presente ordenanza.

c) aprobación técnica de todas las obras comunes a ejecutarse.

d) cronograma de obras de urbanización.

e) constitución de la entidad de administración (reglamento interno) inicio trámites obtención personería jurídica.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Debe quedar señalado en forma expresa que los servicios comunes son prestados por el condominio.

f) certificado expedido por el registro de la propiedad que acredite el dominio del/los inmuebles afectados al proyecto.

g) constitución garantía por las obras de infraestructura a realizar- memoria técnica.

h) sistema y capacidad para realizar la recolección de residuos- memoria técnica aprobada por la Municipalidad.

5.4.1.9. Conjunto Habitacional.

Carácter: urbanización integral de la extensión limitada, destinada a la ejecución de viviendas individuales y de infraestructura propias de la urbanización, cesión de espacios verdes y reservas fiscales.

Pueden ser emprendimientos oficiales o de organizaciones no gubernamentales, con carácter social y/o privado empresarial y debe reunir las siguientes características:

a) localización: debe ubicarse en un área urbana autorizada por el Departamento Ejecutivo a través de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el área competente que cumpla esas funciones de acuerdo al organigrama del Departamento Ejecutivo , si correspondiere por el Honorable Concejo Deliberante de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza;

b) delimitaciones: la ubicación de los conjuntos habitacionales prioritariamente están definidos por:

Área “A”

Al Norte: avenida Urquiza

Al Sur: avenida Quaranta

Al Este: avenida López Torres

Al Oeste: Arroyo Mártires

Área “B”

Excluyéndose la Sección 01:

Se establece como área B o área de crecimiento urbano las Secciones 5, 6, 10, 12,17 y 21, cuya prefactibilidad es otorgado y técnicamente justificado por el Departamento Ejecutivo, el que debe considerar fundamentalmente la disponibilidad del suelo y garantía real de los servicios, infraestructura y equipamiento urbano del área de emplazamiento.

La implementación establecida en el área A es autorizada directamente por el Departamento Ejecutivo, en tanto que el área B debe ser girada al Honorable Concejo Deliberante para su autorización definitiva.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Ante solicitudes de desdoblamiento de los conjuntos habitacionales el Departamento Ejecutivo lo analiza técnicamente, para ello fundamentalmente debe considerar que las implantaciones tiendan a consolidar la trama urbana en el A, densificando el sector para un mejor aprovechamiento de los servicios e infraestructura existente. El proyecto debe contar con la prefactibilidad por parte del Departamento Ejecutivo, a través del área competente, y debe ser girado al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

Estructura parcelaria

De acuerdo a la localización y tipología de las viviendas que conforman el conjunto, los lotes individuales deben ajustarse a las siguientes medidas mínimas:

Área "A"			Área "B"	
Lotes	Planta Baja	Dúplex	Planta Baja	Dúplex
Frente mínimo	9,25 metros	8,50 metros	11,00 metros	10,00 metros
Superficie	220,00 metros cuadrados	180 metros cuadrados	280 metros cuadrados	230 metros cuadrados

Relación frente fondo 1: 1,5 a 1: 2,5

Espacios verdes y reservas fiscales

Los espacios verdes y reservas fiscales deben ajustarse a las siguientes medidas y ubicarse en un solo lugar y tampoco pueden fraccionarse.

	Área "A"			
	Hasta 25 viviendas	26 a 50 viviendas	50 a 100 viviendas	Relación lados
Reserva Fiscal	Sup. Mín. 220 m ²	300 m ²	400 m ²	1:1 a 1: 2
Espacio verde	Sup. Mín. ----	900 m ²	1600 m ²	1:1 a 1: 1,5

	Área "B"				
	Hasta 25 viviendas	26 a 50 viviendas	50 a 100 viviendas	Más de 100 viviendas	Relación lados
Reserva	300 m ²	400 m ²	500 m ²	500 m ² más	1:1 a 1: 2,5



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Fiscal					
Espacio verde	-----	1200 m ²	200 m ²		1:1 a 1: 1,5

Norma de tejido urbano y de edificación

Retiro de frente igual a tres metros (3 m)

F.O.S. - 0,60

F.O.T. 1,5

Estacionamiento: un (1) módulo por vivienda (dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) por cinco metros (5 m) como mínimo).

Las ampliaciones potenciales deben ajustarse a las presentes normas.

Los sistema constructivos deben ajustarse a las norma del Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación-.

Trama viales

Previo a la presentación del proyecto del conjunto habitacional, debe contar con la factibilidad a través del área competente del Departamento Ejecutivo.

No se admite media calzada.

Cuando las calles de borde se comparten con el lote lindero al del conjunto debe acompañarse el acta de donación correspondiente del respectivo propietario.

Calles subterciarias

Ancho total diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m)

Acera cuatro metros con dieciséis centímetros (4,16 m)

Calzada nueve metros (9 m)

Calles internas conectoras subterciarias

Ancho total quince metros (15 m)

Acera tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m)

Calzada ocho metros (8 m)

Calles de servicios

Ancho total quince metros (15 m)



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Acera	tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m)
Calzada	ocho metros (8 m)
Radio de giro	doce metros (12 m)

Infraestructura y servicios

Los conjuntos habitacionales están obligados a construir las infraestructuras y servicios mínimos que a continuación se detallan:

- a) calles: debe ejecutarse la trama vial estructural, es decir el nexos con la avenida pavimentada más próxima, las calles de servicio, calles interconectoras subterciarias y calles subterciarias, un hormigón armado, asfalto, empedrado y/o articulado;
- b) la Municipalidad aprueba el plano de mensura correspondiente a la urbanización cuando se halle ejecutado el sesenta por ciento (60%) de las obras correspondientes al conjunto habitacional (vivienda e infraestructura), y el cincuenta por ciento (50%) de la infraestructura de nexos.

Cuando se trate de obras financiadas y contratadas por el Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (I.Pro.D.Ha.), la Municipalidad aprueba el plano de mensura, cuando se encuentren ejecutadas el veinte por ciento (20%) de avance de las obras de vivienda, infraestructura vial e hidráulica y nexos.

- c) agua: conexión a red de todo el servicio proyectado.

Debe estar garantizado el suministro para el consumo humano, en cantidad y en calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos previsibles. El sistema debe proyectarse en un todo de acuerdo a lo establecido por el organismo competente;

- d) colocación hidratante: (boca de servicios contra incendios) cada cien metros (100 m);
- e) desagües cloacales: deben ejecutarse la conexión a red o proyectarse la colocación a la red prevista por el órgano competente, en cuyo caso debe asegurarse la solución temporaria y dejarse prevista las conexiones individuales;
- f) energía eléctrica: debe realizarse el proyecto de construcción de red de tendido eléctrica, para consumo de viviendas y del alumbrado público.

Los postes destinados como soporte del/los cableados se deben ubicar en la línea de arbolado de las aceras;

- g) construcción de veredas: se construyen en todas las calles internas y su perfil lo determina el área competente del Departamento Ejecutivo;

- h) arborización y parquización:

- h.1) debe ejecutarse el equipamiento, infraestructura, arborización y parquización de los sectores reservados a espacios verdes;

- h.2) debe ejecutarse el arbolado de las veredas de las viviendas.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

El cuidado y mantenimiento de los ejemplares plantados hasta tanto se opere la transferencia del dominio de los lotes a sus adquirentes y/o Municipio, en el caso de los espacios verdes, queda a cargo del propietario de la urbanización o subdivisión. Tanto el diseño de los espacios verdes como las características de los ejemplares arbóreos, en todos los casos, se ajustan a los criterios del Poder Ejecutivo;

i) amojonamiento de parcelas: se realizan respetando las normas de la Dirección de Catastro;

j) nomenclatura de calles y numeración de fincas: se colocan señalización vertical en calles y avenidas y los respectivos indicadores en las viviendas;

k) recolección de residuos: limpieza de calles, mantenimiento, parquización y servicio de transporte público de pasajeros, deben contar con factibilidad municipal.

A partir de la promulgación de la presente ordenanza, cuando el número de viviendas construidas por el organismo, a través de los conjuntos habitacionales supera el número de doscientos cincuenta (250) este (Organismo) debe ceder sin cargo a la Municipalidad un camión cero kilómetro (0 km) con caja compactadora de dieciséis toneladas (16 t).

Trámites de aprobación

Las presentaciones para su evaluación y convalidación técnica, si correspondiere, de los conjuntos habitacionales, se hace ante el área competente del Departamento Ejecutivo en dos etapas, la que es responsable de tramitar las factibilidades correspondientes de servicios en infraestructuras que el conjunto habitacional requiera ante la organización pertinente.

Primera etapa: prefectibilidad

Documentación necesaria

- Ubicación - solicitud de factibilidad;
- anteproyecto de fraccionamiento;
- Anteproyecto Conjunto;
- Solicitud de factibilidad de infraestructura y servicios acompañando prefectibilidad otorgado por los organismos competentes.

Segunda etapa: aprobación

La aprobación de toda la documentación, se ajusta a las disposiciones y procedimientos que al efecto determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. La Municipalidad y los organismos responsables aprueban el proyecto y verifican la ejecución de todos los componentes exigidos a la urbanización.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

De los Condicionantes

La Municipalidad aprueba el plano de mensura correspondiente a la urbanización, cuando se halle ejecutado el sesenta por ciento (60 %) de las obras correspondientes al conjunto habitacional (vivienda e infraestructura), y el cincuenta por ciento (50 %) de la infraestructura de nexos.

Documentación necesaria

- 1- aprobación de la ubicación;
- 2- proyecto del conjunto habitacional – memoria descriptiva del conjunto de las viviendas;
- 3- plano de mensura;
- 4- planos municipales correspondientes;
- 5- proyecto de tratamiento hídrico y cordones cunetas, en función al estudio de cuencas del área;
- 6- factibilidades de infraestructura y servicios otorgados por el área competente del Departamento Ejecutivo, con el aval de los órganos inherentes;
- 7- constitución de garantía de ejecución de las obras de infraestructura.

La constitución de la garantía de las obras se hace en forma y plazos a satisfacción de la Municipalidad adoptando una de las siguientes alternativas o su combinación:

- a) aval bancario o seguro de caución por el monto total de obras a ejecutar;
- b) depósitos de títulos públicos por el mismo monto;
- c) afectación de otros bienes inmuebles por el monto total;
- d) afectación parcial de la misma parcela fraccionada por el monto total;
- e) en caso de emprendimientos oficiales la garantía es responsabilidad de la institución ejecutora.

De las tasas inmobiliarias

Durante la construcción de los conjuntos habitacionales el organismo ejecutor debe continuar abonando la Tasa General de Inmuebles de la/s parcela/s afectada/s al emprendimiento.

A partir de la entrega - parcial o total - se abona por cada nueva parcela del fraccionamiento ejecutado tenga o no final de obra definitiva.

5.4.2. Distrito Centrales – C:

5.4.2.1. Distrito C1 Centro Principal



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Carácter: zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana regional, en el más alto nivel de diversidad y densidad.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas de medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro 5.2.1.

Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre de alturas máximas limitadas.

Disposiciones Particulares:

a) basamentos: Pueden ocuparse las parcelas en el distrito C1 entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno hasta el centro libre de manzana con una altura máxima de diez metros (10 m), F.O.S. del cien por ciento (100 %) salvo normas de tejido urbano;

b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S máximo = noventa por ciento (90 %).

F.O.T. máximo = 8

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: Para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S máximo = sesenta y cinco por ciento (65 %).

F.O.T máximo = 11

Altura máxima = cinco metros (5 m) -18 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: Para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T. máximo = 12

Altura máxima = sesenta y siete metros (67 m) -22 pisos-.

Retiros:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

a) para edificios de semi-perímetro libre: Sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: Sobre el predio o basamento a las dos (2) líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;

b) para viviendas colectivas: se exige un módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;

c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige (1) un módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece para cada caso los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones Complementarias.

a) en el Distrito C1 no se exige el centro libre de manzana, pero si la línea de frente interno para edificios entre medianeras, de semi-perímetro libre y perímetro libre como establece el Punto 4.2.3.;

b) se establecen normas especiales a efectos de estimular la remodelación y renovación urbana con la unificación de parcelas que superen tres veces el frente mínimo - ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) - y la superficie mínima - ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)-, permitiendo la autorización para la construcción de dos (2) pisos más, con una altura de seis metros (6 m) para edificios entre medianeras y de tres (3) pisos más, con una altura de nueve metros (9 m) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre;

c) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) metros con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos (2) pisos más de una altura de seis metros (6 m).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.4.2.2. Distrito C2 Área Central.

Carácter: zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala menor que el centro principal (C1) donde se permite viviendas sin restricciones.

Delimitación: Según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: De acuerdo a zonas de medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar lo dispuesto en los cuadros de usos 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas en el distrito C2 entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno hasta una altura máxima de diez metros (10 m) con un F.O.S de cien por ciento (100 %) salvo normas de tejido urbano.

Edificios entre medianeras: Para parcelas de frente mínimo de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S máximo = noventa por ciento (90 %)

F.O.T máximo = 8

Altura máxima = treinta y un metros -10 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de frente mínimo de doce metros (12 m) y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²) con planta baja libre o basamento permitido.

F.O.S máximo = sesenta y cinco por ciento (65%)

F.O.T máximo = 11

Altura máxima = treinta y un metros -10 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: Para parcelas de frente mínimo de veinte metros (20 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²) para planta baja libre o con basamento permitido.

F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T. máximo = 12

Altura máximo = cincuenta y cinco metros (55 m) -18 pisos-.

Retiros:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera;
- b) para edificios de perímetro libre: Sobre el predio o basamento a las dos (2) líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

Estacionamiento:

- a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (Cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;
- b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional o departamento;
- c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;
- d) para las parcelas de ancho o frente menor o igual a diez metros (10 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece para cada caso los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada uso en particular. Pero en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones Complementarias.

- a) en el Distrito C2 no se exige el centro libre de manzana, las líneas de frente interno para edificios entre medianeras, de semi-perímetro libre y perímetro libre como establece el Punto 4.2.3.;
- b) se establecen normas especiales a efectos de estimular la remodelación y renovación urbana con la unificación de parcelas que superen tres (3) veces el frente mínimo - ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m)- y la superficie mínima - ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)-, permitiendo la autorización para la construcción de dos (2) pisos más, con una altura de seis metros (6 m) para edificios entre medianeras y de tres (3) pisos más, con una altura de nueve metros (9 m) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre;
- c) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos pisos más de una altura de seis metros (6 m).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.4.3 Distrito de Equipamiento – E:

5.4.3.1. 5.4.3.1. Distrito E1a.

Carácter: zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas y depósitos permitidos que sirven a todo comercio local y provincial, son zonas que por sus características crean molestias con las zonas residenciales y es por ello que se admiten viviendas y comercio diario con restricciones.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas para fraccionamiento punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar lo dispuesto en los cuadros de usos 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamento, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

a) basamento: pueden ocuparse las parcelas en los distritos E1a entre las líneas medianeras y la línea municipal y la línea de frente interno hasta el centro libre de manzana, hasta una altura de diez metros (10 m);

b) edificios entre medianeras: Para parcelas de medidas mínimas de nueve metros con veintidós centímetros (9,22 m) por veinticinco metros (25 m) y superficie de doscientos treinta metros cuadrados (230 m²).

F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80 %)

F.O.T. máximo = 4,8

Altura máxima permitida = diecinueve metros (19 m) -6 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60 %)

F.O.T. máximo = 6

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T. máximo = 11

Altura máxima = sesenta y un metros (61 m) -20 pisos-.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Retiros:

- a) edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera;
- b) para edificios de perímetro libre: Sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera;
- c) planta baja de libre: para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre se permite la construcción de planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) permitiéndose solamente como espacio cerrado, la escalera, caja de ascensores y hall de acceso. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada, permite la autorización para la construcción de un piso más de tres metros (3 m) de altura.

Estacionamiento:

- a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela mínima;
- b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento);
- c) requerimiento de espacio para carga y descarga: debe regirse por las disposiciones del punto 5.3.1. del presente Código.

5.4.3.2. Distrito E1b

Distrito de equipamiento comercial, en lo que respecta a las disposiciones particulares lo que queda redactado de la siguiente manera:

Carácter: zona donde se localizan actividades que sirven con el mismo criterio que en el distrito E1a, pero con una menor intensidad y permitiendo viviendas sin restricciones.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a zonas con medidas mínimas para fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar lo dispuesto en los cuadros de usos 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamento, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre.

Disposiciones Particulares:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas en los distritos E1b, entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno hasta el centro libre de manzana, hasta una altura de siete metros (7 m);

b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) -ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)- y nueve metros con veinte centímetros (9,20 m) por veinticinco metros (25 m) -doscientos treinta metros cuadrados (230 m²)-.

F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80 %).

F.O.T. máximo = 4,8

Altura máxima = diecinueve metros (19 m) -6 pisos;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas de doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m) - cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²)-.

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60 %)

F.O.T. máximo = 6

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: Para parcelas de medidas de veinte metros (20 m) por cuarenta metros (40 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²)

F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%).

F.O.T. máximo = 8,1

Altura máxima = cuarenta y seis metros (46 m) -15 pisos-

Retiros:

a) edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera;

b) para edificios de perímetro libre: Sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera;

e) planta baja de libre: Para edificios de semi-perímetro libre y de perímetro libre se permite la construcción de planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) permitiéndose solamente como espacio cerrado, la escalera, caja de ascensores y hall de acceso. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada, permite la autorización para la construcción de un (1) piso más de tres metros (3 m) de altura.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Estacionamiento:

- a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela mínima;
- b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamentos);
- c) requerimiento de espacio para carga y descarga: debe regirse por las disposiciones del punto 5.3.1. del presente Código.

5.4.3.3. Distrito E 2

Carácter: zona destinada a la localización de comercios minoristas y servicios con usos compatibles con áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas admiten la coexistencia con el uso residencial, para parcelas de medidas mínimas doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).

Delimitación: según planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a la zona con medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos: los que resulten de aplicar lo dispuesto en los cuadros de usos 5.2.1.

Tipología edilicia: se permiten basamentos, edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre.

Disposiciones particulares:

- a) basamento: pueden ocuparse las parcelas en los distritos E2 a entre las líneas medianeras y la línea de frente interno hasta centro libre de manzana hasta una altura de diez metros (10 m);
- b) edificios entre medianeras: para parcelas de medidas mínimas de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) por veintiún metros con sesenta y cinco centímetros (21,65 m) y superficie mínima de ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²).

F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80 %)

F.O.T. máximo = 4,8

Altura máxima = dieciocho metros (18 m) -6 pisos-;

- c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de medidas mínimas doce metros (12 m) por treinta y seis metros (36 m); y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60 %).

F.O.T máximo = 6

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-.

Retiros: sobre predio o basamento a una de las líneas medianeras = cuatro metros (4 m) a línea de balcones y/ o salientes para edificios perímetro libre.

Sobre predio o basamento a línea de frente interno de centro de manzana lo que permiten las normas de tejido urbano de acuerdo a las medidas de los lotes de las manzanas;

d) edificios de perímetro libre:

Para parcelas de superficie mínimas de ochocientos metros cuadrados (800 m²) y frente mínimo de veinte metros (20 m).

F.O.S máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T máximo = 8,6

Altura máxima = cuarenta y nueve metros (49 m) -16 pisos-;

e) planta baja de libre: para edificios de semi-perímetro libre y de perímetro libre se permite la construcción de planta baja libre de una altura mínima de 4,00 metros permitiéndose solamente como espacio cerrado, la escalera, caja de ascensores y hall de acceso. La Construcción de un edificio de planta baja libre parqueada, permite la autorización para la construcción de un piso más de tres metros (3 m) de altura.

Retiros: sobre predio o basamento a líneas medianeras = cuatro metros (4 m), a líneas de balcones y/ o salientes para edificios de perímetro libre.

Sobre predio o basamento a línea de frente interno de centro de manzana lo que permitan las normas de tejido urbano de acuerdo a las medidas de los lados de la manzana (Punto 4.2.3.).

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamentos);

c) requerimiento de espacio para carga y descarga: debe regirse por las disposiciones del punto 5.3.1. del presente Código.

Observaciones:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

En el distrito de equipamiento E2a, sobre avenida de veinticinco metros con noventa y ocho centímetros (25,98 m) la demarcación del atlas de planchetas se refiere a las parcelas frentistas.

5.4.3.4. Distrito – E 3 – Equipamiento Especial:

Carácter: zona de la localización de usos similares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particulares para cada actividad;

Delimitación: según plano de zonificación.

5.4.4. Distrito Industrial – I:

5.4.4.1 Distrito Industrial I 1:

Carácter: zonas destinadas a localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad, que debido a sus grados de molestias son compatibles con la vivienda;

Delimitación: según plano de zonificación;

Subdivisión: deben cumplir con las condiciones generales de la Sección 3;

Tejido Urbano:

a) se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones del FOS establecidas en los cuadros de usos número 5.2.1. hasta una altura de doce metros (12 m).

En casos de techos inclinados la semi-suma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no debe ser mayor que doce metros (12 m). Los volúmenes edificados que sobresalgan de esta altura, deben ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = \frac{h}{d} = 2 \qquad r = \frac{h'}{d'} = 4$$

Esta última relación (r) también se aplica respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no puede ser menor que seis metros (6 m). Por encima de las pendientes establecidas sólo pueden sobresalir antenas y pararrayos; también pueden hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: gas del estado y la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación. Igualmente pueden sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) para los locales que requieran iluminación y ventilación natural, deben respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.

c) FOT máximo = 2.

d) FOS = el que resulta de la aplicación de las normas de tejido.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones de los cuadros de usos número 5.2.1; se permiten además el uso de la parcela para vivienda solamente.

5.4.4.2 Distrito Industrial I 2:

Carácter: zonas destinadas a localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos;

Delimitación: según plano de zonificación;

Subdivisión: deben cumplir con las condiciones generales de la Sección 3;

Tejido Urbano:

a) se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones del FOS establecidas en los cuadros de usos número 5.2.1. hasta una altura de doce metros (12 m). En casos de techos inclinados la semi-suma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no debe ser mayor que doce metros (12 m) Los volúmenes edificados que sobresalgan de esta altura, deben ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = \frac{h}{d} = 2 \qquad r = \frac{h'}{d'} = 4$$

Esta última relación (r) se aplica respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no puede ser menor que seis metros (6 m). Por encima de las pendientes establecidas sólo pueden sobresalir antenas y pararrayos; también pueden hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: gas del estado y la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación. Igualmente pueden sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) para los locales que requieran iluminación y ventilación natural, deben respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.

c) FOT máximo = 2.

d) FOS = el que resulta de la aplicación de las normas de tejido.

Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones de los cuadros de usos número 5.2.1;

Observaciones: se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos con una superficie no mayor de setenta metros cuadrados (70 m²) y siempre que la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

5.4.4.3. Bailantas y/o boliches bailables.

Carácter: quedan incluidos dentro de la presente las bailantas y/o boliches bailables que reúnan las siguientes características:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) reproducción musical fonográfica y/o realización de espectáculos bailables en vivo de carácter permanente o eventuales;
- b) superficie mínima trescientos metros cuadrados (300 m²) o superficie máxima de un mil quinientos metros cuadrados (1500 m²) para pista de baile, excluidos los espacios destinados a cocina, camarines, sanitarios y guardarropas, en directa relación con la capacidad del local.

Delimitación: de acuerdo a atlas de zonificación como área de radicación para la instalación de salones bailables comúnmente denominados

Prohibición: prohíbese la instalación de los locales bailables mencionados en el presente punto, cuando su emplazamiento se localice a menos de doscientos metros (200 m) contados por recorrido peatonal de los siguientes establecimientos:

- a) centros Asistenciales de Salud con internación y/o atención de emergencia;
- b) centros Asistenciales Geriátricos;
- c) residencias para Ancianos;
- d) salas velatorias;
- e) establecimientos educativos;
- f) iglesias o templos.

Deben cumplimentar con lo establecido en la ordenanza de Evaluación del Impacto Ambiental -Ordenanza VI - N° 9 (Antes Ordenanza 72/97)-.

Determinése que los locales bailables deben contar con los siguientes requisitos:

- a) área destinada a estacionamiento propio igual a 2/3 de la superficie cubierta total y ascenso y descenso de pasajeros concurrentes al lugar;
- b) cobertura de emergencia médica para todas las personas que se encuentren en el interior y en las adyacencias con motivo de concurrir a la bailanta y/o boliche bailable;
- c) personal de seguridad, control y vigilancia interna y externa, a cargo de la Policía Provincial y/o Empresa de Seguridad debidamente habilitada, contratados en cualquiera de los casos al efecto;
- d) seguro contra incendios y desastres;
- e) exhibir en lugares visibles y fundamentalmente en el área destinada al expendio de bebidas la leyenda que reproduzca el texto de los Artículos 1 de la Ordenanza II - N° 43 (Antes Ordenanza 1914/06);
- f) personal contratado o empresa de servicio destinada al mantenimiento y limpieza de área de emplazamiento y sus adyacencias en un radio de cien metros (100 m);



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- g) que la identificación del la/s salida/s de emergencia sea visible a larga distancia y comprensible para todos los concurrentes al lugar;
- h) disponer de telefonía pública o semipública correctamente señalizada para los concurrentes al lugar.

Cumplido los requisitos estipulados ut-supra, en concordancia con los objetivos de la presente ordenanza se otorga a los interesados “Certificado de Factibilidad de Uso del Suelo”, emitido por la autoridad de aplicación, el cual es extendido siempre y cuando previamente, se hubieren emitido los pertinentes dictámenes técnicos emanados, de acuerdo a las normativas vigentes de las Secretarías de: Calidad de Vida, Planeamiento Urbano, Hacienda y de Gobierno, suscriptos por los titulares de las mismas.

Las normas establecidas en la presente ordenanza excepto lo dispuesto en el carácter y en Inciso a) son de aplicación sucedánea y/o supletoria en lo que a naturaleza del rubro lo permite cuando se trate de la habilitación nueva o existente de: salón de baile, café concert, boite y paradores y/o bares con o sin eventos musicales en vivo para cualquier superficie o escenario.

Los requisitos exigidos anteriormente son obligatorios para los locales bailables y/o bailantas ya existentes de acuerdo los siguientes plazos:

Para el cumplimiento de las condiciones explicitadas en el carácter, de tres (3) años a partir de la fecha de promulgación de la presente ordenanza, y para el Inciso a) deben contratar un estacionamiento próximo, cuando la ubicación del local bailable no coincida con la zonificación fijada por ésta ordenanza.

5.4.5. Distrito – P – Portuario:

Carácter: zonas afectadas a la actividad portuaria;

Delimitación: según plano de zonificación;

Usos: los derivados de la actividad portuaria y de los usos complementarios indispensables para el desarrollo de dicha actividad;

Observaciones: ante cada requerimiento que se formule, para la implantación de un uso no portuario, la Municipalidad dictará las normas correspondientes.

5.4.6. Distrito UD Urbanización determinadas.

Carácter: zonas que, con la finalidad de establecer o preservar conjunto o sectores urbanos de características diferenciales son objeto de regulación integral en materia de uso, de ocupación y subdivisión del suelo y plástica urbana;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Delimitación: según el plano de zonificación.

- U - 1 Barrio Centenario - Chacra 45 - Sección 7.
- U - 2 Barrio Kennedy - Chacra 223 - Sección 5.
- U - 3 Monoblok - Manzana 25 - Sección 1.
- U - 4 Barrio IPRODHA - Chacra 86 - Sección 14.
- U - 5 Barrio IPRODHA - Chacras 149 - 150 - 159 - Sección 18 y 19.
- U - 6 Monoblok - Avda. Roque S. Peña, Sección 1.
- U - 7 Barrios Las Malvinas - Chacra 73 - Sección 9
- U - 8 Barrio IPRODHA - Chacra 32 -33 Sección 9.
- U - 9 Barrio Chacra 32 - Sección 9.
- U - 10 Barrio Belgrano - Chacra 19 - Sección 3.
- U - 11 Barrio 25 de Mayo - Chacra 17 - Sección 3
- U - 12 Barrio Hipólito Irigoyen - Chacra 27- Sección 3.
- U - 13 Barrio Luz y Fuerza - Chacra 58 - Sección 9.
- U - 14 Aeropuerto y zona de seguridad Aeropuerto - Sección 25.
- U - 15 Regimiento - Chacras 87 - 88 y 89.
- U - 16 Hospital R. Madariaga - Chacra 10 - Sección 10.
- U - 17 Cementerio La Piedad - Chacra 60 - Sección 8.
- U - 18 Ord. 51/90 Urbanizaciones Anexas a Clubes
- U - 19 Centro Cívico.
- U - 20 Terminal de Ómnibus de Posadas.

5.4.6.1. Distrito U 20 - Terminal de Ómnibus de Posadas.

Carácter: se definen dos zonas destinadas a los siguientes usos:

Zona 1 - Área del edificio de la terminal de ómnibus y sectores de usos complementarios directos.

Zona 2 - Área que rodea la zona 1 y que se constituye en el sector de usos complementarios de apoyo a la terminal de ómnibus.

Delimitación: según planchetas de zonificación.

Estructura Parcelaria: De acuerdo a la zonificación con medidas mínimas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Tipología Edilicia: se permiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre.

Disposiciones particulares:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

La Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establece en cada caso disposiciones especiales a requerimiento de los interesados.

Tipología edilicia: zona 2 se permiten basamentos, edificios entre medianeras, perímetro libre y semi-perímetro libre.

Disposiciones particulares:

a) basamentos: pueden ocuparse las parcelas en la zona 2 del distrito U 20 - Terminal de Ómnibus, entre las líneas medianeras, la línea municipal y la línea de frente interno hasta el centro libre de manzana hasta una altura máxima de diez metros (10 m) -3 pisos- con un F.O.S. del cien por ciento (100 %);

b) edificios entre medianeras: para parcelas de frente mínimo de doce metros (12 m) y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²) para planta baja libre o con el basamento permitido.

F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80%).

F.O.T. máximo = 8.

Altura máxima = treinta y un metros (31 m) -10 pisos-;

c) edificios de semi-perímetro libre: para parcelas de frente mínimo de doce metros (12 m) y superficie mínima de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²) para planta baja libre o con el basamento permitido.

F.O.S. máximo = sesenta y cinco por ciento (65%).

F.O.T. máximo = 10.

Altura máxima= cuarenta y nueve metros (49 m) -15 pisos-;

d) edificios de perímetro libre: para parcelas de frente mínimo de veinte metros (20 m) y superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²) para planta baja libre o con el basamento permitido.

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%).

F.O.T. máximo = 11.

Altura máxima sesenta y un metros (61 m) -20 pisos-.

Retiros:

a) para edificios de perímetro libre, sobre el predio o basamento a las dos líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles y salientes;

b) para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio o basamento a una de las líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles y salientes.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Estacionamiento:

- a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional de vivienda por parcela;
- b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamentos);
- c) para hospedaje, hotel o casa de pensión: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;
- d) para oficinas con y sin acceso de público: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;
- e) para las parcelas de ancho o frente menor o igual diez metros (10 m) la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana a través de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo, establece para cada caso los requerimientos para estacionamientos mínimos (cantidad de módulos) para cada caso en particular. No obstante y en todos los casos se exige como mínimo un (1) módulo de estacionamiento.

Disposiciones Complementarias

- a) en la construcción de edificios entre medianeras, semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido de centro de manzana (Punto 4.2.3.);
- b) se establecen normas especiales a efectos de estimular la remodelación y renovación urbana con la unificación de parcelas que superen dos veces el frente mínimo - ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m)- y la superficie mínima - ciento ochenta y siete con cuarenta y nueve metros cuadrados (187,49 m²)- permitiendo la autorización para la construcción de un (1) piso más con una altura de tres metros (3 m) para edificios entre medianeras y de dos (2) pisos más, con una altura de seis metros (6 m) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre;
- c) para edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre, se permite la construcción de la planta baja libre de una altura mínima de cuatro metros (4 m) con espacio cerrado solamente para hall de acceso, escalera, caja de ascensores y vivienda de encargado. La construcción de un edificio de planta baja libre parquizada sin basamento permite la autorización de dos pisos más de una altura de seis metros (6 m);
- d) Usos permitidos en el distrito U 20 terminal de ómnibus de Posadas:

Zona 1

Terminal de ómnibus de larga distancia; comercio minorista; restaurantes; bar; Café; estación de servicio; lavadero - engrase (para ómnibus); estacionamiento p/ ómnibus



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

parador turístico; oficinas; depósito de encomiendas y equipaje; estafeta postal; sucursal de banco; cabinas telefónicas.

Zona 2

(Usos complementarios de la terminal de ómnibus).

Hotel; hospedaje; casa de pensión; comercio, minorista; supermercado - autoservicio; estudio y consultorios profesionales anexan a vivienda; vivienda individual; vivienda colectiva; oficinas privadas, oficinas públicas; policía; banco y oficinas financieras (sucursal); centro o servicio médico u odontológico; cine - auditorio; biblioteca local; templo; guardería; quiosco; cabinas telefónicas. Las actividades en la vía pública sobre las aceras de las avenidas Santa Catalina, Santa Cruz, Tomás Guido y Luis Quaranta (Ruta 12), que rodean las Chacras 228, como de sus calles internas no están permitidas ni autorizadas.

5.4.7. Distrito A E 1 – Plaza 9 de Julio:

Este distrito queda delimitado según el plano de zonificación y el plano número 5.4.7.

En el distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el plano y se medirán a partir de un nivel “Cero señalado por la Dirección de Catastro para la Cuadra”.

El plano límite descripto puede ser rebasado por antenas pararrayos y por conductos de ventilación y chimenea cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

5.4.7.1. Distrito AE 2 Arquitectura especial – Bajada Vieja.

Carácter: zonas destinadas al uso residencial exclusivo, con vivienda individual y colectivas con densidad media - baja y altura limitada.

La parte de este distrito a preservar abarca el barrio llamado de la Bajada Vieja, la que se caracteriza como ámbito de preservación y salvaguarda de valores históricos que constituyen testimonio de etapas muy importantes en el desarrollo de la vida de los habitantes de Misiones ligada íntimamente a la historia del “Mensú” y la partida de los barcos hacia el Alto Paraná.

Se desea rescatar esta zona, conservando y actualizando sus edificios y ambiente natural sin perder el clima existente.

Delimitación: según plano de zonificación:

El área a preservar (Distrito AE 2), queda limitada por los ejes de las siguientes vías públicas:

- * Al Oeste por la calle Arrechea;
- * Al Norte por la Calle 22a y a su continuación hacia el Este;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

* Al Este por la continuación hacia el Norte – de la avenida Polonia hacia su encuentro con la continuación de la Calle 22a;

* Al Sur por la avenida Roque Pérez.

Comprende las siguientes Manzanas: 185 bis; 185; 183 bis; 184; 180 A; 180 B; 180; 179 bis; 179 y 216.

Estructura parcelaria:

a) dado que el espíritu de esta ordenanza es mantener la estructura parcelaria existente en todo el Distrito, se prohíbe nuevos fraccionamientos sobre la calle Bajada Vieja.

En el resto del distrito, todo fraccionamiento debe ser previamente considerado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la Dirección General de Planeamiento Urbano de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo;

b) se mantienen los actuales anchos de las calles y veredas.

Edificación nueva:

Todo edificio de viviendas multifamiliares debe pasar previamente a consideración de la Dirección General de Planeamiento Urbano.

Tipología edilicia: Se respetan las generales para el Distrito Rla.

a) disposiciones particulares: Ídem;

b) edificio de perímetro libre: Ídem;

c) altura máxima: P.B. y un (1) piso sobre cota de cordón cuneta;

d) observaciones:

1- no se exige retiros de frente;

2- los índices y valores del F.O.S. y F.O.T., para los casos de terrenos de características especiales (pendientes pronunciadas; forma irregular; escasas dimensiones etcétera) pasa a consideración de la Dirección General de Planeamiento Urbano.

Disposiciones particulares:

Integración paisajista: toda nueva edificación debe armonizar plásticamente con los linderos preexistentes e integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra o manzana sin que ello implique subordinación a un estilo determinado.

Los proyectos deben indicar claramente en forma gráfica y textual los materiales, texturas, coloración y cualquier otro elemento arquitectónico de la obra proyectada a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

La documentación pasa a consideración de la Dirección General de Planeamiento Urbano.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Túneles y sótanos:

Los propietarios de parcelas en las cuales existen o se descubran túneles, cualquier otro vestigio de valor o sótanos, debe informar a la sección correspondiente de la Municipalidad de su existencia para su registro y catalogación.

Quienes así no lo hicieran, se hacen pasibles de las sanciones correspondientes, previstas en el régimen de penalidades vigentes.

Uso del suelo:

Cuadro de usos permitidos en edificios nuevos y preexistentes.

Cuadro de usos

I.- Administración Pública:

- 1.- Sucursal de correos y/o telecomunicaciones;
- 2.- Sucursal u oficina del sistema bancario oficial.

II.- Comercio minorista:

- 1.- Compra-venta de antigüedades;
- 2.- Artículos de deportes - armería - cuchillería;
- 3.- Instrumentos musicales;
- 4.- Farmacia;
- 5.- Perfumería;
- 6.- Florería, plantas para hogar y herramientas de jardinería domésticas (Venta);
- 7.- Joyería - relojería;
- 8.- Librería - filatelia - numismática y colocaciones en general;
- 9.- Grabaciones en cintas y discos (excluidos disquerías a la calle y sonido al exterior);
- 10.- Juguetería;
- 11.- Tienda de moda, sastrería, boutique;
- 12.- Venta de artículos de cuero, marroquinería, zapatería, peletería;
- 13.- Venta de artículos para uso personal;
- 14.- Bazar, cristalería;
- 15.- Ventas de cuadros, marcos, espejos;
- 16.- Exposición y ventas de cualquier artículo regional;
- 17.- Venta de productos alimenticios, bebidas, golosinas;
- 18.- Tienda de mercería, botonería, fantasías;
- 19.- Tabaquería, cigarrería;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

20.- Diarios, revistas, kioskos.

III.- Cultura y esparcimiento:

- 1.- Biblioteca, hemeroteca y afines;
- 2.- Salón de baile, casa de fiestas “café concert”, “boite”, se permitirá como máximo uno (1) por cuadra;
- 3.- Cinematógrafo, cine, teatro, sala de concierto;
- 4.- Institución Social y/o Cultural;
- 5.- Exposición, galería de arte;
- 6.- Museo, exhibición de colecciones (permanente o temporaria).

IV.- Educación:

- 1.- Guardería infantil.

V.- Residencia:

- 1.- Vivienda Multifamiliar;
- 2.- Casa de Pensión.

VI.- Sanidad Pública:

- 1.- Primeros auxilios, dispensario.

VII.- Servicios:

- 1.- Instituto de belleza, peluquería, barbería, pedicuría, manicuría;
- 2.- Bar, café, casa de comidas, restaurante, heladería;
- 3.- Copias, reproducciones, impresos, fotografías con exhibición y venta al público, excepto imprenta;
- 4.- Estudios profesionales, consultorios y oficinas técnicas;
- 5.- Estudios y consultorios profesionales anexos a viviendas unifamiliar o multifamiliar;
- 6.- Agencia de turismo;
- 7.- Oficinas en general;
- 8.- Sucursal u oficina bancaria, casas de cambio;
- 9.- Hotelería y otros edificios de alojamiento temporario (salvo hotel por hora);
- 10.- Garage comercial, playa de estacionamiento.

VIII: Talleres de artesanías:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Con no más de cuatro (4) operarios, potencias instaladas máximas de un kilovatio (1 KW) en unidades no mayores de quinientos vatios (0,5 KW) y sin potencia técnica.

- 1.- Cerámica (vidriería artística con o sin horno);
- 2.- Cuero, marroquinería, repujado;
- 3.- Pintura y gravado artístico;
- 4.- Escultura modelado;
- 5.- Trabajos en y sobre telas;
- 6.- Trabajos en y sobre madera, piedra, metal, etcétera;
- 7.- Tapicería con proceso manual;
- 8.- Instrumentos musicales, ópticos y de precisión;
- 9.- Orfebrería, cincelado, repujado y grabado metal;
- 10.- Reparación de relojes, joyas y pequeños instrumentos de uso personal;
- 11.- Confección de ropas femeninas sólo como complemento de casa de modas;
- 12.- Confección de artículos de fantasía y afines;
- 13.- Confección de ropa masculina (como complemento de sastrería y/o camisería);
- 14.- Taller de reparación de calzados y otros artículos de cuero;
- 15.- Talleres complementarios de artes gráficas.

Referencias:

- Permitido sin restricción.
 - En cada caso la Dirección de Planeamiento lo determinará.
- 1.- Superficie cubierta máxima veinte metros cuadrados (20 m²);
 - 2.- Superficie cubierta máxima treinta (30 m²);
 - 3.- Superficie cubierta máxima cincuenta (50 m²);
 - 4.- Superficie cubierta máxima cien metros cuadrados (100 m²).

Edificación a Conservar:

Antes de demoler, ampliar, reconstruir, remodelar, reformar o transformar algún edificio existente, cualquiera sea el estado de conservación o época a que pertenezca o fuera ejecutada, debe pasar a consideración de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, quien hace las inspecciones y estudios correspondientes y determinará la viabilidad del trabajo.

Grado de conservación:

La Dirección de Planeamiento Urbano determinará el grado de conservación exigida para cada uno de los edificios a proteger.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Tratamiento arquitectónico constructivo integral:

Sea cual fuere el grado de conservación determinado se tiende a conservar fachadas, patios y habitaciones principales con auténtico carácter de época, manteniendo los materiales de origen según su estado y contemplando en caso de deterioro la posibilidad de su reemplazo por otras de similares características.

El tratamiento de restitución y conservación de fachadas exteriores e interiores, debe ser realizado en forma integral respetando el diseño original y teniendo en cuenta como base la documentación existente.

Remodelación de locales:

Los servicios sanitarios y cocina se adecuarán a las normas de habilidad vigente.

Imitación de estilos:

No se permiten construcciones imitativas de estilos ya que con ellos se contraría el espíritu de estas normas que es la preservación y restitución del genuino patrimonio edilicio, libre de cualquier veleidad escenográfica y se permite en cambio, la réplica arquitectónica documentada.

Réplica arquitectónica documentada:

Son permitidas réplicas arquitectónicas de edificios directamente relacionados con la historia de la zona, que se ejecuten de acuerdo a los planos, fotografías y gráficos existentes en archivos municipales, provinciales, nacionales o con réplica arquitectónica documentada en otras colecciones públicas o privadas con autenticidad comprobable y reconocida por una comisión constituida al efecto. Toda réplica debe lucir en su fachada y fácilmente visible desde la vía pública, una placa de mármol blanca con letras de color marrón oscuro, cuyo texto certifica su carácter de réplica, del modelo reproducido y el año de reproducción.

En toda réplica arquitectónica documentada se debe utilizar en lo posible elementos, materiales y tecnologías originales, a fin de lograr la máxima función didáctica que en las presentes normas se atribuye a las réplicas.

5.4.7.2. Distrito A E 3 Calle Paseo:

Carácter: zona que por el carácter histórico tradicional o ambiental que ya posee como área comercial y recreación por excelencia del microcentro de la Ciudad, es objeto de un ordenamiento especial mediante un proyecto de la Calle Paseo y normas particulares con el fin de cambiar y ordenar un distrito con características de paseo y punto de atracción e interés especial;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Delimitación: este Distrito queda delimitado en el atlas complementario de planchetas – Sección 1- e involucra a parcelas frentistas a la Calle Paseo;

Tipología edilicia: para las parcelas con frente a la Calle Paseo, rigen las disposiciones generales correspondientes al Distrito C1 a lo que superpone el Distrito AE3, con excepciones de aquellos aspectos específicos y que se reglamenten en cada caso. No son aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares del Distrito de Arquitectura Especial;

Usos: en todos los casos serán permitidos los usos que correspondan al Distrito C1, a los que se haya superpuesto el Distrito de Arquitectura Especial, las oficinas públicas o privadas, solo se permitirán a partir del primer piso, despegadas de planta baja.

Se prohíbe toda venta ambulante.

En cuanto a los usos permitidos sobre el área de la peatonal se puede clasificar en:

a) instalaciones:

- cabinas telefónicas públicas, cuatro (4) máximo, agrupadas de a dos (2) con dos (2) teléfonos por cabina por tramo.

- acceso o ventilación de cámara de servicios públicos (teléfonos, agua, gas y electricidad);

b) instalaciones o pequeños puestos transitorios:

- mesas, sillas y dispositivos para generar sombra de confiterías, heladerías, restaurantes y bares; únicamente los comercios habilitados pueden disponer de la banda de esparcimiento para la colocación de mobiliarios, quienes además se responsabilizan en un radio de 5 metros de la estricta limpieza y mantenimiento del lugar.

- basureros portátiles, un (1) basurero por local gastronómico.

- se puede otorgar permiso temporal para eventos especiales, como exposiciones, hechos culturales o artísticos en la Calle Paseo, dirigiéndose a la Dirección de Eventos Especiales de la Municipalidad de Posadas;

c) todas las instalaciones fijas o transitorias:

- debe ser aprobada por la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana y responder a criterios y pautas de diseño a establecer para cada caso donde se valoriza el valor agregado que contenga la propuesta en materia de diseño y tecnología.

- se prohíbe la publicidad en sombrillas;

d) circulación vehicular:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

a) en el tramo de la Calle Paseo se estipula una velocidad máxima de diez kilómetros por hora (10 km/h); no se admiten la circulación de vehículos de tracción a sangre o de gran porte, únicamente en forma transversal, se admitirán aquellos de menor porte como por ejemplo: motocicletas, autos particulares, taxis y remises, combis o camionetas.

b) los vehículos destinados a servicios de construcción de edificios cuyo trabajo deba realizarse con carácter de imprescindible en la obra misma, así como aquellos que transportan materiales y objetos cuyo peso o características no permita el traslado por otros medios pueden acceder a la Calle Paseo en el horario de 1:00 a 6:00 horas de la mañana y de 13:30 a 15:00 horas exclusivamente. Además estará incluido en este mismo horario el reparto de gas en cilindros;

c) únicamente está permitida la recolección de residuos, ambulancias, bomberos, etcétera;

e) circulación peatonal:

- se debe respetar la circulación peatonal en el segmento de vereda desde línea municipal hacia los elementos verticales (pilonas) en dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) indefectiblemente libre de obstáculos; teniendo en cuenta que las personas con capacidades diferentes circulan con la referencia límite de la línea municipal (Sección 3 - Z XVIII - N° 8 (Antes Decreto - Ordenanza 4/80) - Código de Edificación-;

f) estacionamiento de vehículos:

a) en todas las parcelas frentistas a la Calle Paseo, no están permitidas las entradas para estacionamientos de vehículos particulares y de carga y descarga. Para los frentistas a la Calle Paseo no rigen las disposiciones referentes a espacios o carga y descarga y estacionamiento de vehículos, Punto 5.3 del presente Código, únicamente se puede estacionar temporalmente (el tiempo necesario para el ascenso y descenso de pasajeros) en la dársena de hotel o de sectores definidos o mitad de cuadra;

b) únicamente se puede acceder quienes a la fecha tengan eso aprobado (cocheras);

c) para realizar la actividad de carga y descarga a los locales sitios en la Calle Paseo, se deber actuar en referencia a la disposición general en relación al tránsito actuante en la proyección de la Calle Paseo, por la Dirección General de Tránsito y Transporte;

De la fachada y obras complementarias:

a) salientes de fachadas: en cuanto a salientes de las fachadas se rige por lo que establece los Puntos 3.2.3 y 3.2.4 “Limitaciones en alas salientes de las fachadas” de la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto - Ordenanza 4/80) - Código de Edificación-;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

b) toldos, marquesinas en la fachada principal: en la fachada principal de los edificios sobre la peatonal, se pueden colocar toldos y marquesinas fijas o rebatibles hacia la línea municipal que pueden alcanzar como máximo una distancia de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) la altura libre de colocación de la marquesina o toldo, medida desde el nivel más alto del solado de la senda peatonal cubierta, hasta la parte inferior de sus parámetros, puede ser variable en función de las posibilidades que ofrezca el parámetro de fijación de los locales y edificios. Por lo que la altura óptima y mínima de colocación es de tres metros (3 m) y son las que se utiliza para colocarlas siempre que los parámetros soportes lo permitan;

c) prohibición del uso de soportes verticales en la vía pública: no pueden utilizarse soportes verticales en la vía pública para toldos, marquesinas y carteles de anuncios publicitarios y todo otro elemento que no constituya un servicio público. La Municipalidad exigirá oportunamente el retiro de las existentes en función del proyecto de la Calle Paseo a todos los predios frentistas;

d) toldos y marquesinas fijas aplicadas en la fachada principal: el toldo o marquesina fijo o rebatible hacia la fachada principal del edificio, en cada caso en particular debe ser examinada por la Dirección General de Planeamiento Urbano de la Municipalidad, para su aprobación en cuanto a la normativa existente como así también a su diseño y tecnología a aplicar.

Toldos y marquesinas en la fachada principal y las señales oficiales: en cualquier posición un toldo o marquesina aplicado en la fachada principal, no impide la visión de chapas de nomenclatura ni la señalización oficial de las calles;

e) cubierta de marquesina y toldos de la fachada principal deben: reguardar un diseño y calidad tecnológica más acordes con la Calle Paseo, los materiales pueden ser de tela, metal o plástico. La tela debe ser tratada con material retardador del fuego en ambas caras;

f) los comercios deben poseer en forma obligatoria vidrieras ubicadas sobre la línea municipal o retiro obligatorio. Estas deben estar a una altura sobre el nivel de piso a una altura no menor a veinticinco centímetros (25 cm) y deben poseer características acordes con los productos a exhibir;

g) las fachadas son puestas a consideración de la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana y Dirección de Arquitectura, quienes autorizarán o no cualquier intervención en las mismas, las presentaciones deben estar firmadas por un profesional registrado en la Dirección de Obras Públicas.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

En referencias a las obras de remodelación o refacción de fachadas, deben ser presentados los correspondientes planos de obras a la Dirección General de Planificación Urbana a consideración y aprobación de los mismos.

Se debe tener especial cuidado en las fachadas que tengan una antigüedad importante, en tal caso las mismas responden a la presentación de un plan de conservación de las mismas presentado en la Dirección de Obras Privadas, firmado por un profesional técnico competente y tendrá la aprobación correspondiente de la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana.

La vigencia del Plan de Conservación está en relación con la antigüedad de la edificación, a determinar por la Dirección de Obras Privadas;

h) en el caso de obras a ejecutarse, el saliente máximo de la valla es de un metros (1 m), las vallas deben ser de madera cepillada de tablas colocadas a tope, pintadas según color convenido y de altura mínima de dos metros con diez centímetros (2,10 m), no se admite pegatinas de ningún tipo en las vallas y se exigirá el retiro de inmediato de las mismas pasado el tiempo planteado de obra;

i) no se permiten en la Calle Paseo obras complementarias de instalaciones de ningún tipo, dada la intervención en la misma (extracción solado de vereda, canalización de instalaciones, reposición solados), debe permanecer estrictamente en estas condiciones en el sector de línea municipal de veril opuesto;

De la publicidad:

- carteles y letreros luminosos: queda autorizada la colocación de letreros y carteles, sean luminosos o no, en locales comerciales que lo requieran. Se permite únicamente su incorporación a la marquesina o toldo, o bien en la fachada de los edificios a partir de los tres metros (3 m) de altura siempre que no supere los cincuenta centímetros (50 cm) sobre la línea municipal hasta los seis metros (6 m) sobre nivel del piso, no se admiten carteles salientes en forma perpendicular a la línea municipal, ni carteles en la vereda como así tampoco pizarras móviles con avisos en las aceras.

- se puede exhibir publicidad en banderines o carteles móviles en aquellos eventos especiales debidamente autorizados.

- acciones inmediatas.

Prohibición del uso de soportes verticales en la vía pública: No pueden utilizarse soportes verticales en la vía pública para todos, marquesinas y carteles de anuncios publicitarios y todo otro elemento que no constituya un servicio público. La Municipalidad exigirá



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

oportunamente el retiro de las existentes en función del avance de obra de la Calle Paseo a todos los predios frentistas.

- se debe presentar a la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana un croquis técnico con todas las observaciones necesarias a su consideración y aprobación.

- corte esquemático.

- marquesinas: aquellas que no están aprobadas hoy deben eliminarse; aquello que están no se le renovará la habilitación hasta tanto se ajusten a la normativa.

5.4.8. Distrito RU Renovación urbana.

Carácter: corresponden a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral;

Delimitación: según el plano de zonificación.

Disposiciones especiales.

Retiros:

Para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio, a las dos (2) líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera.

Para edificios de perímetro libre: sobre el predio a una de las líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

En la construcción de edificios de perímetro libre, semi-perímetro libre entre medianeras se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido urbano de centro de manzana (Punto 4.2.3.).

Para los casos de predios de frente menor a doce metros (12 m) y otros casos especiales como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana puede permitir la construcción de edificios entre medianeras con normas especiales de F.O.S., F.O.T. y altura limitada.

Altura máxima: se considera la que se debe contar desde la cota medida de la parcela sobre la línea municipal, permitiéndose dentro de un plazo limitado por una línea de cuarenta y cinco (45) desde la altura de nueve metros (9 m). Un plano límite de once metros (11 m) como máximo para techos inclinados desde la cota de la parcela.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional vivienda por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento);



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- c) hospedaje - club hotel: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;
- d) club social, cultural, deportivo y solarios: la Municipalidad establece normas especiales en cada caso particular, ante cada solicitud.

En el atlas de planchetas se delimitan áreas de obras complementarias (saneamiento, rellenos y obras de tratamiento de defensa costera) que se definen con el diseño costero de la Ciudad.

- a) por obsolencia de algunos sectores o elementos;
- b) por afectación a obras trascendentales, de interés público;
- c) por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico económico - social.

La afectación a Distrito RU, implica que por el término de dos (2) años a contar desde la adopción de la medida, no se puede modificar el estado actual de los usos y construcciones pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento. Habilitaciones provisorias.

5.4.8.1. Distrito C.N.U.1 Costa Natural Urbana. (Sector 1) entre avenida Aguado y avenida Urquiza.

Carácter: zonas destinadas a la localización de actividades recreativas y residenciales de baja densidad y a usos complementarios públicos y/o privados que preserven entre un cincuenta por ciento (50 %) y setenta por ciento (70 %) de la superficie como áreas verdes con las características topográficas de la costa lo que en este sector de la costa constituye el "Parque Costero Municipal".

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a la zona con medidas de fraccionamiento del Punto 3.3. del presente Código.

Usos y equipamientos principales: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en los cuadros de usos 5.2.2.

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares:

- a) en el área de uso residencial: edificios de perímetro libre.

F.O.S. máximo =cuarenta por ciento (40 %)

F.O.T. máximo = 0,2.

Altura máxima permitida = nueve metros (9 m) -3 pisos-.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Edificios de semi-perímetro libre.

F.O.S. máximo= cincuenta por ciento (50 %)

F.O.T. máximo= 1,4.

Altura máxima = nueve metros (9 m) -3 pisos-);

b) en áreas de equipamiento: (perímetro libre).

Centro educacional (guardería - preescolar - primaria).

F.O.S máximo = cincuenta por ciento (50 %)

F.O.T máximo = 1,00

Altura máxima permitida = siete metros (7 m) -2 pisos-.

Clubes, hospedaje, hotel, templo, solarios.

F.O.S. máximo = treinta por ciento (30 %)

Disposiciones especiales

Retiros:

Para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio, a las dos (2) líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera.

Para edificios de perímetro libre: sobre el predio a una de las líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

En la construcción de edificios de perímetro libre, semi-perímetro libre entre medianeras se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido urbano de centro de manzana (Punto 4.2.3.).

Para los casos de predios de frente menor a doce metros (12 m) y otros casos especiales como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados la Dirección General de Planeamiento Urbano permite la construcción de edificios entre medianeras con normas especiales de F.O.S., F.O.T. y altura limitada.

Altura máxima: se considera la que se debe contar desde la cota medida de la parcela sobre la línea municipal (L.M), permitiéndose dentro de un plazo limitado por una línea de cuarenta y cinco (45) desde la altura de nueve metros (9 m) un plano límite de once metros (11 m) como máximo para techos inclinados desde la cota de la parcela.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional vivienda por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento);



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- c) Hospedaje Club hotel: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;
- d) Club social, Cultural, Deportivo y Solarios: la Municipalidad establecerá normas especiales en cada caso particular, ante cada solicitud.

5.4.8.2. Distrito - C.N.U.2 - Costa Natural Urbana (Sector - 2-) entre avenida Urquiza y avenida Blas Parera.

Carácter: zona destinada a la localización de actividades recreativas donde el uso residencial se permite con baja densidad y a usos complementarios públicos y / o privados que preserven entre un cincuenta por ciento (50 %) y ochenta por ciento (80 %) de las superficies como áreas verdes.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a la zona con medidas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos y equipamientos principales: los que resulten de aplicar lo dispuesto por el cuadro de usos 5.2.2.

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre.

Disposiciones particulares:

a) en áreas de uso residencial: edificios de perímetro libre.

F.O.S. máximo = cuarenta por ciento (40%)

F.O.T. máximo= 0,80

Altura máxima = nueve metros (9 m) -3 pisos-

Edificios de semi-perímetro libre:

F.O.S. máximo= cincuenta por ciento (50%).

F.O.T. máximo = 1,4.

Altura máxima= nueve metros (9 m) -3 pisos-;

b) en áreas de equipamiento:

Clubes, hospedaje, club - hotel, balnearios, solarios.

F.O.S. máximo= treinta por ciento (30%)

F.O.T. máximo= 0,90.

Altura máxima= nueve metros (9 m) -3 pisos-.

Bar, restaurante, salón de fiestas, café concert, policía, bomberos, estafeta postal, templo

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.T. máximo=1

Altura máxima= siete metros (7 m) -2 pisos-.

Disposiciones especiales:

Retiros: para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio, a las dos (2) líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera.

Para edificios de perímetro libre: sobre el predio a una de las líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

En la construcción de edificios de perímetro libre, semi-perímetro libre entre medianeras se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido urbano de centro de manzana (Punto 4.2.3.). Para los casos de predios de frente menor a doce metros (12 m) y otros casos especiales como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados la Dirección General de Planeamiento Urbano permitirá la construcción de edificios entre medianeras con normas especiales de F.O.S., F.O.T. y altura limitada.

Altura máxima: se considera la que se debe contar desde la cota medida de la parcela sobre la línea municipal (L.M), permitiéndose dentro de un plazo limitado por una línea de cuarenta y cinco (45) desde la altura de nueve metros (9 m) un plano límite de once metros (11 m) como máximo para techos inclinados desde la cota de la parcela.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional vivienda por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento);

c) hospedaje club hotel: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie;

d) club social, cultural, deportivo y solarios: la Municipalidad establecerá normas especiales en cada caso particular, ante cada solicitud.

5.4.8.3 Distrito C.N.U.3. Costa Natural Urbana (sector 3) entre avenida Blas Parera y avenida Quaranta.

Carácter: zona destinada a la localización de actividades recreativas donde el uso residencial se permite con baja densidad y a usos complementarios públicos y / o privados que preserven entre un cincuenta por ciento (50 %) y setenta por ciento (70 %) de las superficies como áreas verdes, este Distrito C.N.U.3 define un borde a preservar sobre el



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

lado este del Arroyo Mártires contenido por avenida Colectora que une las áreas verdes (Parque Costero) como sector de usos y actividades recreativas y equipamientos complementarios a la actividad residencial.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: de acuerdo a la zona con medidas de fraccionamiento del punto 3.3. del presente Código.

Usos y equipamientos principales: los que resulten de la aplicación del cuadro de usos 5.2.2.

Tipología edilicia: se permiten edificios de semi-perímetro libre y de perímetro libre, con altura máxima limitada.

Disposiciones particulares:

a) edificios de semi-perímetro libre: (con retiro sobre una de las medianeras de cuatro metros (4 m) libre de salientes, balcones etcétera) y normas de tejido urbano.

Áreas de uso residencial:

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%).

F.O.T. máximo = 1.

Altura máxima = siete metros (7 m) -2 pisos-

Áreas de equipamiento:

Bar - restaurante - salón de fiestas - café concert - policía - bomberos - estafeta postal - templo - preescolar - primaria.

F.O.S. máximo = cuarenta y cinco por ciento (45%)

F.O.T. máximo = 1,35

Altura máxima = nueve metros (9 m) -3 pisos-;

b) Edificios de perímetro libre: (como retiro sobre las dos medianeras de 4,00 metros libre de salientes, balcones, parasoles) y normas de tejido urbano.

Áreas de uso residencial:

F.O.S. máximo = cuarenta por ciento (40%)

F.O.T. máximo = 1,2

Altura máxima = nueve metros (9 m) -3 pisos-

Áreas de equipamiento:

Bar, restaurante, salón de fiestas, café concert, policía, bomberos, estafeta postal, templo, preescolar, primaria.

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%)



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.T. máximo = 1,5

Altura máxima = nueve metros (9 m) -3 pisos-

Clubes, club - hotel, hospedaje, hostería, balnearios, solarios, muelles (perímetro libre únicamente).

F.O.S. máximo = treinta por ciento (30%)

F.O.T. máximo = 0,9

Altura máxima = siete metros (7 m) -2 pisos-

Disposiciones especiales:

Retiros:

Para edificios de semi-perímetro libre: sobre el predio, a las dos (2) líneas medianeras se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, etcétera.

Para edificios de perímetro libre: sobre el predio a una de las líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones, voladizos, parasoles, salientes, etcétera.

En la construcción de edificios de perímetro libre, semi-perímetro libre entre medianeras se deben respetar los límites internos indicados en las normas de tejido urbano de centro de manzana (Punto 4.2.3.).

Para los casos de predios de frente menor a doce metros (12 m) y otros casos especiales como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana, se permite la construcción de edificios entre medianeras con normas especiales de F.O.S., F.O.T. y altura limitada.

Altura máxima: se considera la que se debe contar desde la cota medida de la parcela sobre la línea municipal (L.M), permitiéndose dentro de un plazo limitado por una línea de (45) desde la altura de nueve metros (9 m) un plano límite de once metros (11 m) como máximo para techos inclinados desde la cota de la parcela.

Estacionamiento:

a) para viviendas unifamiliares: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo (cochera) por unidad funcional vivienda por parcela mínima;

b) para viviendas colectivas: se exige un (1) módulo de estacionamiento como mínimo por cada unidad funcional (departamento);

c) hospedaje club hotel: se exige un (1) modulo de estacionamiento como mínimo por cada cincuenta metros (50) de superficie;

d) club social, cultural, deportivo y solarios: la municipalidad establece normas especiales en cada caso particular, ante cada solicitud.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.4.8.4 Distrito A.C.1. (Avenida Costanera - Sector 1).

Carácter: zona destinada a paseo público de grandes valores paisajísticos y visuales al lago Yacypetá desde la Avenida Costanera, Parque Costero con equipamiento a escala urbana (centro turístico y deportivo).

Delimitación: según atlas planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: se debe cumplir con las condiciones generales de la Sección 3.

Usos y equipamientos permitidos:

Zona 1

- Avenida Costanera;
- Parque Costero;
- Actividades náuticas y deportivas;
- Guarderías Náuticas;
- Muelles y Miradores;
- Instalaciones Deportivas;
- Comercios de equipamientos y accesorios náuticos;
- Maxi-kiosco (con baños para ambos sexos y discapacitados);
- Comercios minoristas;
- Pizzerías;
- Hamburgueserías;
- Restauran - Bar y Chopería;
- Heladería;
- Agencia Turística;
- Exposición y Promociones;
- Playas de Estacionamientos;

Zona 2:

- Avenida Costanera,
- Balneario;
- Camping;
- Parque Costero;
- Maxi-kiosco (con baños para ambos sexos y discapacitados);
- Comercios de artesanías y artículos regionales;
- Comercios minoristas;
- Farmacia;
- Pizzerías;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Hamburgueserías;
- Restoran - Bar y Chopería;
- Heladería;
- Confitería bailable;
- Agencia Turística;
- Exposición y Promociones;
- Instalaciones para juegos de niños (peloteros, equipamiento transitorio);
- Playas de Estacionamiento.

Tipología edilicia: se permiten edificios entre medianeras semi-perímetro libre y perímetro libre.

Disposiciones especiales:

La Dirección General de Planificación y Gestión Urbana a través de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo, realizará un estudio particular y establecerá normas especiales para implantación de edificios en los predios a recuperar por la E.B.Y. y su traspaso a dominio municipal, a fin de determinar dentro de los usos permitidos la conveniencia de su localización, con normas de tejido urbano especiales: F.O.S.; F.O.T.; altura máxima permitida, retiros y requerimientos p/ guarda y estacionamiento de vehículos.

Disposiciones particulares

La Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial a través de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo, solicitará autorización al Honorable Concejo Deliberante para realizar estudios y para establecer normas especiales para implantación de edificios en los predios a recuperar por la EBY y para su posterior traspaso a dominio Municipal, a fin de determinar dentro de los usos permitidos la conveniencia de su localización, con normas de tejido urbano especiales FOT (Factor de Ocupación Total) y FOS (Factor del Suelo); altura máxima permitida, retiros y requerimientos para guarda y estacionamientos de vehículos.

Para los casos de terrenos de frente igual o menor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y otros casos especiales, como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados, se permitirá la ocupación hasta el cincuenta por ciento (50%) de la medida del frente de la parcela con construcción.

5.4.8.5 Distrito A.C.2. (Avenida Costanera Sector 2).

Carácter: zona destinada a paseo público de grandes valores paisajísticos y visuales al lago Yacyretá definida por tres componentes principales:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- a) la Avenida Costanera;
- b) el Parque Costero;
- c) equipamiento a escala urbana (Centro Turístico Cultural).

Delimitación: Según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: debe cumplir con las condiciones generales de la Sección 3.

Usos y equipamientos permitidos:

Zona 1

- Avenida Costanera;
- Parque Costero;
- Centro Turístico Cultural;
- Feria de Artesanías permanente (Parque Paraguayo);
- Anfiteatro - Teatro;
- Museo Regional;
- Palacio Legislativo;
- Mirador elevado;
- Exposiciones y promociones transitorias en predios privados;
- Instalaciones para juegos de niños (peloteros, equipamientos transitorios);
- Oficinas profesionales particulares;
- Residencias unifamiliares.

Zona 2

- Avenida Costanera;
- Parque Costero;
- Mirador elevado;
- Maxi-kiosco (c/baños p/ ambos sexos);
- Kioscos de diarios y revistas (en predios privados);
- Pizzería (s/ horno a leña);
- Hamburguesería;
- Chopería;
- Restaurant- bar;
- Entretenimientos, juegos de salón;
- Bar - confitería (salón de té, cafetería);
- Heladería (solo venta);
- Exposiciones y promociones transitorias en predios privados;
- Instalaciones p / juegos de niños (peloteros, equipamientos transitorios);
- Yacht Club Posadas - Decreto 555/99-;



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

- Oficinas profesionales particulares;
- Residencias unifamiliares.

Tipología edilicia: se permiten edificios entre medianeras, edificios de semi-perímetro libre y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

a) edificios entre medianeras:

F.O.S. = cien por ciento (100 %) (Salvo normas de tejido urbano).

F.O.T. = 1,5.

Altura máxima permitida = siete metros (7 m) -2 pisos-;

b) edificios de semi-perímetro libre:

F.O.S. = setenta y cinco por ciento (75%).

F.O.T. = 2,25.

Altura máxima permitida = nueve metros (9 m) -3 pisos-.

Retiro sobre el predio a una de las líneas medianeras, se exige un retiro de cuatro metros (4 m) libre de balcones; parasoles; voladizos; salientes; etcétera;

c) edificios de perímetro libre:

F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).

F.O.T. = 2,25.

Altura máxima permitida = doce metros (12 m).

Retiro s/ el predio a las dos líneas medianeras, se exige retiros de cuatro metros (4 m) libre de balcones; parasoles; voladizos; salientes; etcétera.

Disposiciones especiales:

Para el área de centro turístico - cultural: Anfiteatro; Museo; Teatro; Auditorio; Palacio Legislativo y Exposiciones, la Dirección de Urbanismo establecerá para estos casos normas y disposiciones especiales.

En la construcción de edificios entre medianeras de semi-perímetro libre y perímetro libre se deben respetar los límites de frente interno y centro libre de manzana, indicados en las normas de tejido urbano (Punto 4.2.3.).

La altura máxima se considera la que se debe contar desde la cota medida de la parcela sobre la línea municipal, permitiéndose dentro de un plano limitado por una línea de cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura máxima permitida como máximo para techos inclinados.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Estacionamientos:

Debe respetarse las normas de requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos - Punto 5.3.2.-.

Para aquellos usos que no tengan requerimientos específicos, la Dirección de Urbanismo establecerá normas especiales para cada caso.

Para los casos de terreno de frente igual o menor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66 m) y otros casos especiales, como ser: dimensiones, formas y terrenos escarpados, se permite la ocupación hasta un cincuenta por ciento (50%) de la medida del frente de la parcela con construcciones.

5.4.8.6 Distrito A.C.3 (Avenida Costanera - Sector 3).

Carácter: zona destinada a paseo público de gran valor paisajístico y visuales al lago Yacyretá desde la Avenida Costanera, el Parque Costero y la Península Heller con equipamiento a escala urbana (centro histórico - cultural y turístico).

Delimitación: Según atlas planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: debe cumplir con las condiciones generales de la Sección 3.

Usos y equipamientos permitidos:

Zona 1

- Avenida Costanera;
- Museo de la Ciudad (ex Edificio Ferroviario);
- Parque Costero;
- Instalaciones Deportivas;
- Residencia.

Zona 2

- Puerto de Pasajero (embarcaciones deportivas y turísticas);
- Expo - ferro barcos;
- Balneario;
- Muelles p/ actividades náuticas deportivas;
- Instalaciones deportivas;

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios de semi-perímetro libre y perímetro libre. Con altura máxima de de doce metros (12 m) y reglamentaciones según el Distrito R1a.

Se debe obtener una integración paisajística con toda nueva edificación logrando armonizar con la arquitectura ya preexistente sin que ello implique subordinación a un estilo determinado.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Disposiciones Especiales: La Dirección General de Planificación y Gestión Urbana a través de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo, realizará un estudio particular y establecerá normas especiales para implantación de edificios en los predios a recuperar por la E.B.Y. y su traspaso a dominio municipal, a fin de determinar dentro de los usos permitidos la conveniencia de su localización, con normas de tejido urbano especiales: F.O.S.; F.O.T.; altura máxima permitida, retiros y requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos.

Disposiciones particulares

La Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, en casos particulares de Estudio de Factibilidad, solicitará autorización al Honorable Concejo Deliberante quien debe confeccionar las normas especiales para implantación de edificios en los predios a recuperar por la EBY y su traspaso a dominio municipal, a fin de determinar dentro de los usos permitidos la conveniencia de su localización, con normas de tejido urbano especiales: FOS (Factor de Ocupación del Suelo); FOT (Factor de Ocupación Total ; altura máxima permitida, retiros y requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos.

Se determina las siguientes disposiciones básicas en la franja costera: Distritos R1a, RU, AC1, AC2, AC3, CNU1, CNU2, CNU3, AS1 y AS2 para aquellas intervenciones (factibilidades y construcciones) que excedan las normativas de cada distrito costero, estipuladas en el presente dispositivo:

- a) Tipología edilicia: se permiten exclusivamente edificios de perímetro libre;
- b) FOS (Factor de Ocupación del Suelo): cincuenta por ciento (50%) máximo.;
- c) FOT (Factor de Ocupación Total): ocho con cinco por ciento (8,5%) máximo.;
- d) FOE (Factor de Ocupación Especial): separación del edificio a medianeras debe ser de sesenta por ciento (60%) de la altura máxima;
- e) altura máxima: cincuenta metros (50 m) máxima a partir de la cota de la vereda;
- f) planta libre: desde nivel vereda cuatro metros (4 m) como mínimo;
- g) plazo factibilidad otorgada: ciento ochenta 180 días máximos;
- h) plazo inicio de obra: ciento ochenta 180 días máximos;
- i) compromiso de los prestadores de servicios de agua potable, red cloacal, energía eléctrica y prevención contra incendio;
- j) los beneficios para la ciudad de Posadas, son traducidos en obras y tareas de prevención en espacios de usos comunitarios (plaza, plazoletas, playones deportivos, etcétera) por tiempo determinado; como contraprestación a la factibilidad otorgada.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

El mismo es concertado con el Departamento Ejecutivo Municipal.

Observaciones:

La Dirección de Arquitectura y Urbanismo establece, sub - zonas de asentamientos de usos orientando las características y ubicación de los mismos en función de las demandas.

5.4.8.7. Distrito A.S.1 (acceso Sur - Sector 1)

Carácter: zona destinada a la localización de infraestructura de acceso (vial y ferroviario) a la Ciudad y al Puesto Internacional con el Paraguay, y a usos complementarios a escala urbana.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: se debe cumplir con las condiciones generales de la Sección 3 del presente Código.

Usos:

a) área de uso público urbano:

Usos permitidos:

- Centro de frontera - Aduana;
- Playa de estacionamiento de vehículos (camiones);
- Estación terminal ferroviaria;
- Vías del ferrocarril;
- Nudo intercambiador de tránsito vehicular;
- Acceso Sur;
- Avenida Colectora;
- Centro regional de compras;
- Parque Costero (espacio verde);
- Usos complementarios (bar, restaurante, heladería, servicios personales).

Usos requeridos:

- Estacionamiento;
- Guardería.

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares:

a) en edificios de perímetro libre: se exige como mínimo un retiro de otros edificios de ocho metros (8 m), libre de salientes, balcones, parasoles y normas de tejido urbano.

Áreas de equipamiento: (de acuerdo a los usos permitidos y requeridos)



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50 %)

F.O.T. máximo = 1

Altura máxima = siete metros (7 m) -2 pisos-.

Para el área de centro de frontera (Aduana), Estación Terminal Ferroviaria de Pasajeros; Centro Regional de Compras y otros usos complementarios, la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana establecerá en cada caso normas y disposiciones particulares especiales.

Estacionamiento:

Para áreas de equipamiento, la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana, establecerá en cada caso los requerimientos para estacionamiento y guarda de vehículos.

5.4.8.8. Distrito AS2 (acceso Sur - Sector 2)

Carácter: zona destinada a la localización de infraestructura de acceso (vial y ferroviario) a la Ciudad y al puente internacional del Paraguay, y a usos complementarios a escala urbana.

Delimitación: según atlas de planchetas de zonificación.

Estructura parcelaria: deben cumplir las condiciones generales de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano.

Usos:

a) Área de uso público urbano:

Usos permitidos:

Prefectura Fluvial Argentina (Puerto).

- Playa de camiones (estacionamiento);
- Playa de cargas del ferrocarril;
- Vías del ferrocarril;
- Acceso Sur;
- Puente vial - ferroviario sobre el arroyo Zaimán;
- Oficinas administrativas y de servicios del ferrocarril;
- Usos complementarios (bar, restaurante, heladería, servicios personales);
- Estación de Servicio para camiones (venta de combustible, en la playa de camiones).

Usos requeridos:

- Estacionamiento;
- Estación de bomberos.

Tipología edilicia: se permiten únicamente en edificios de perímetro libre.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Disposiciones particulares:

a) en edificios de perímetro libre: se exige como mínimo un retiro de otros edificios de ocho metros (8 m), libre de salientes, balcones parasoles y normas del tejido urbano.

Áreas de equipamiento: (De acuerdo a los usos permitidos y requeridos)

F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50 %)

F.O.T. máximo = 1

Altura máxima = siete metros (7 m) -2 pisos-.

Para el área de playa de camiones y playas de cargas del ferrocarril (instalaciones, oficinas y usos complementarios), la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana, establecerá en cada caso normas y disposiciones particulares especiales.

Estacionamiento:

Para áreas de equipamiento a escala urbana, la Dirección General de Planificación y Gestión Urbana, establecerá en cada caso los requerimientos para estacionamiento y guarda de vehículos.

5.4.9. Distrito U F – Urbanización Futura:

Carácter: corresponden a fracciones de terrenos de propiedad pública a gran superficie, aún no urbanizados, u ocupados por instalaciones y usos posibles de remoción futura; estos Distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo en base a normas y programas especiales;

Delimitación: según plano de zonificación;

Disposiciones Particulares: en los Distritos UF rigen las restricciones establecidas por las leyes que dieron origen a las áreas para los usos de equipamiento habitacional.

Cuando la situación precedente pretenda ser alterada debe ser sometida a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos Distritos, bajo normas especiales son aprobadas por ordenanza;

Son los siguientes:

Relocalizaciones EBY.

UF 1, 2, 3-1, 3-2, 3-4 y 4.

Planes de viviendas provincial (IPRODHA).

UF 5 – 1 y 5 – 2.

(Ver localización en plano de zonificación).



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

5.4.10. Distrito – U P – Urbanización Parque:

Carácter: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público;

Delimitación: según plano de zonificación;

Disposiciones Particulares: en estos distritos, la Municipalidad puede autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

SECCIÓN 6

SISTEMA VIAL

6.1 Infraestructura:

6.1.1. Clasificación:

Las vías se clasifican de acuerdo a su función de la siguiente manera:

- a) Accesos;
- b) Vías primarias;
- c) Vías secundarias;
- d) Vías terciarias;
- e) Vías subterciarias.

6.1.2. Accesos:

Son aquellas rutas nacionales, provinciales e internacionales que conectan el Municipio de Posadas con otros lugares ya que sea del país o internacional.

6.1.3. Vías primarias:

Está compuesta por avenidas de tránsito rápido, que son estructurantes del Plan Regulador, su individualización es de acuerdo al plano número 6.1.1.

Su función es prolongar, dentro de la Ciudad, los accesos que vinculan a ésta con la región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la red secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a los distritos centrales.

6.1.4. Vías secundarias:

Está integrada por avenidas, calles de distribución, Avenida Costanera, que completan la trama propuesta para el plan de acuerdo al cuadro 6.1.1.

Su función es el de ser colectoras y distribuidoras del tránsito y conectarlo a la Red Primaria.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

6.1.5. Vías terciarias:

Están compuestas por las avenidas separatorias de chacras y las calles en general, que no se incluyan en las de funciones anteriores.

La función específica de estas vías es servir al tránsito sectorial.

6.1.6. Vías subterciarias:

Están compuestas por calles internas de chacras.

La función específica de estas vías es servir al tránsito local.

6.2 Características técnicas de las Vías:

6.2.1. Rutas:

En los accesos, o sea, rutas internacionales, nacionales o provinciales, cuando una parcela frentista se fraccione de cualquier manera, es obligación del propietario donar a la Municipalidad una franja de diez metros (10 m) de ancho contigua a la zona camino, que es destinada a la calle colectora. El ente vial pertinente determinará en cada caso el emplazamiento del acceso a la Ruta y su diseño.

6.2.2. Avenidas:

Las avenidas separatorias de chacras tienen un ancho de veinticinco metros con noventa y ocho centímetros (25,98 m). Excluyendo a las avenidas Andresito Guacurarí, Roque Sáenz Peña, Bartolomé Mitre y Corrientes que tienen un ancho de cincuenta y un metros con noventa y seis centímetros (51,96 m).

6.2.3. Calles:

Las nuevas calles que se abren, deben ser donadas con el ancho mínimo de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m) salvo el caso de la subterciarias que son definidos.

Sus anchos por la Dirección General de Planeamiento,

En los fraccionamientos con apertura de Vías Públicas pueden proponerse calles perimetrales con un ancho igual a la mitad del que corresponde según normas. En tales casos estas vías públicas completan su ancho al fraccionarse las parcelas vecinas que quedan afectadas al no innovar edilicio en el semiancho pertinente.

6.2.4. Camino de Sirga:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Se emplazan sobre ambos márgenes de todas las vías de agua susceptibles de navegación a criterio de la Municipalidad.

6.3. Ochavas

Las ochavas son obligatorias en todas las esquinas de vías públicas que formen ángulos menores a ciento treinta y cinco grados (135°), son de cuatro metros (4 m) y su traza es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes

6.3.1 Ochavas consolidadas

Todos aquellos edificios que tengan ochava consolidada con una dimensión inferior a la establecida en el Punto 6.3, deben readecuarse a las nuevas medidas en el momento de efectuar nuevo diseño o trabajo de remodelación que comprenda el área de ochava o un mínimo de treinta por ciento (30%) del edificio existente.

6.4. Veredas:

6.4.1. Tratamiento Integral de las Veredas:

Para el tratamiento de las mismas se rige en base a lo reglamentado en la Ordenanza XVIII - Nº 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación- en el Capítulo 3, desde el Punto 3.44 (3.44.1. – 3.44.2. – 3.44.3. – 3.44.4. – 3.44.5.) hasta el Punto 3.46. inclusive.

Los anchos de veredas son los fijados en la Ordenanza XVIII - Nº 8 (Antes Decreto-Ordenanza 4/80) -Código de Edificación- mientras la Intendencia no decrete lo contrario ya sea en forma general o parcial.

6.5. Actividades a Desarrollar en la Vía Pública:

6.5.1. Relacionada con la circulación:

- a) transporte público de medio y larga distancia;
- b) transporte público urbano;
- c) circulación de vehículos livianos de pasajeros y carga;
- d) circulación de camiones medianos;
- e) circulación de camiones pesados;
- f) estacionamiento;
- g) circulación de motocicletas;
- h) circulación de bicicletas;
- i) circulación de peatones.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas se ajusta a las limitaciones establecidas en la tabla 6.5.1.

6.5.2. Relacionadas con la ocupación de las aceras:

a) Kioskos o puestos de exposición y ventas de flores.

- Kioskos o puestos de exposición y venta de frutas y verduras.
- Kioskos o puestos de exposición y venta de golosinas y cigarrillos.
- Kioskos o puestos de exposición y venta de diarios y revistas.
- Kioskos o puestos de exposición y venta de libros.
- Kioskos o puestos de exposición y venta de artículos varios.
- Kioskos o puestos de exposición y venta de choripanes y panchos;

b) servicios públicos o comerciales: acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.

-Recolección de correspondencia.

-Lustre de calzado.

-Mesas y sillas de confiterías y bares.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas se deben ajustar a las limitaciones establecidas en la tabla 6.5.1.

6.6. Controles viales:

6.6.1. Zona de seguridad de bocacalle.

Se denomina zona de seguridad de bocacalle al polígono determinado por las línea municipal de edificación y sus prolongaciones virtuales.

Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle quedarán prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se administrarán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los tres metros (3 m) sobre el nivel de la acera, permitidos por el Punto 4.5.7. de este Código.

Cuadro 6.5.1.

Actividades permitidas en la vía pública según su clasificación.

ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA VÍA PÚBLICA SEGÚN	ACCESOS	AVENIDAS	CALLES
------------------------------------------------	---------	----------	--------



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

SU CLASIFICACIÓN		RUTAS		AVENIDAS RÁPIDAS	AVENIDAS			AVENIDA		ANCHO					PEATONALES
		PRINCIPAL	SERVICIOS		ÚNICA	MANO	MANO	((((((
CIRCULACIONES	TRANSPORTE PÚBLICO DE MEDIA Y LARGA DISTANCIA	•	-	•	•	•	•	-	-	-	-	-	-	-	-
	TRANSPORTE PÚBLICO URBANO	-	•	•	•	•	•	•	•	-	-	-	-	-	-
	CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS LIVIANOS DE PASAJEROS Y TABLAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	○	-
	CIRCULACIÓN DE CAMIONES MEDIANOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	○	○	-	-
	CIRCULACIÓN DE CAMIONES PESADOS	•	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CIRCULACIÓN DE MOTOCICLETAS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	-
	CIRCULACIÓN DE BICICLETAS	-	-	-	-	-	-	-	•	•	•	•	•	•	-
	CIRCULACIÓN DE PEATONES	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	ESTACIONAMIENTO	-	○	-	○	○	○	○	-	•	•	-	-	-	-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

●	PERMITIDO	CONDICIONADO
– NO PERMITIDO		

SECCIÓN 7

DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

7.1. Ámbito Jurisdiccional:

7.1.1. Alcances:

Las disposiciones de esta Sección deben aplicarse en todo el ámbito del ejido municipal de Posadas ya sean provenientes de la actividad residencial, comercial, industrial y de servicios tanto pública como privada.

7.2. De los afluentes gaseosos:

7.2.1. Incineradores domiciliarios:

- a) prohíbese la instalación o puesta en marcha de incineradores domiciliarios a partir de la puesta en vigencia de la correspondiente ordenanza. Asimismo se prohíbe su instalación en las obras cuyos planos deben aprobarse luego de la puesta en vigencia de estas normas;
- b) se establece la obligación de instalar en todos los edificios de vivienda colectiva y de más de cuatro pisos y con más de veinticinco unidades de viviendas, sea a construir o ya existente, un sistema de compactación de basura domiciliaria;
- c) en edificios de viviendas de hasta cuatro pisos se admitirá la acumulación y entrega de basura en bolsas normalizadas de papel impermeable;
- d) la Municipalidad puede autorizar en el futuro cualquier otro sistema de disposición domiciliaria de basura, con excepción de la incineración. Para obtener esta autorización, el constructor debe presentar una Memoria Descriptiva y Técnica y los correspondientes ensayos de funcionamiento, todo ellos a satisfacción de la autoridad municipal;
- e) La obligación de tener en funcionamiento equipos de compactación regirá para todos los edificios de más de cuatro pisos.

7.2.2. Incineradores comerciales e institucionales:

- a) prohíbese la instalación o funcionamiento de incineradores comerciales e institucionales a partir de la puesta en vigencia del presente Código.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Queda establecido que dentro de la categoría “Comercial o Institucional” se incluyen los hoteles, restaurantes y demás lugares en los que se expendan o distribuyan comidas o bebidas;

b) en los edificios de uso comercial o institucional, inclusive comercios, casas de comidas, oficinas o escuelas, cuya superficie cubierta total supere un mil quinientos metros cuadrados (1500 m²), es obligatorio instalar un sistema de compactación de basura;

c) en edificios de uso comercial o institucional, inclusive comercios, casas de comida, oficinas o escuelas, cuya superficie cubierta total no supere un mil quinientos metros cuadrados (1500 m²), los residuos se disponen en recipientes normalizados para su recolección.

SECCIÓN 8

DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.1. Planificación de la renovación urbana:

8.1.1. Competencia:

La Municipalidad planificará, por intermedio de la Dirección de Planeamiento Urbano la renovación urbana de las áreas que así lo requieran, la que es llevada a cabo mediante programas y proyectos particularizados.

8.1.2. Objetivos:

La renovación urbana tiene en cuenta los siguientes objetivos:

a) la solución de los problemas emergentes de viviendas, vetustas o insalubre y de servicios públicos inadecuados u obsoletos, y en general la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidad pública;

b) la restitución de las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por construcción desordenada de una estructura y de una arquitectura más racional;

c) la recuperación, restauración, saneamiento y salvaguarda de áreas conservables por razones estéticas o paisajista;

d) la modificación de parcelamientos defectuosos que impiden o dificulten una adecuada edificación;

e) la creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento;

f) la corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

densidad poblacional, alto grado de cohabitación deterioro ambiental y de condiciones de habilidad o de falta de servicios o equipamiento;

g) la promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana;

h) prevención del deterioro o de la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructuras, su conservación y rehabilitación;

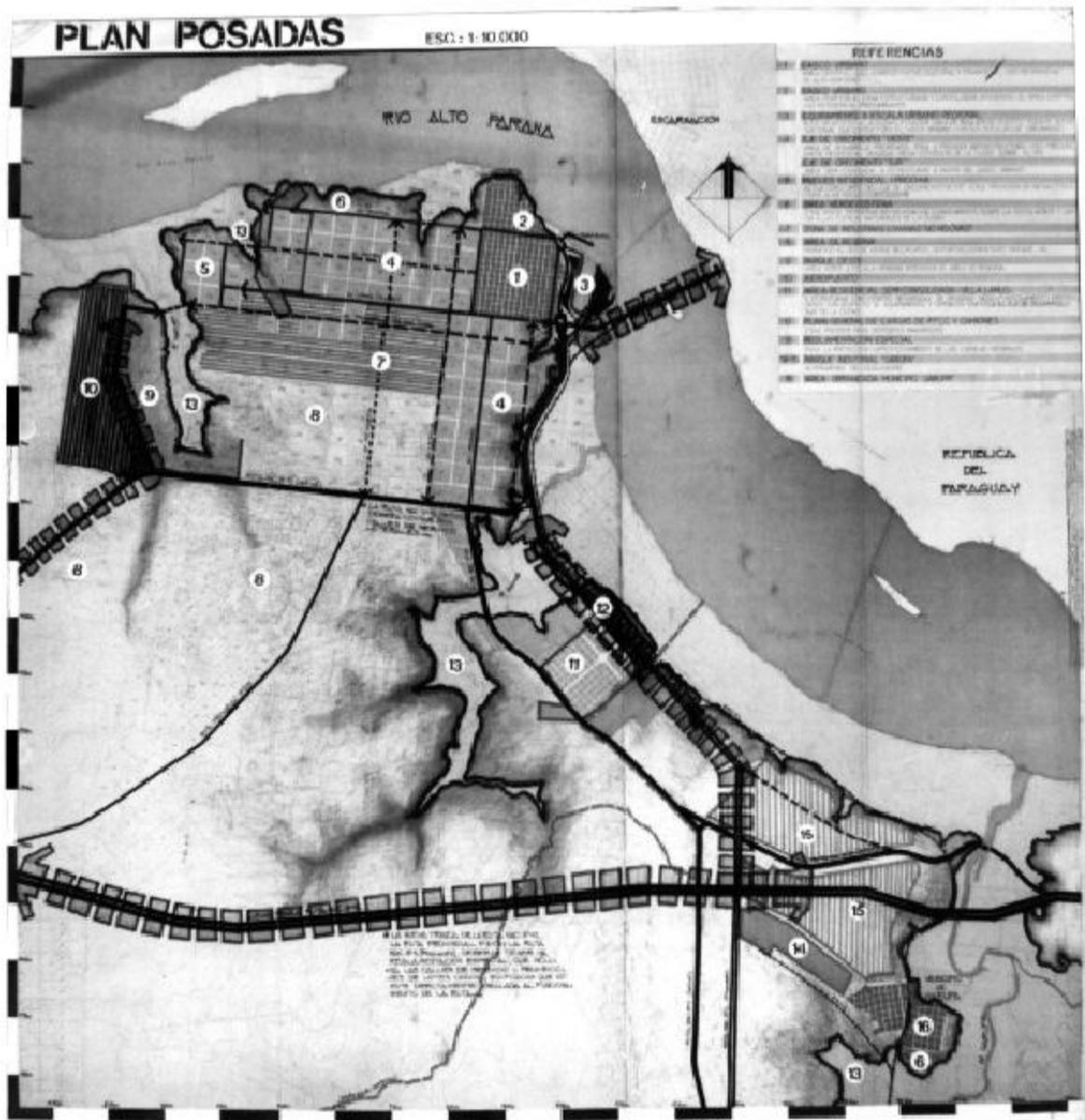
i) la demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables del mínimo desarrollo;

j) creación y mantenimiento de un adecuado equilibrio dinámico y funcional, entre las áreas componentes de la Ciudad, entre ésta y los municipios integrantes del Plan Posadas y la inserción de los mismos en el Plan Misiones 80 – 2.000. (DSS)



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

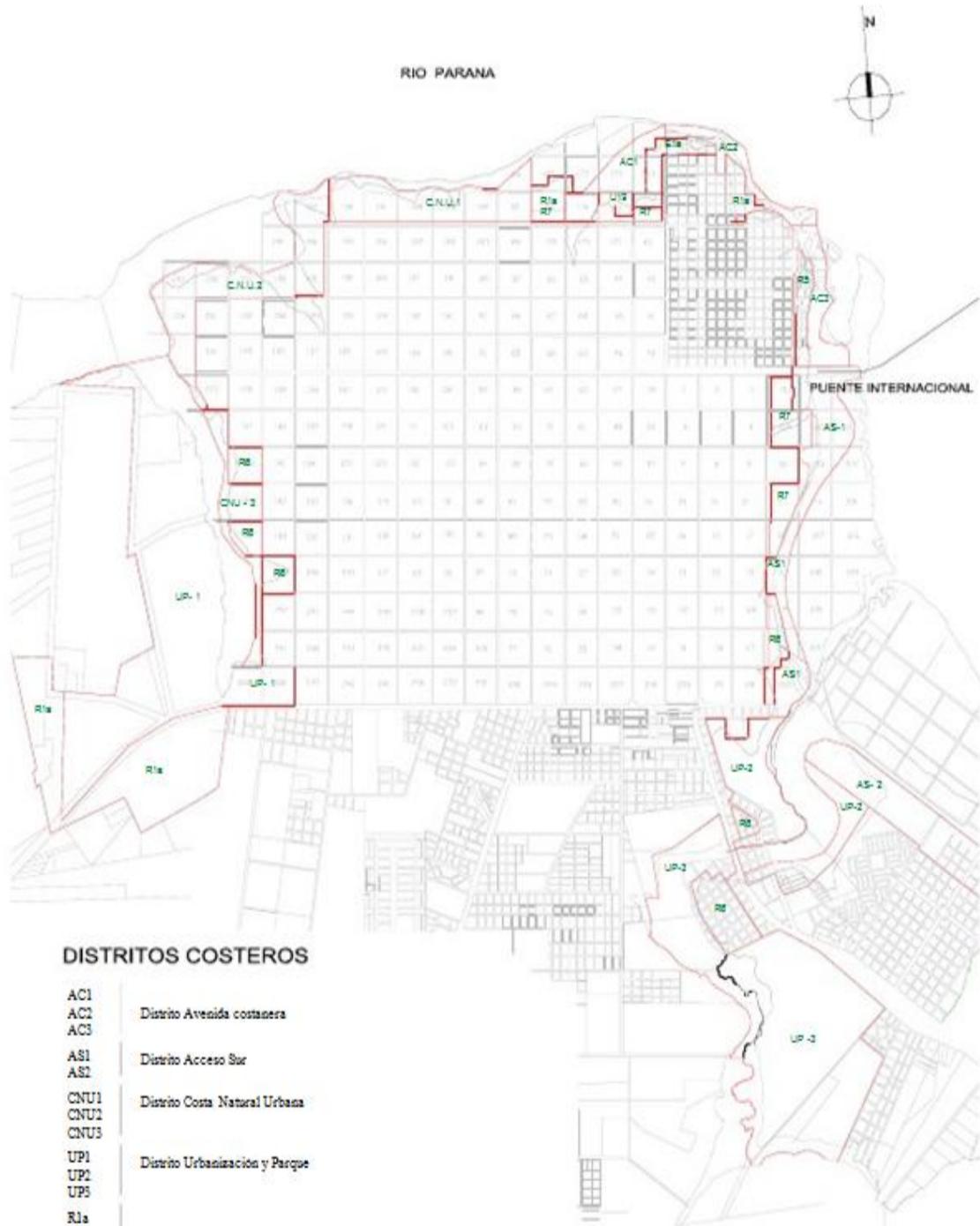
ANEXO FIGURAS Y PLANOS





*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====



83

DISTRITOS COSTEROS

- | | |
|------|--------------------------------|
| AC1 | Distrito Avenida costanera |
| AC2 | |
| AC3 | |
| AS1 | Distrito Acceso Sur |
| AS2 | |
| CNU1 | Distrito Costa Natural Urbana |
| CNU2 | |
| CNU3 | |
| UP1 | Distrito Urbanización y Parque |
| UP2 | |
| UP3 | |
| R1a | Distrito Residencial |
| R5 | |
| R6 | |
| R7 | |

Aprobados por Ordenanza 176/93
(Los Límites están determinados en las Normas
específicas de cada Distrito)

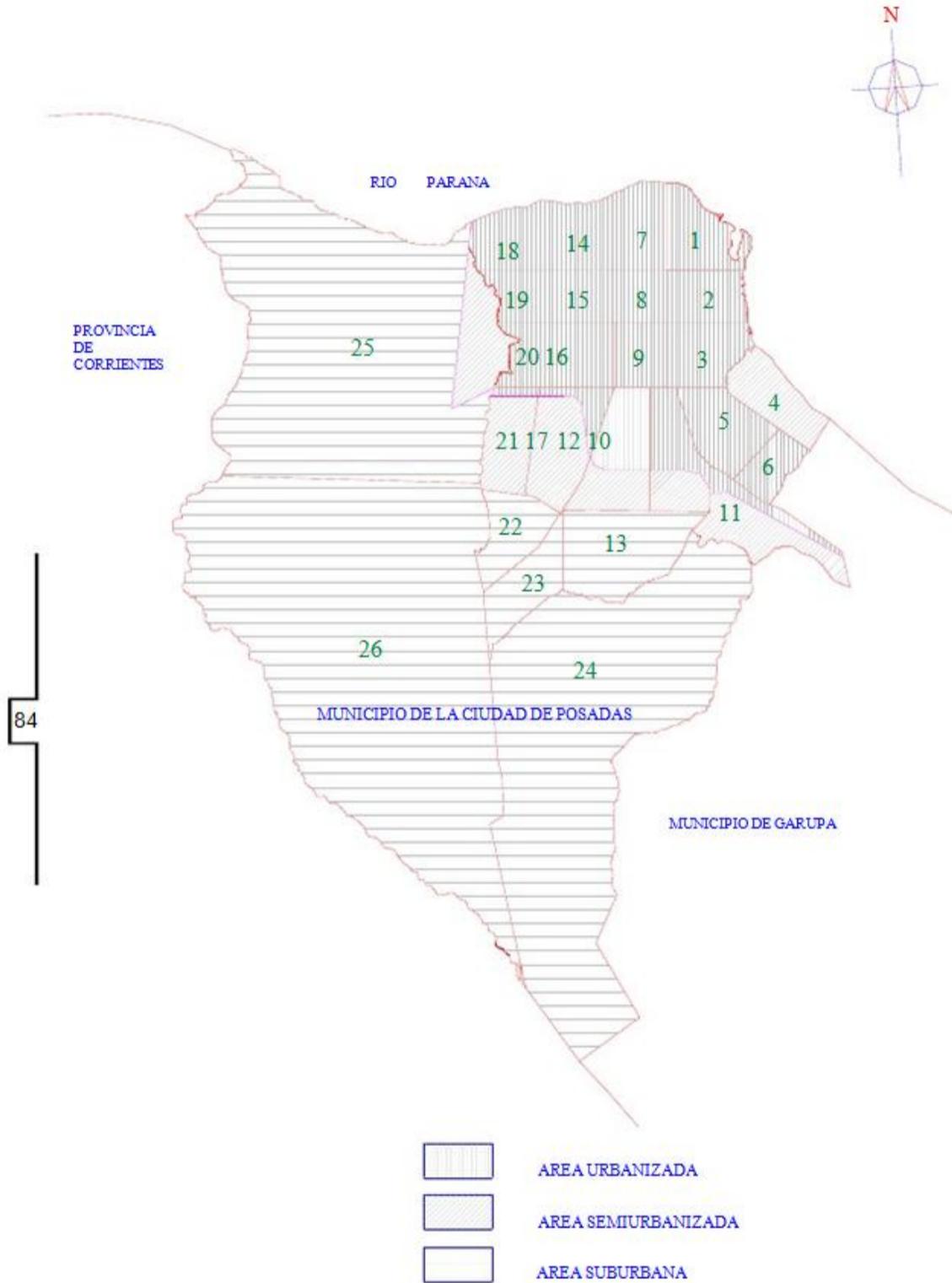
ESCALA GRAFICA

0 0.35 1 2 4 KM

DISTRITOS COSTEROS



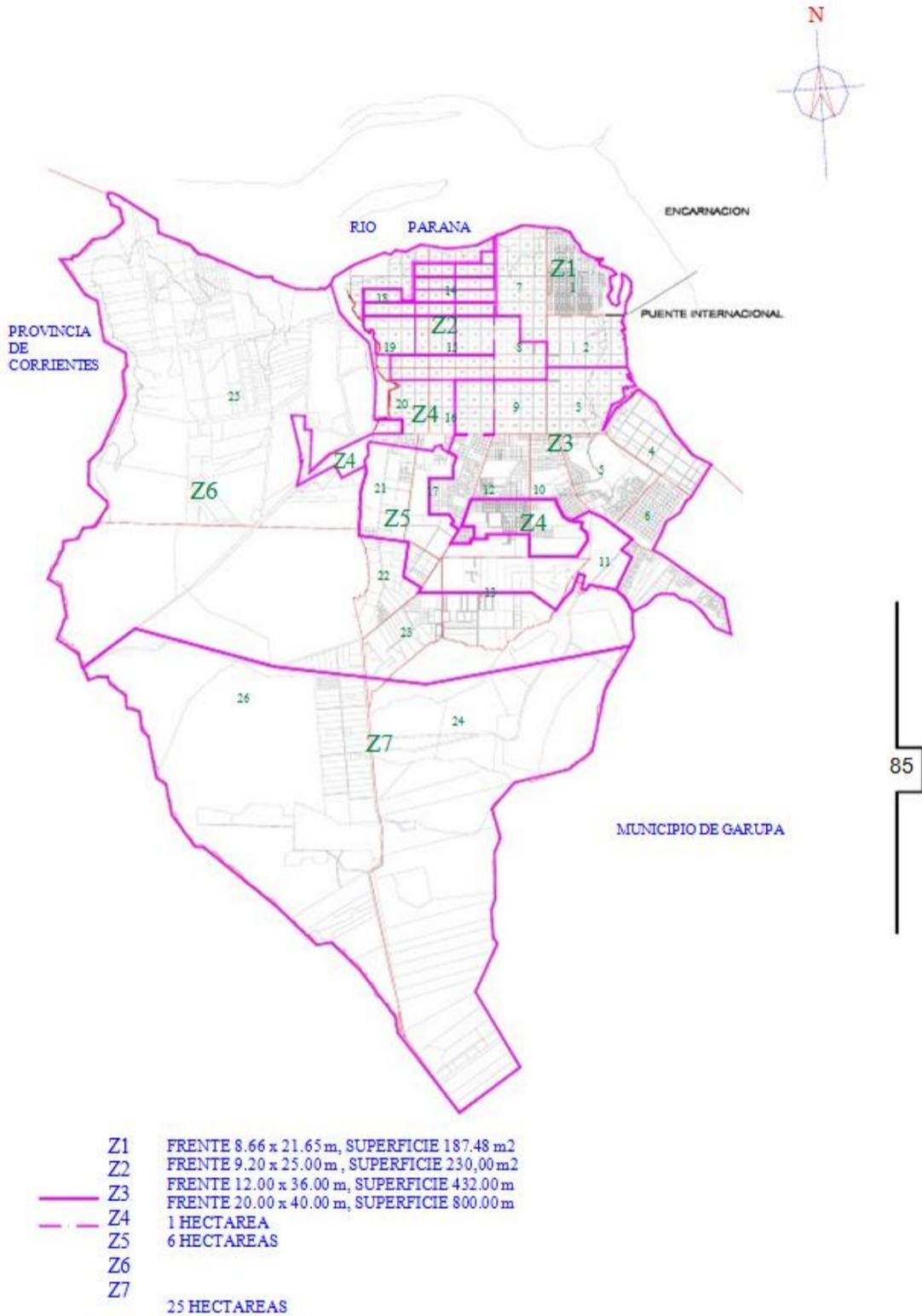
*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*



ZONIFICACIÓN GENERAL



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*



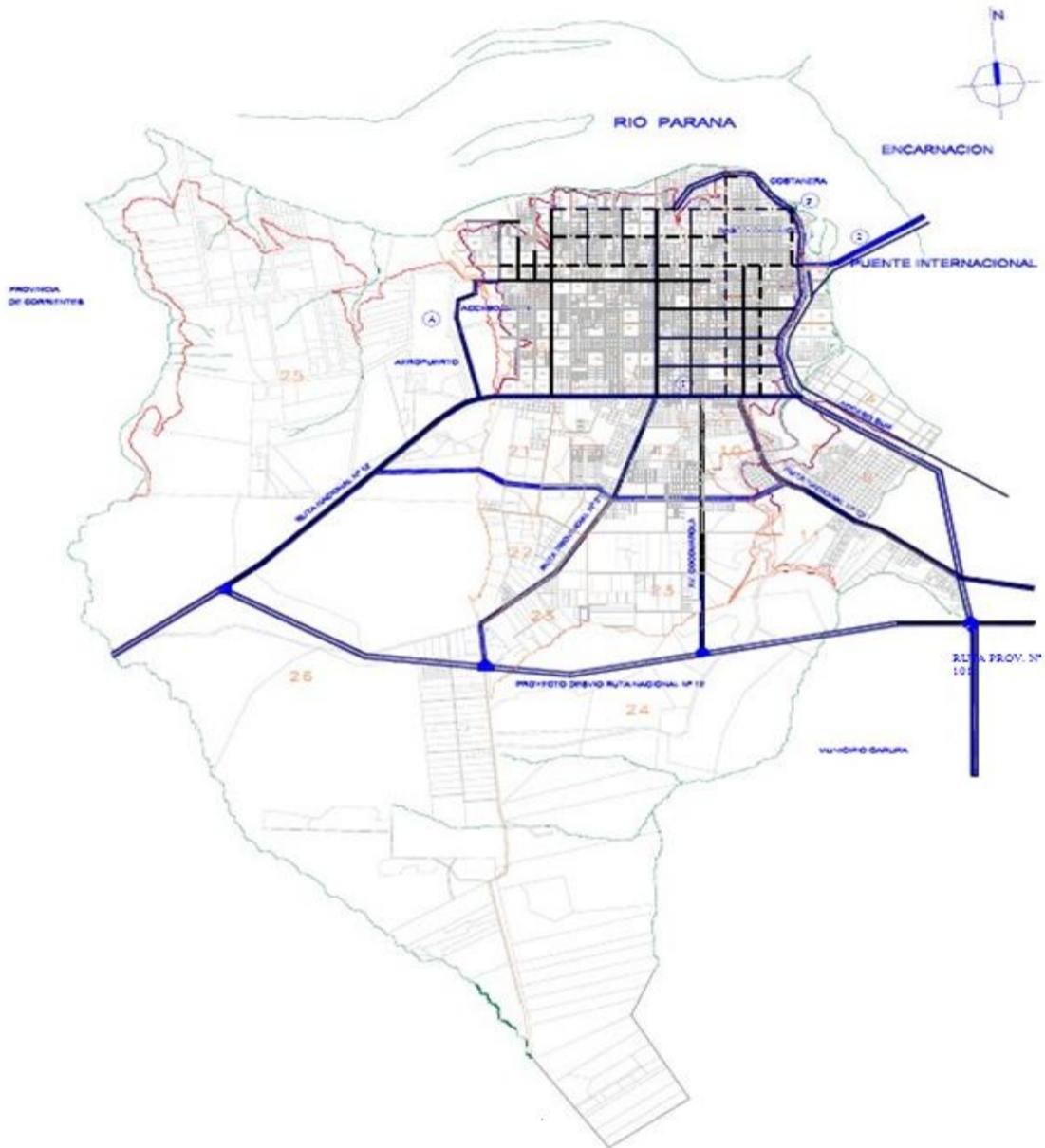
DECRETO N° 1430/95 ORDENANZA 183/95

DIVISIÓN DE SUELO



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====



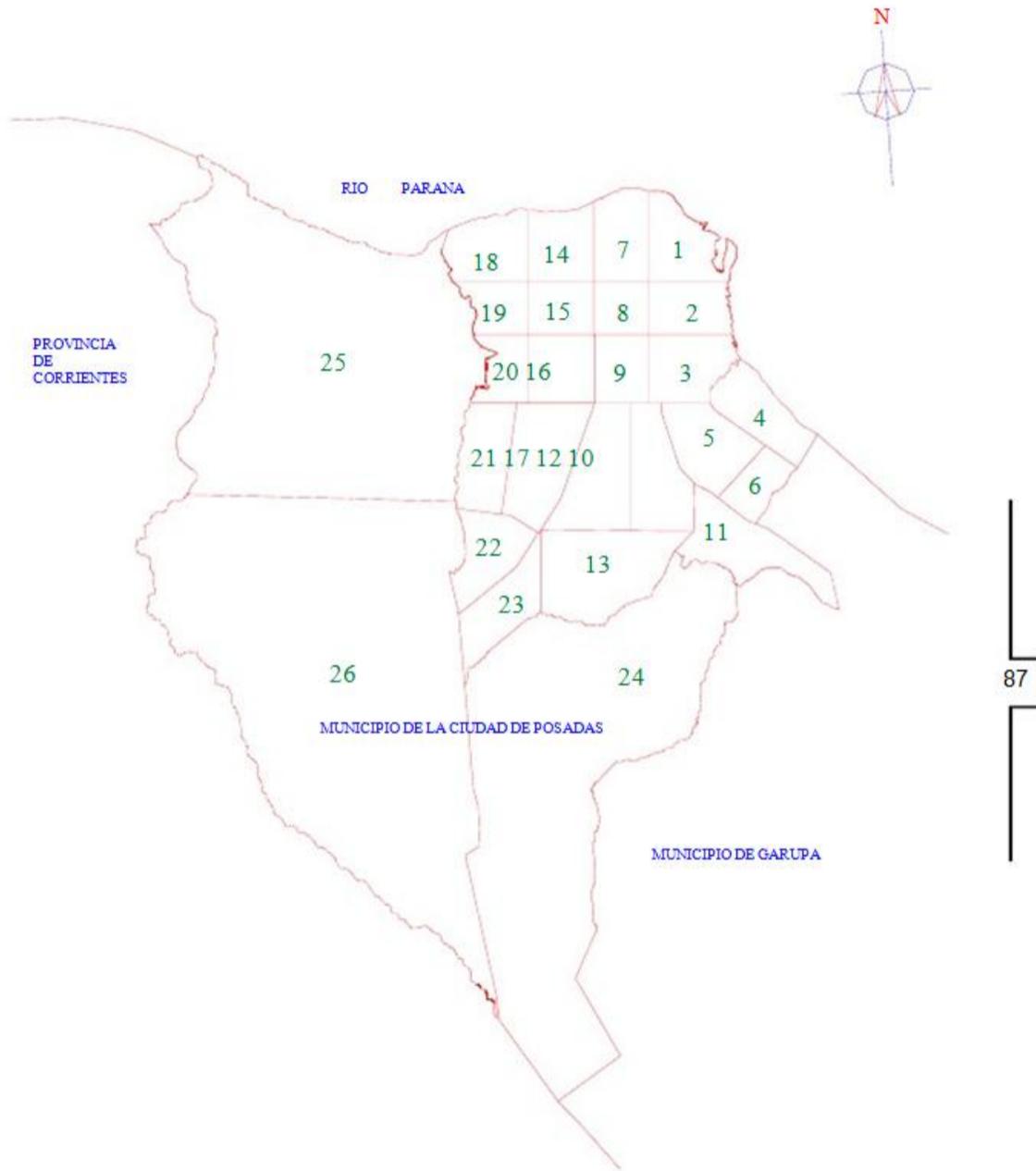
-  AUTOPISTA NACIONAL
-  ENLACE CON AUTOPISTA
CARRETERA NACIONAL
VIAS DE ACCESO
-  VIAS PRIMARIAS
-  VIAS SECUNDARIAS
-  VIAS FERROVIARIAS
-  1 TERMINAL DE OMNIBUS
-  2 PUENTE INTERNACIONAL
-  P PUERTO
-  A AEROPUERTO

SISTEMA VIAL



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

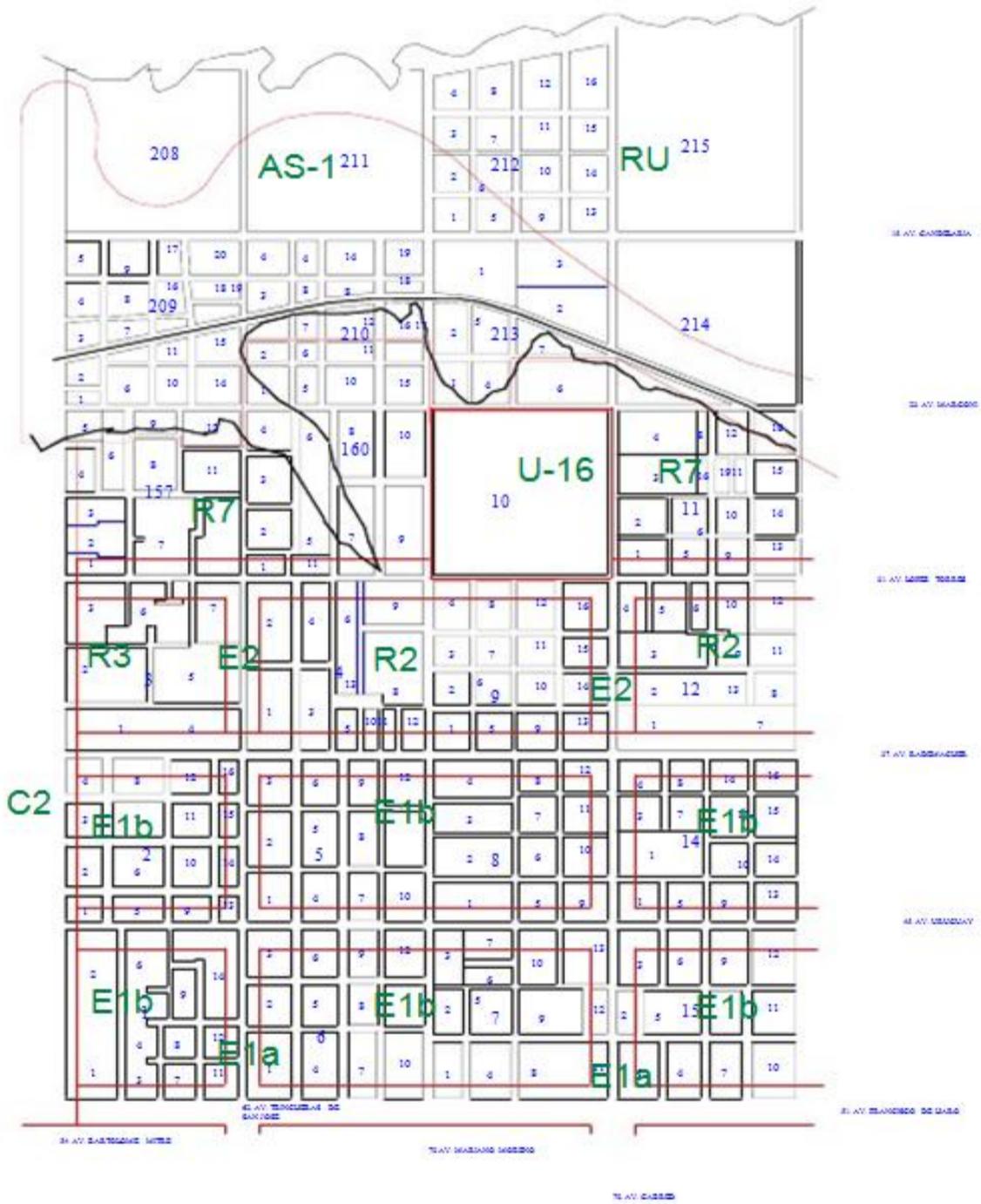


DISTRIBUCION DE LAS PLANCHETAS
DEL PLANO DE ZONIFICACION

ATLAS COMPLEMENTARIO DE PLANCHETAS



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

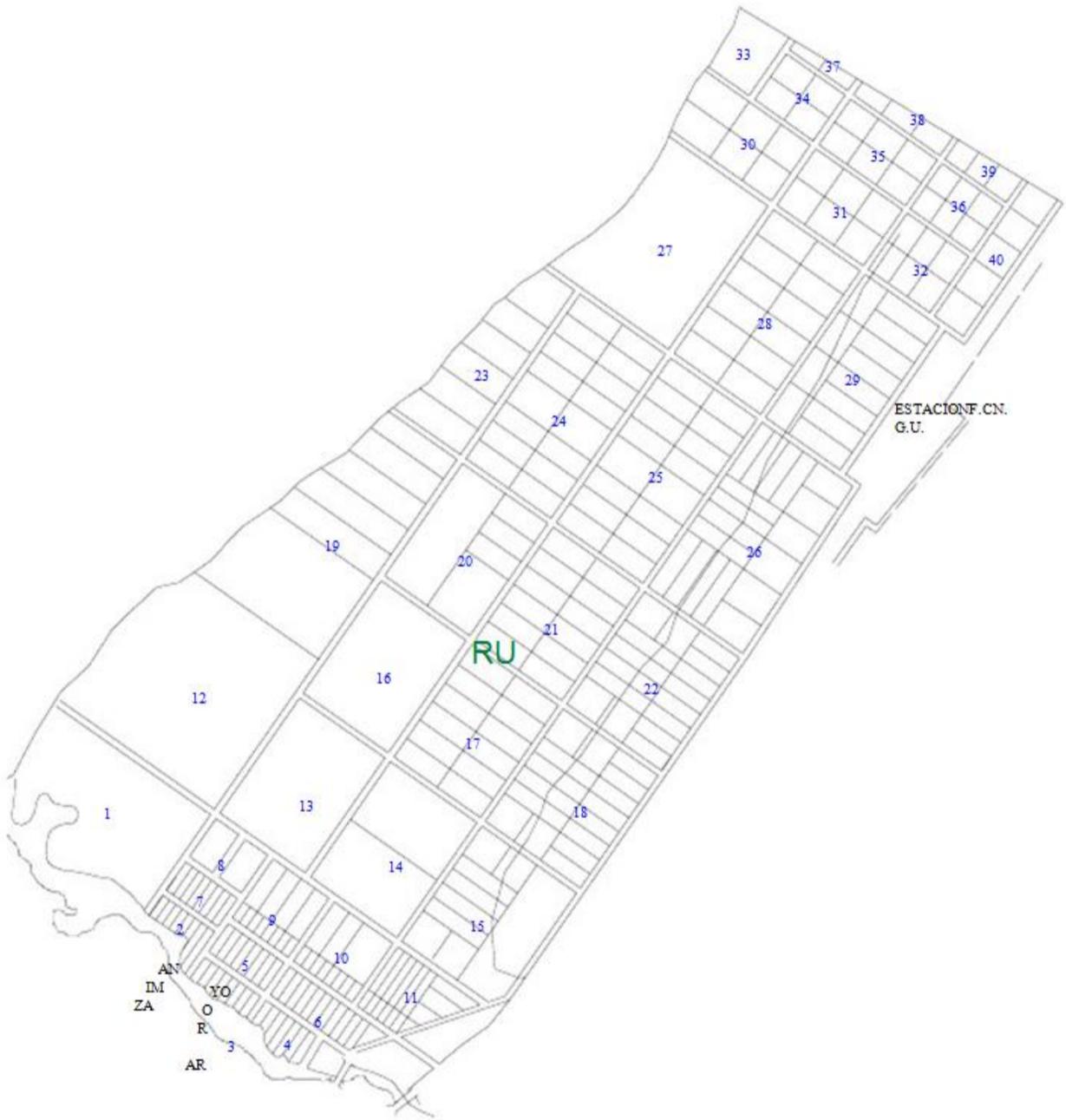


SECCIÓN 2



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

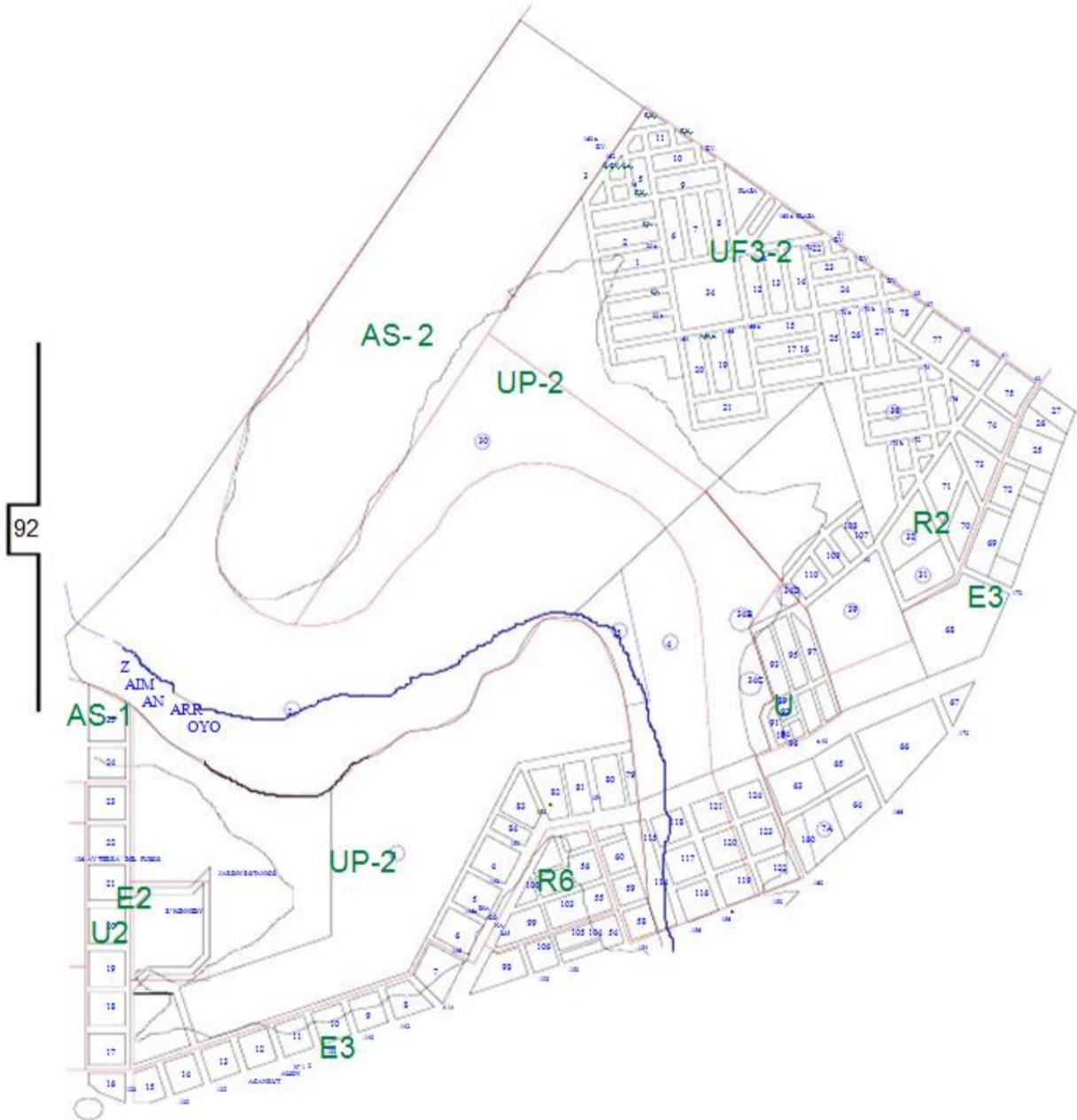
=====



SECCIÓN 4



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

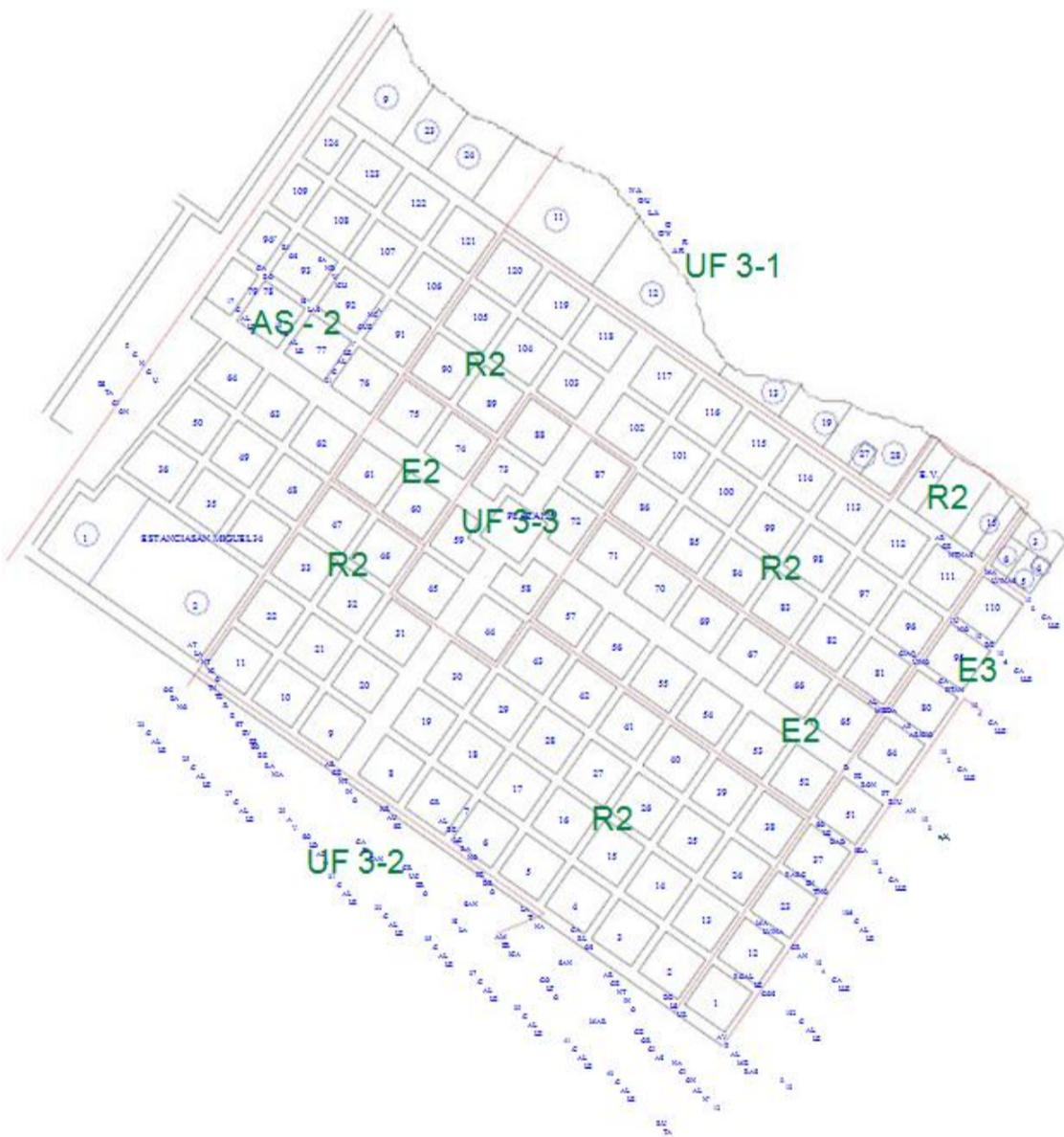


SECCIÓN 5



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

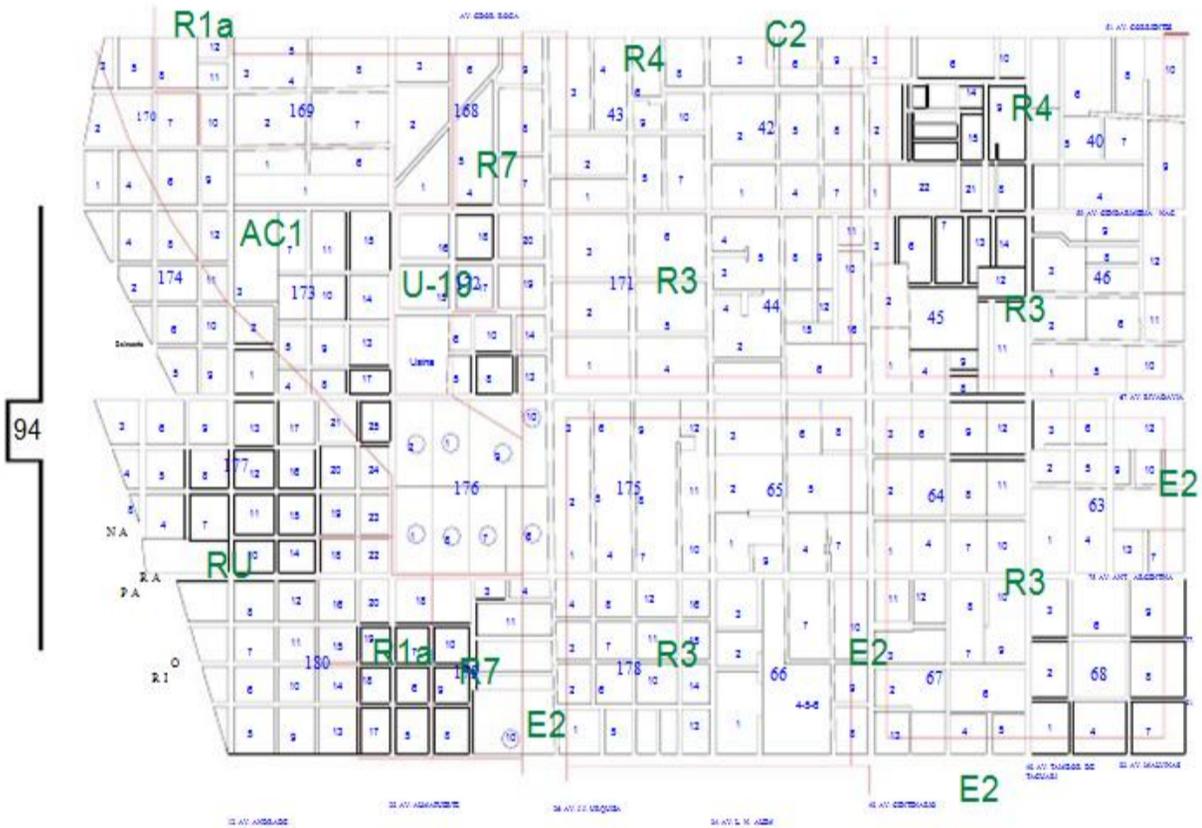
=====



SECCIÓN 6



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

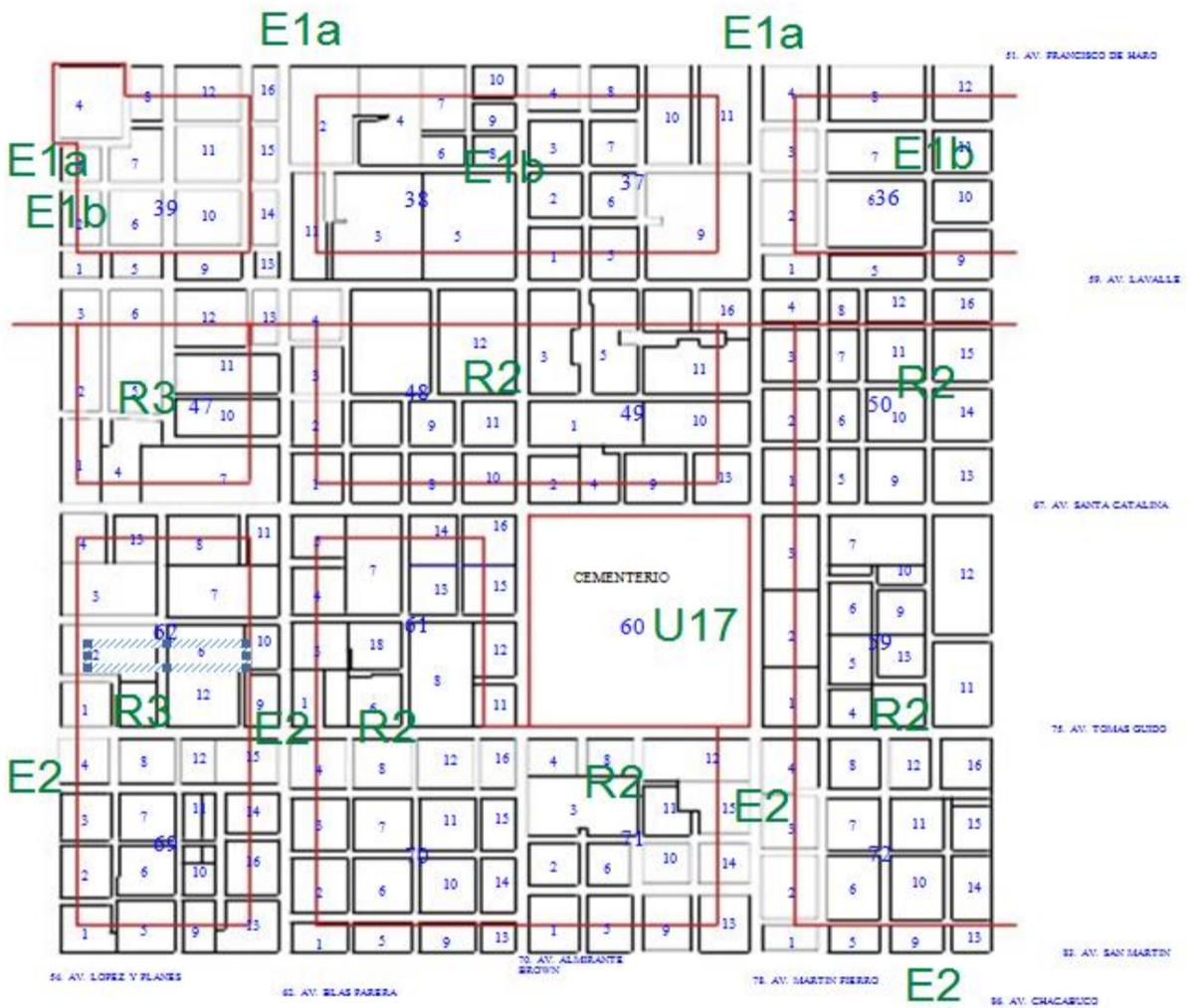


SECCIÓN 7



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

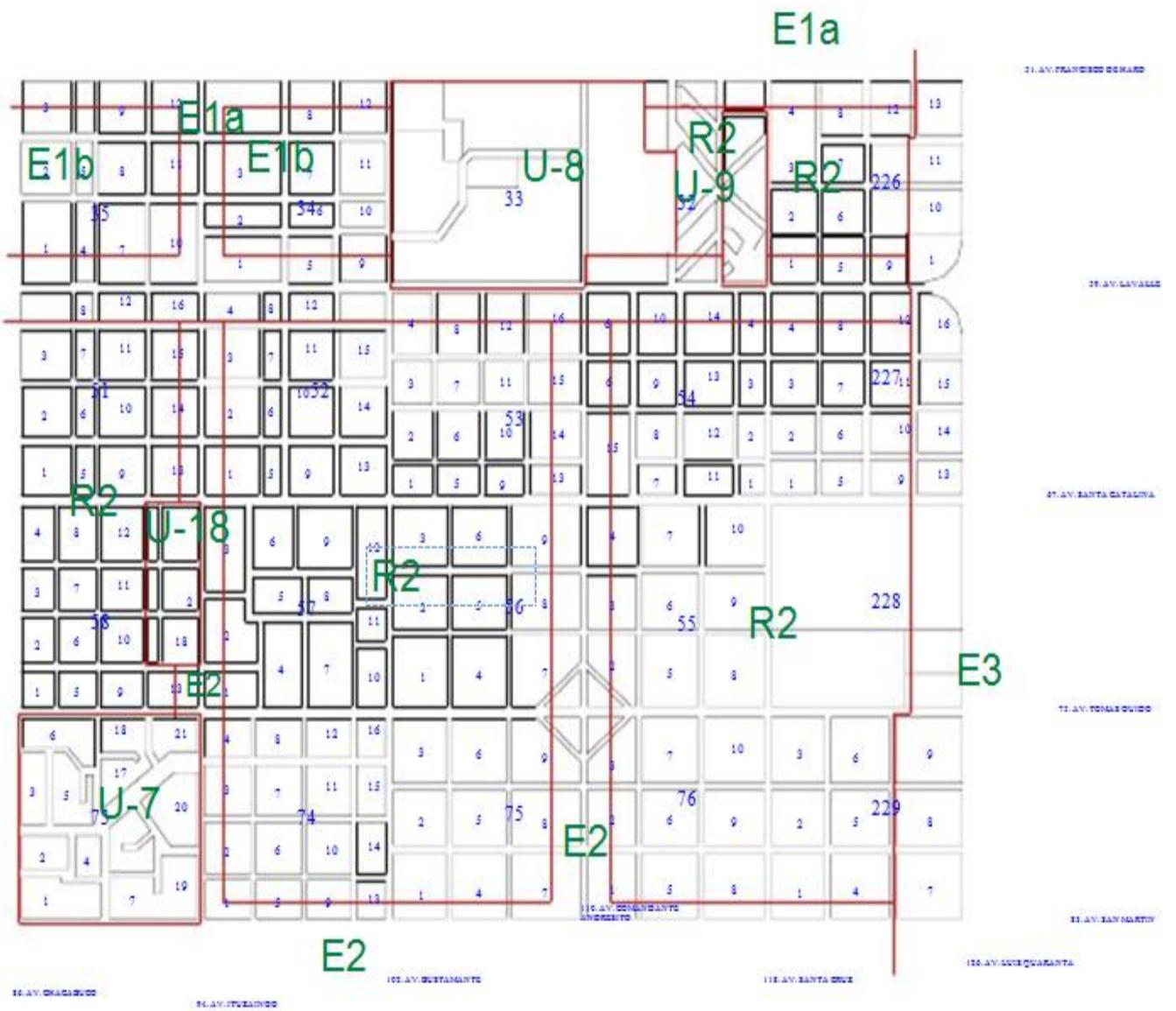
=====



SECCIÓN 8



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

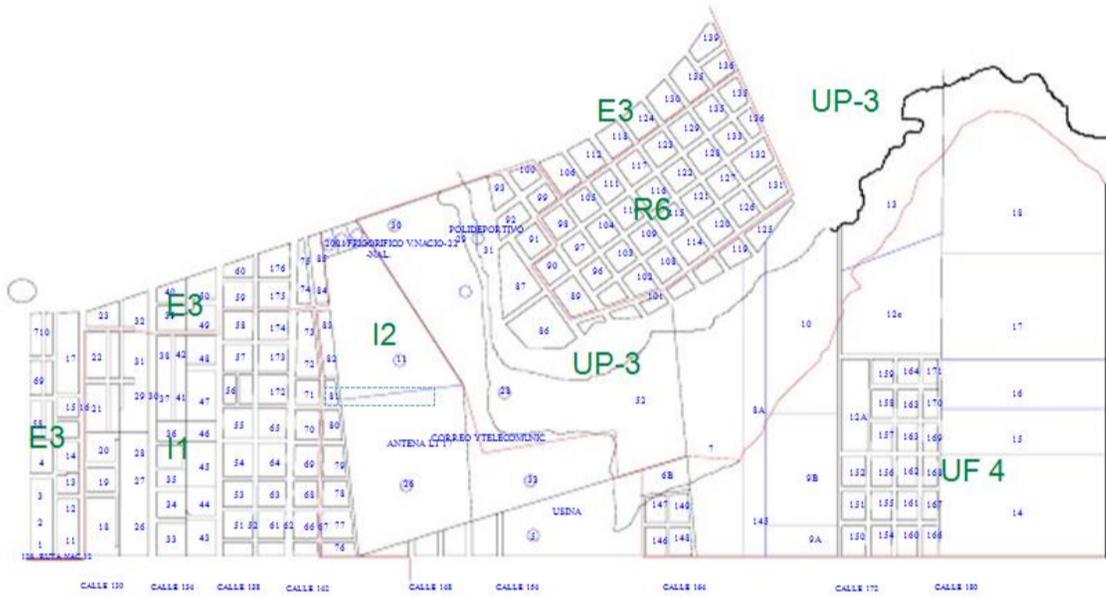


SECCIÓN 9



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

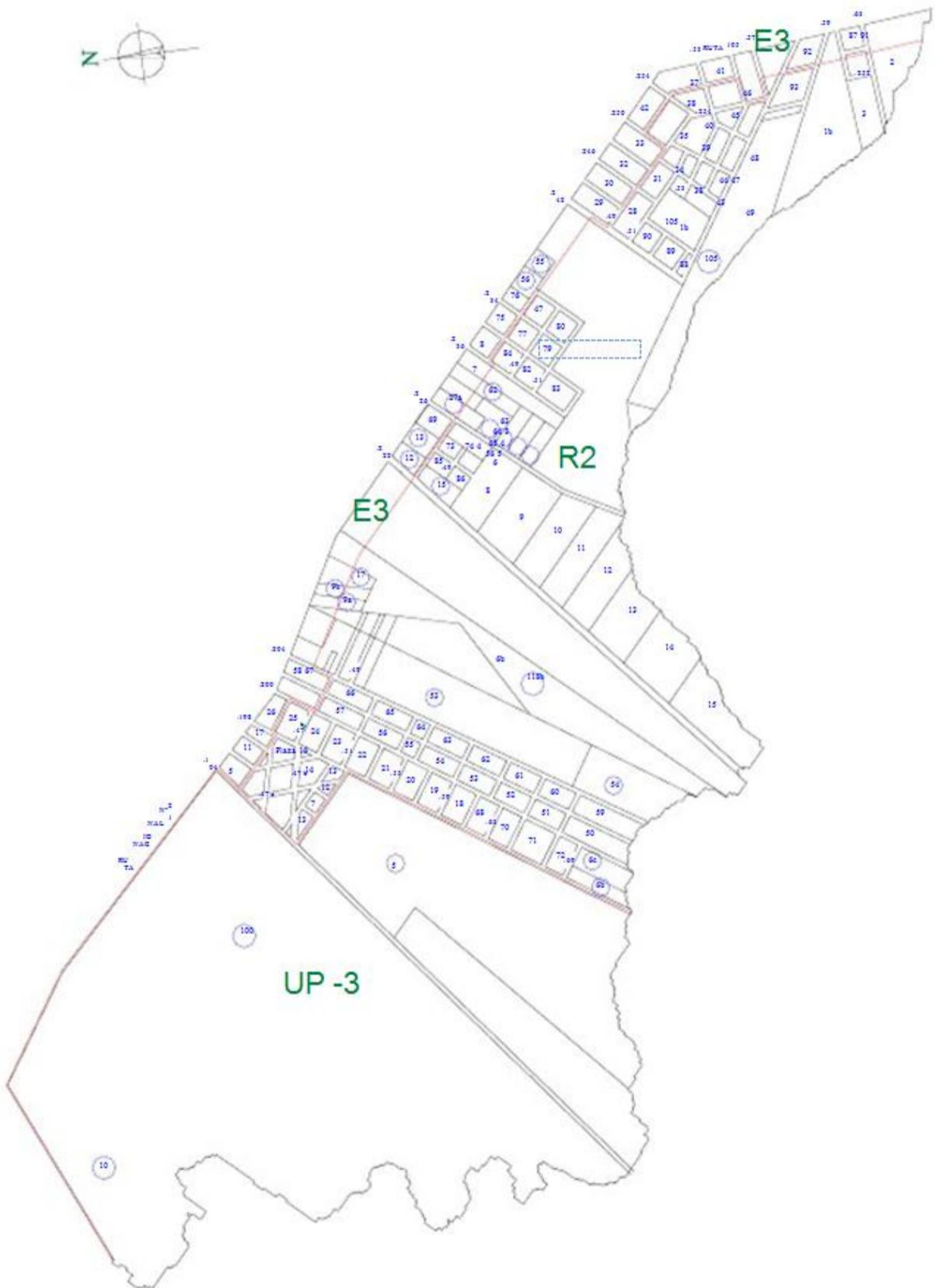


SECCIÓN 10



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====



SECCIÓN 11



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

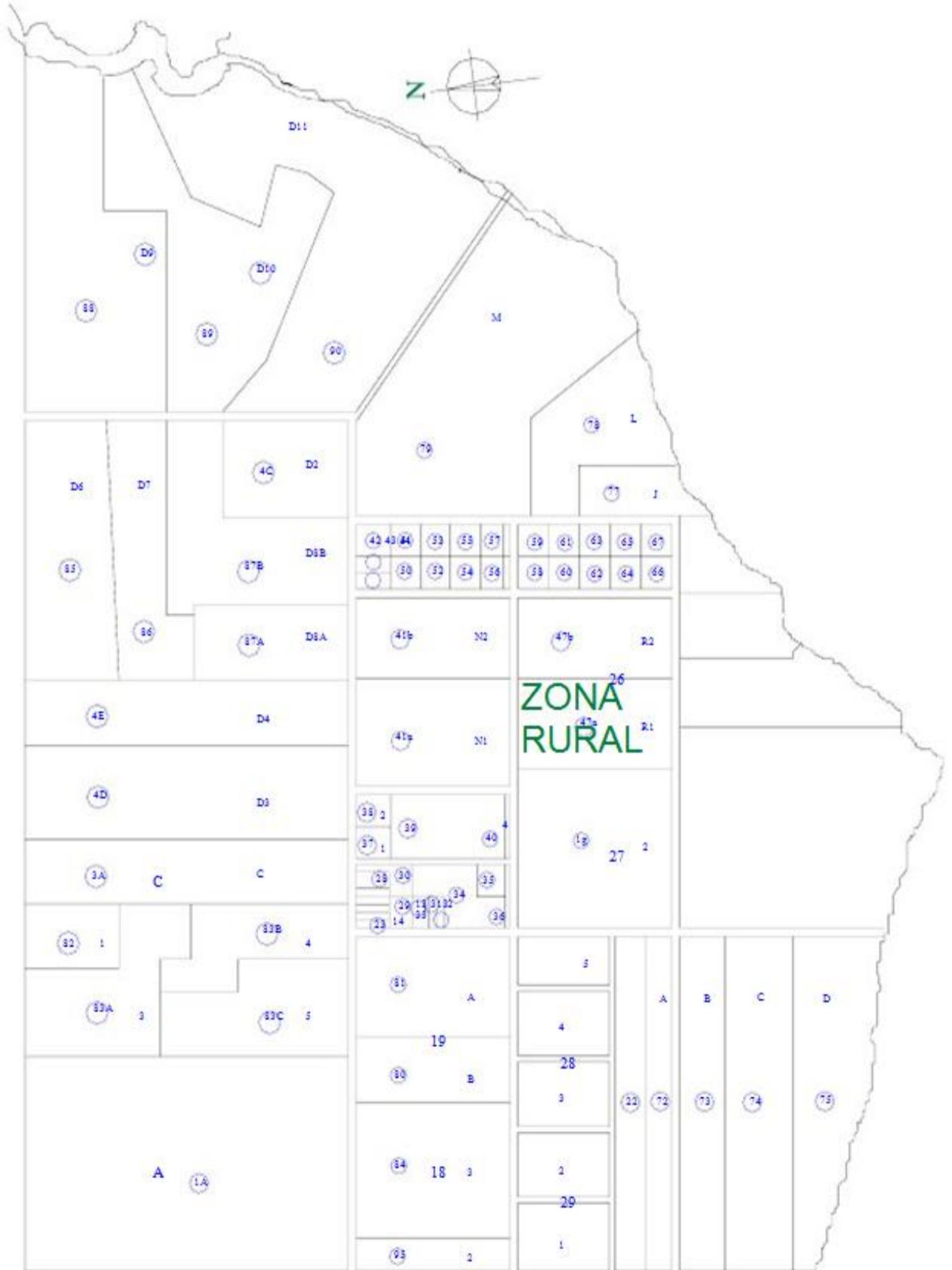
=====



SECCIÓN 12

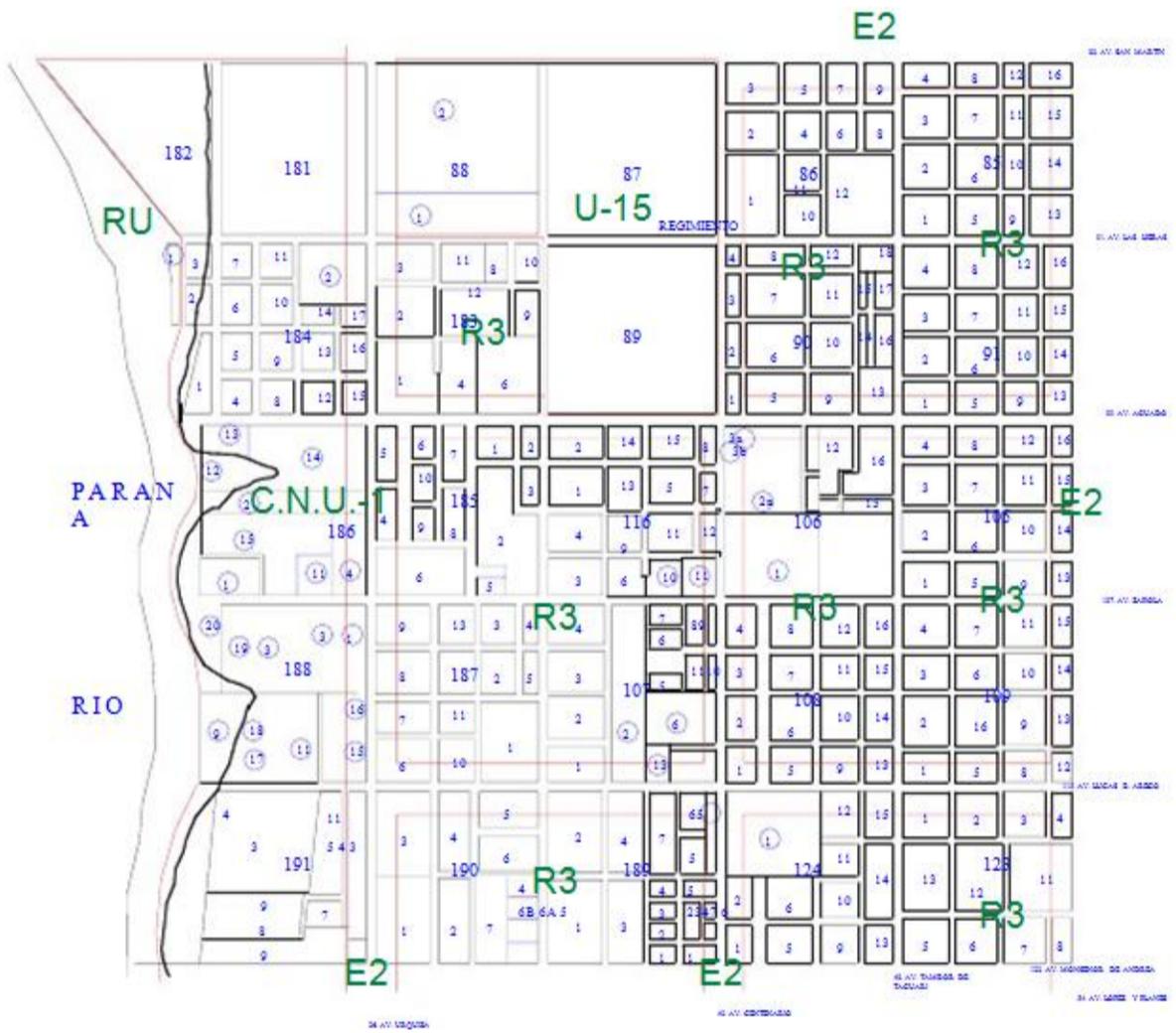


*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*





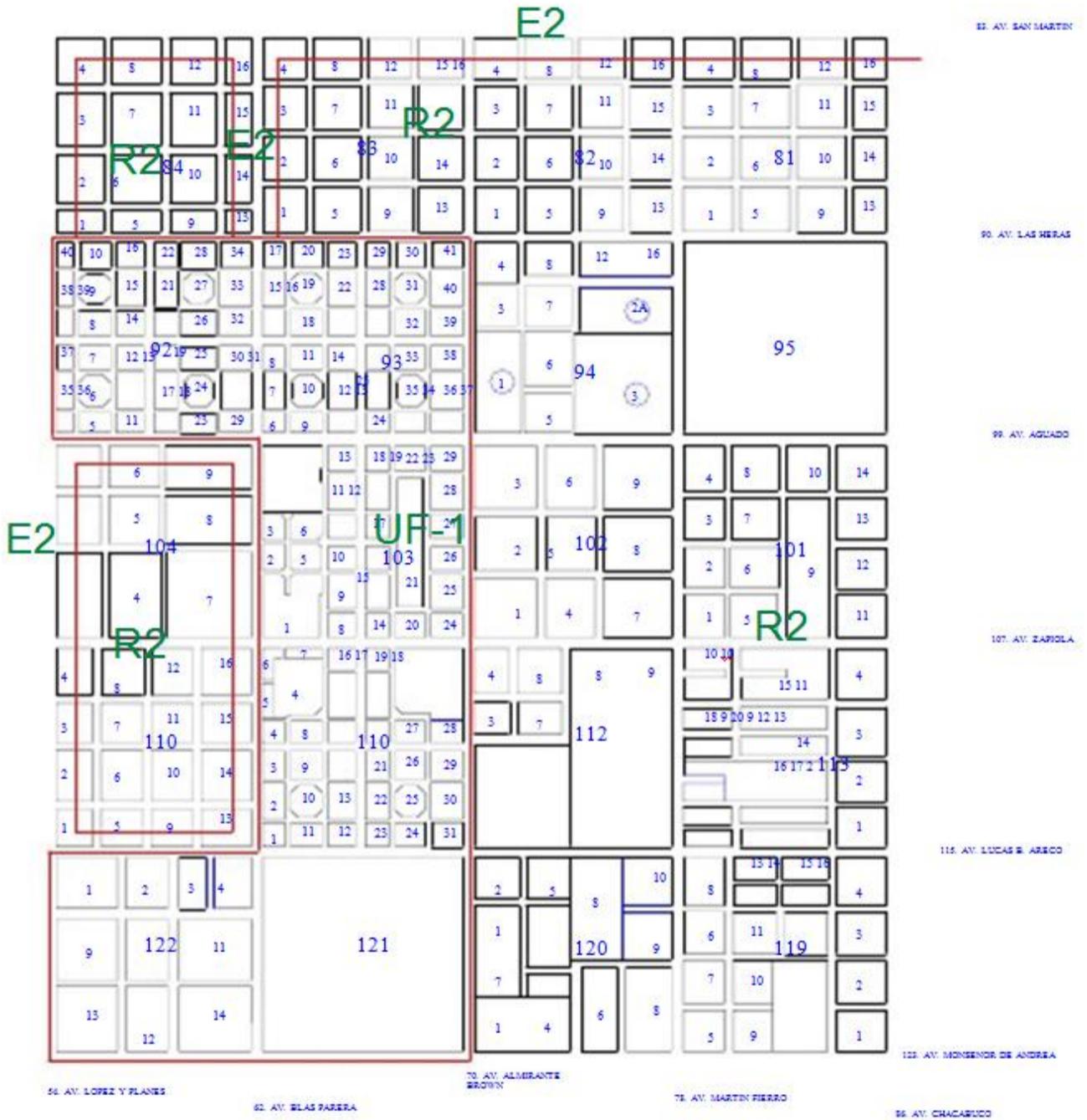
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas



SECCIÓN 14



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

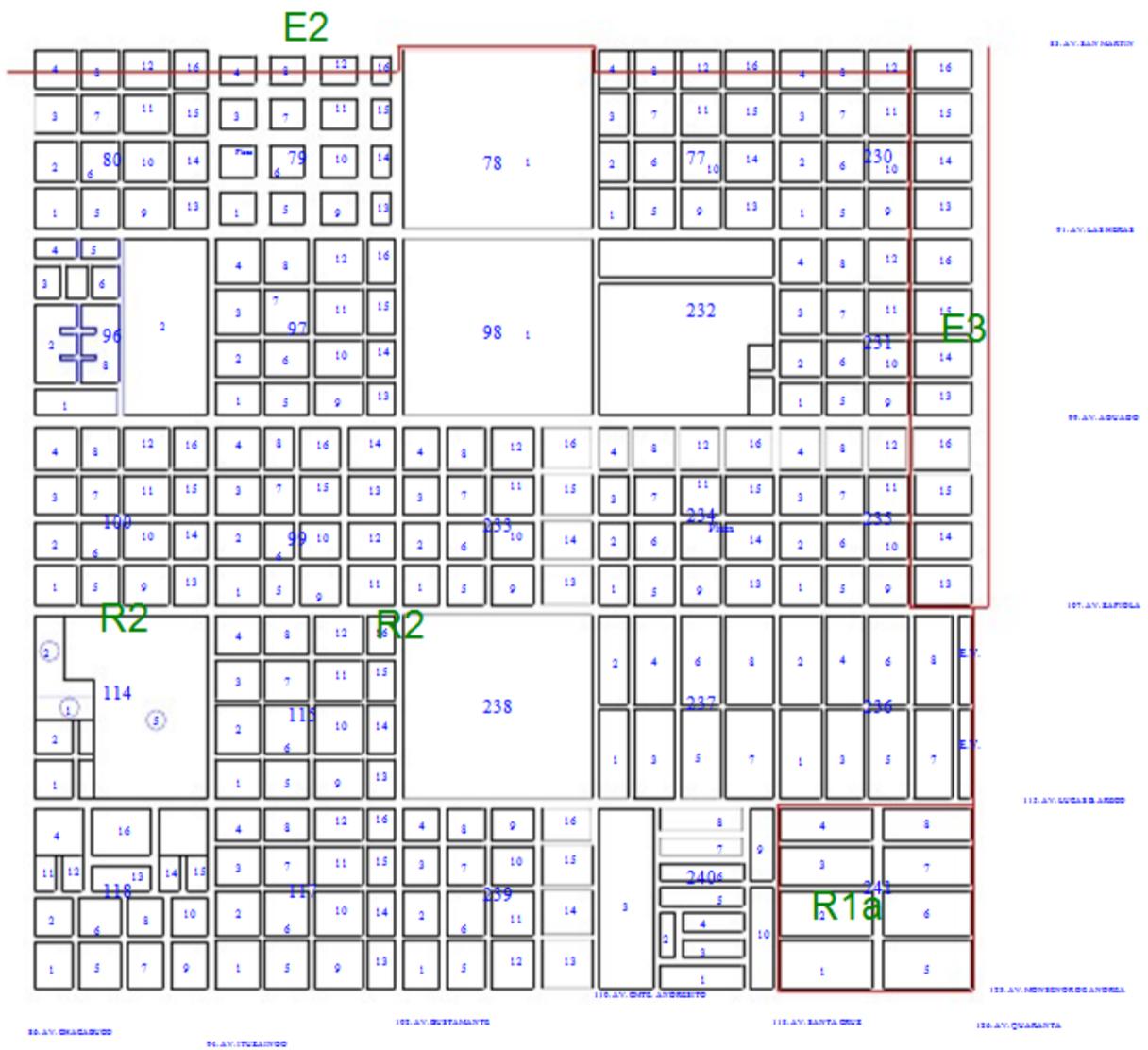


SECCIÓN 15



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

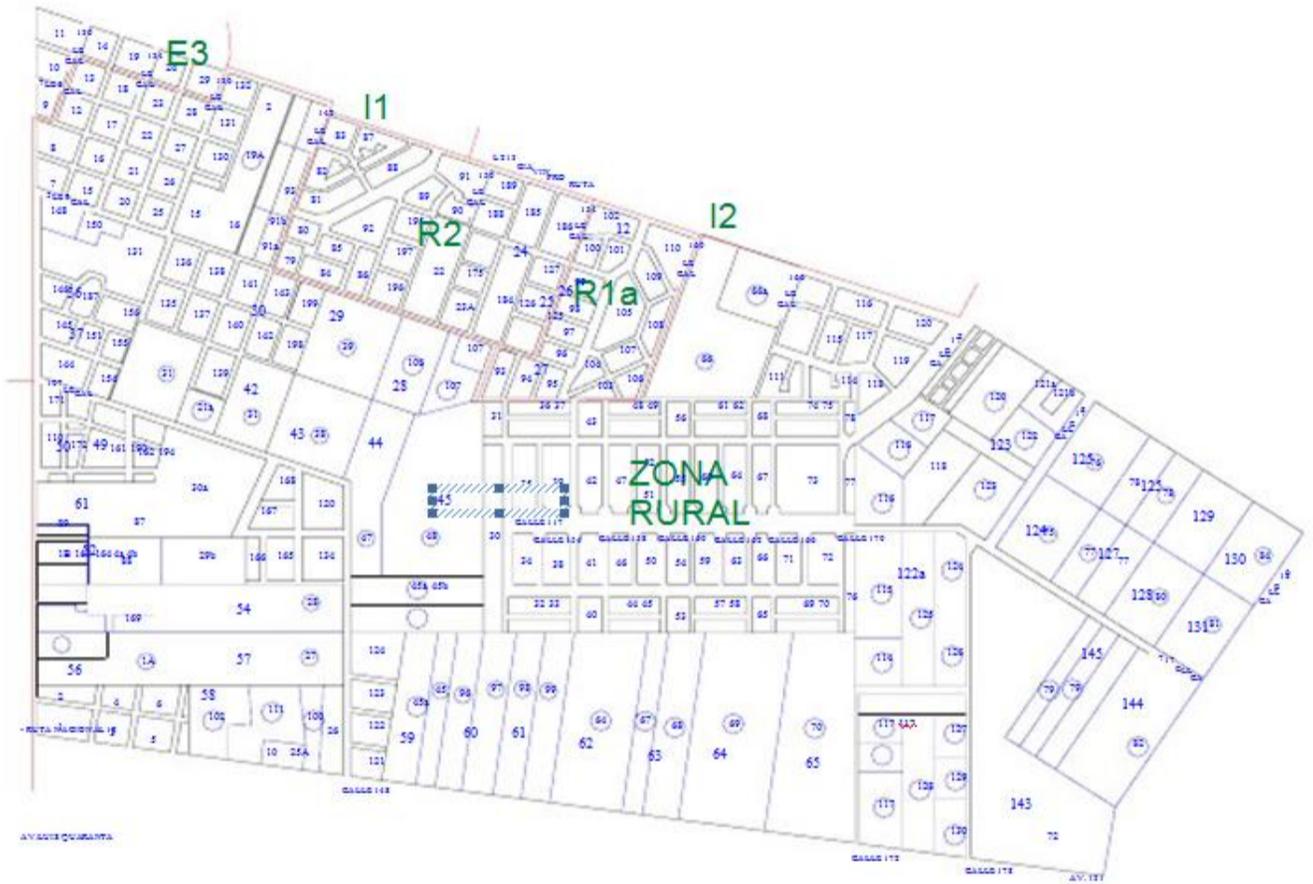
=====



SECCIÓN 16



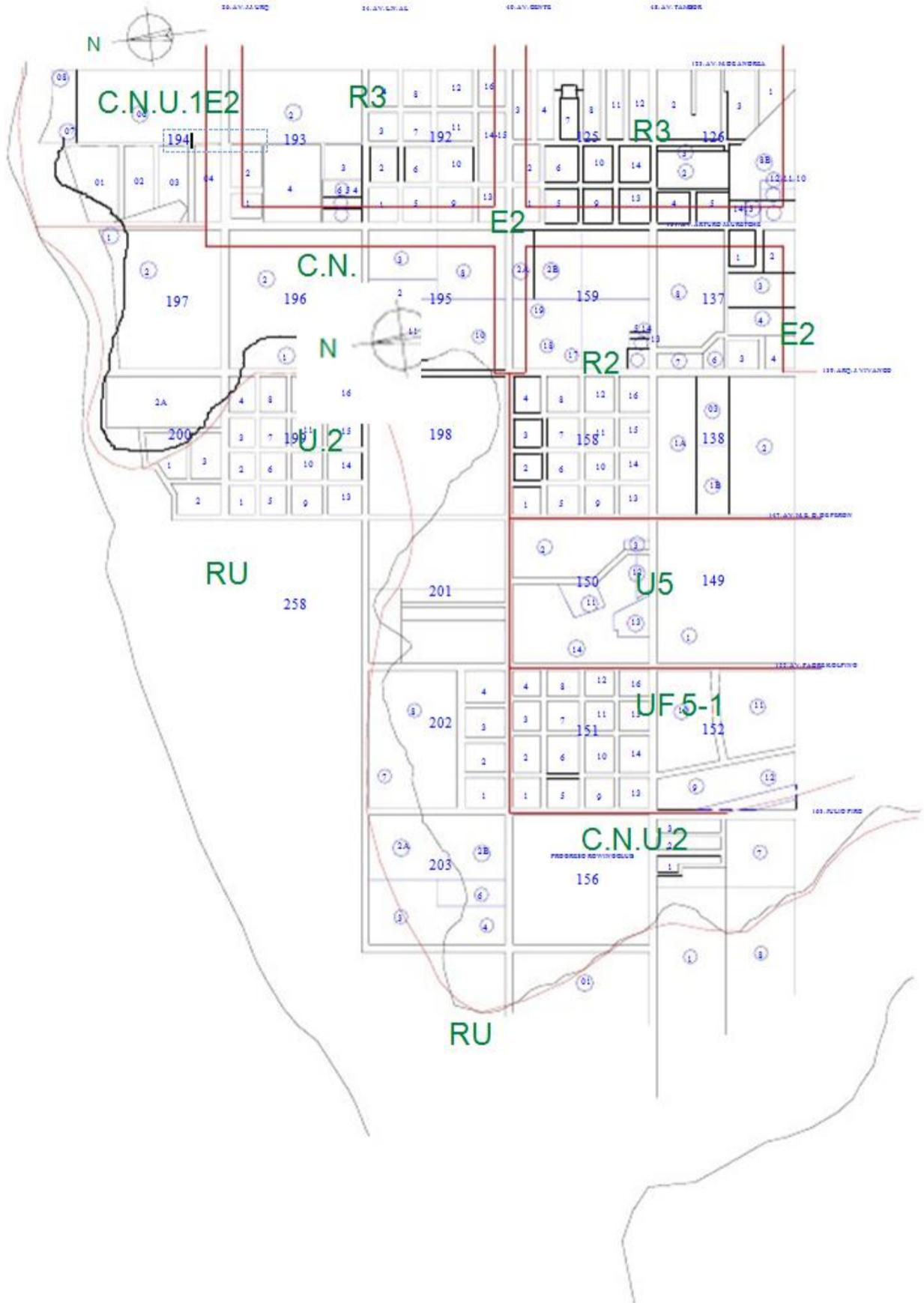
*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*



SECCIÓN 17



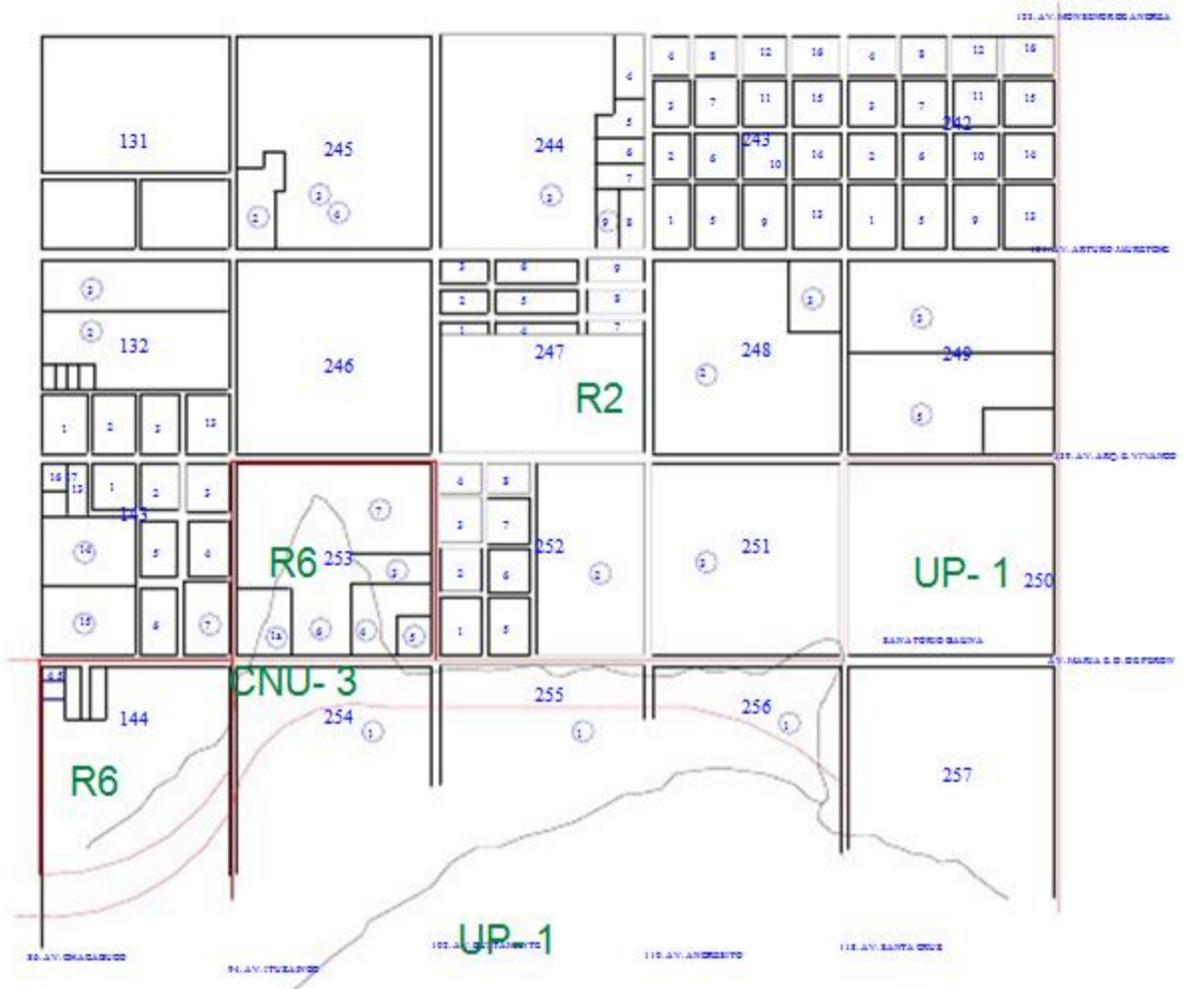
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas





Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====

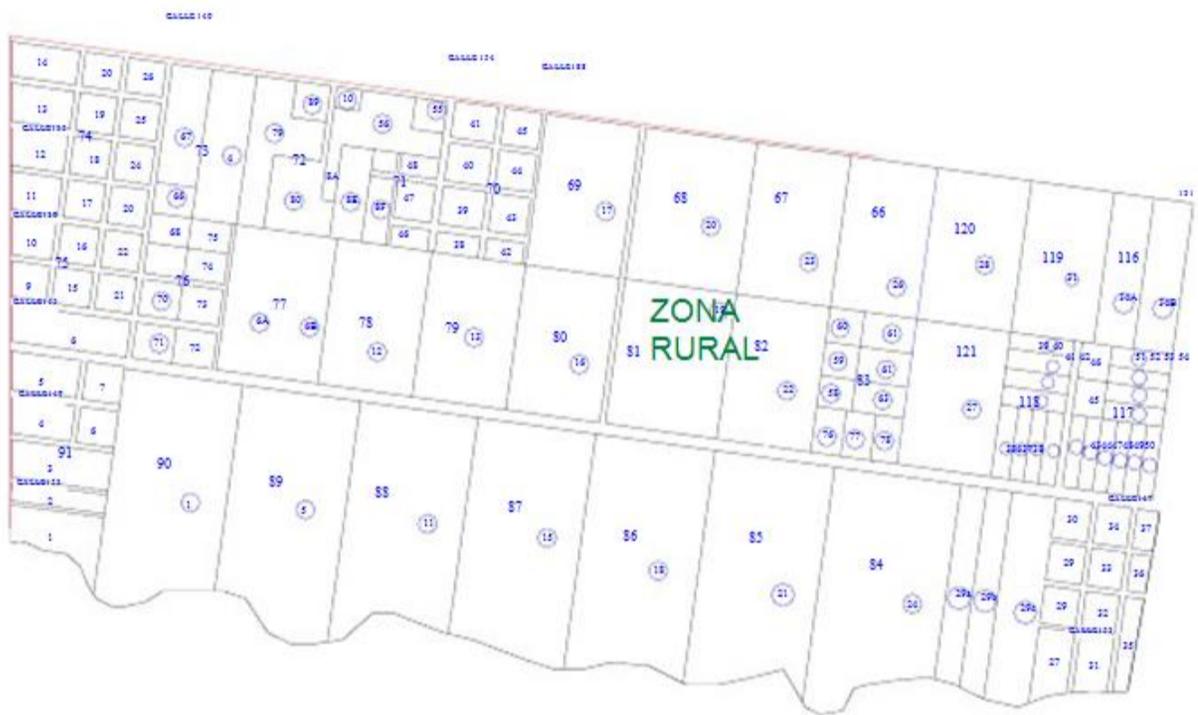


SECCIÓN 20



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

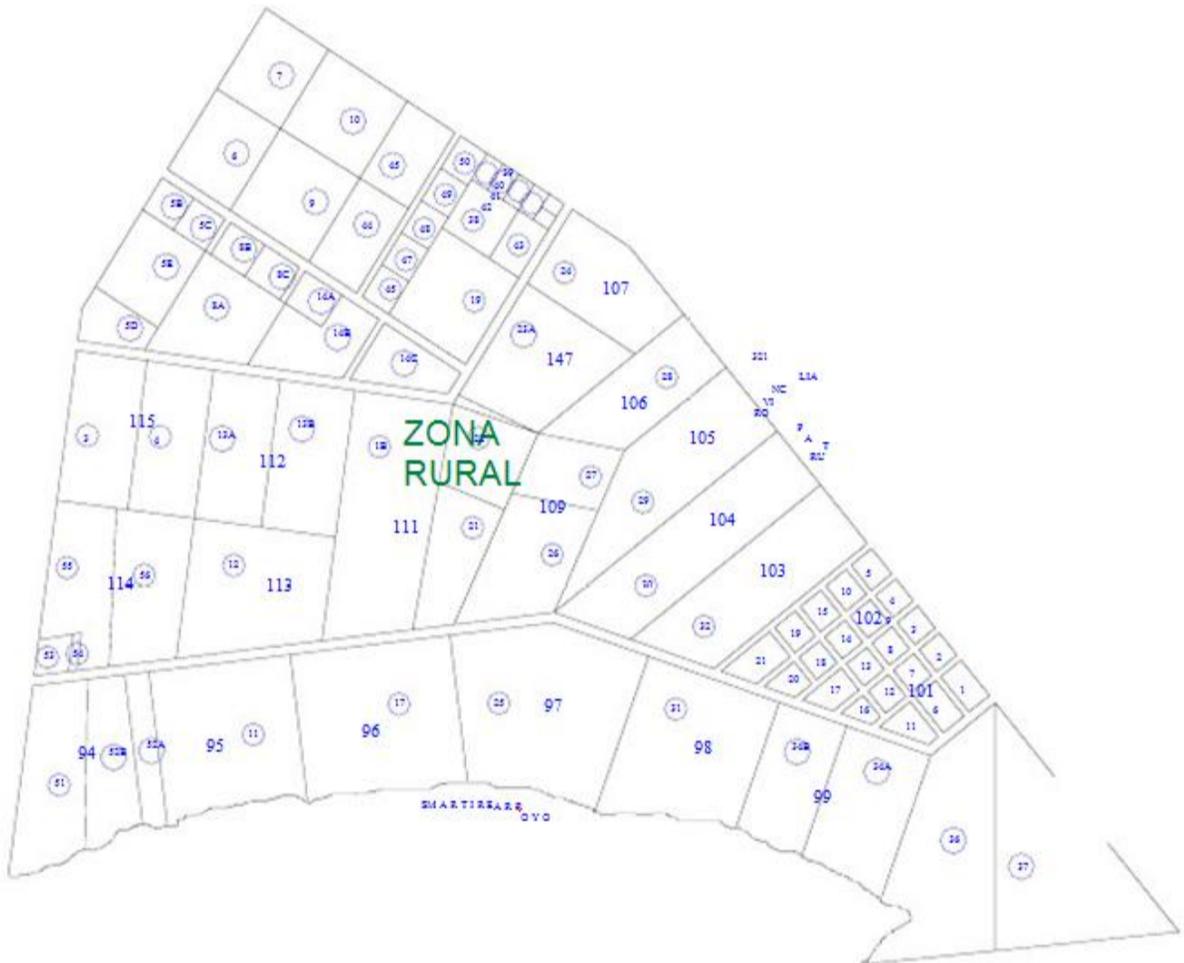


SECCIÓN 21



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

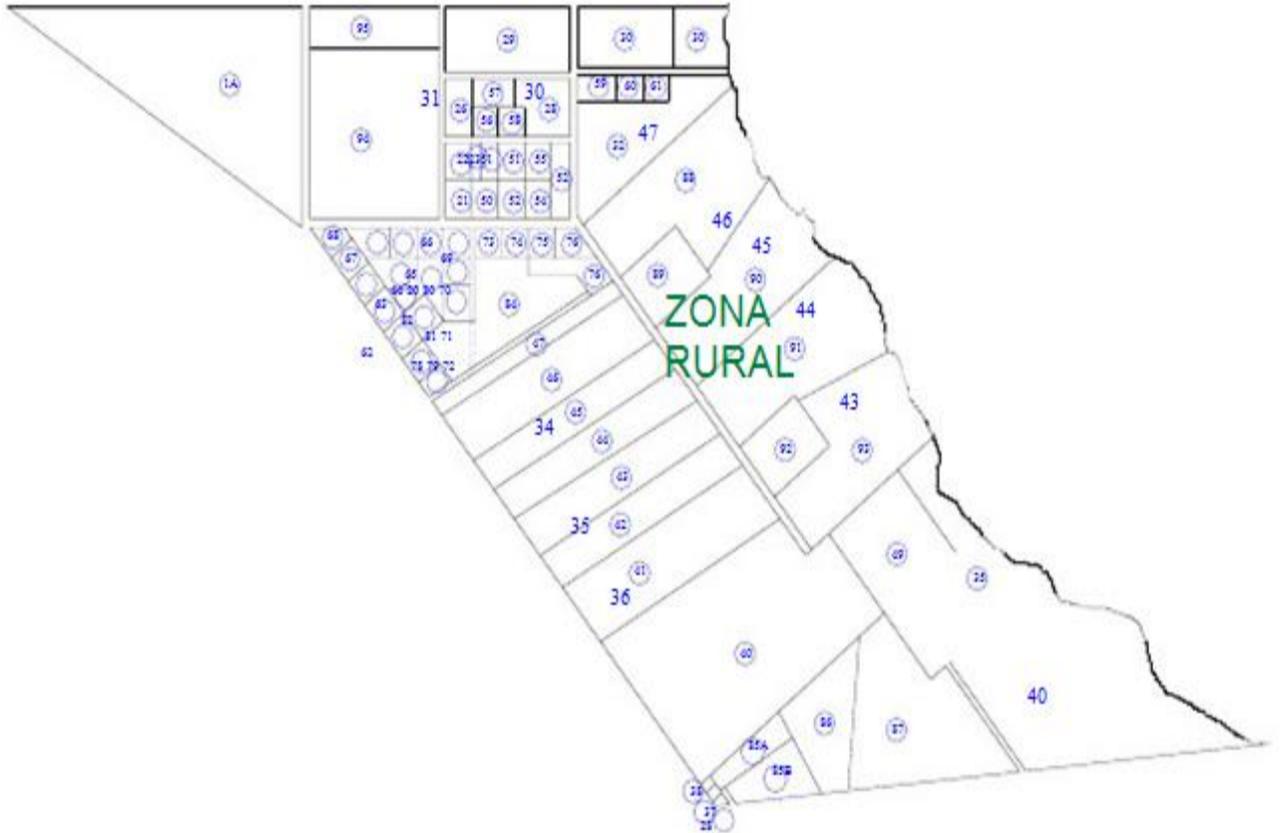


SECCIÓN 22



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

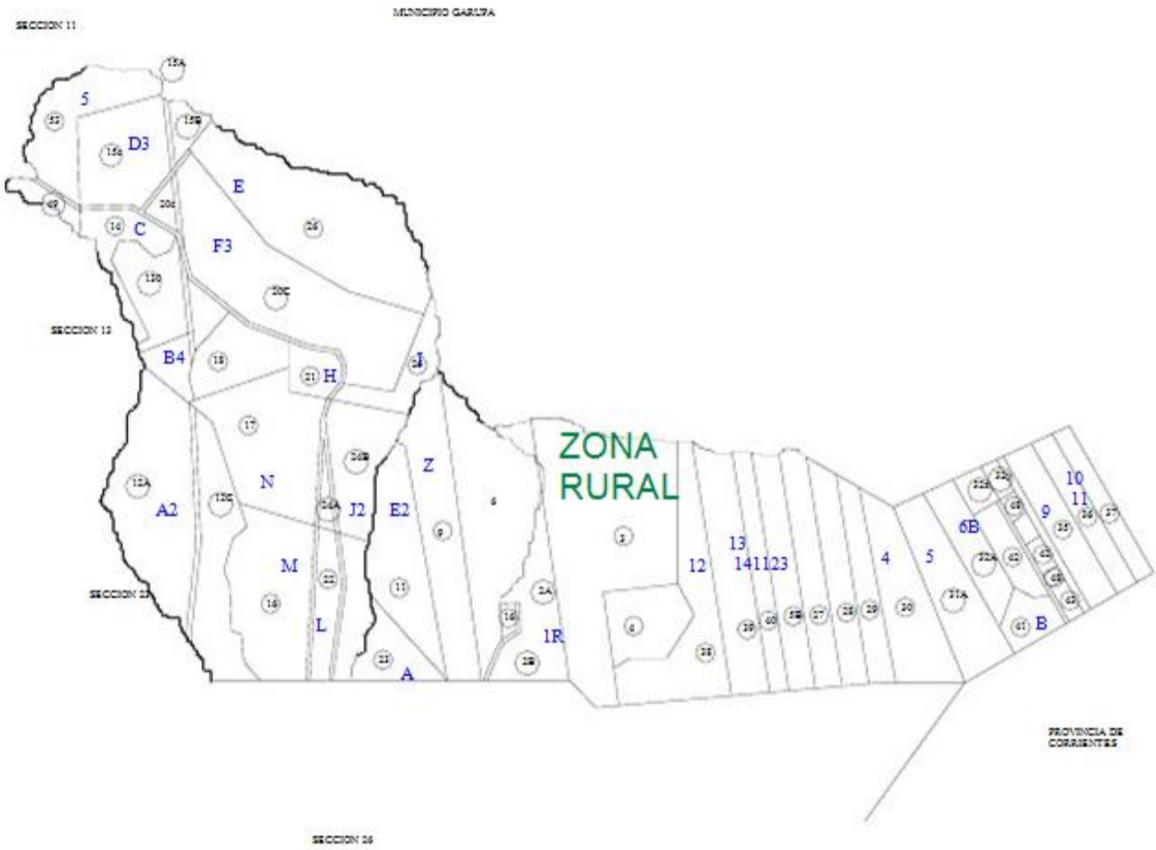


SECCIÓN 23



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

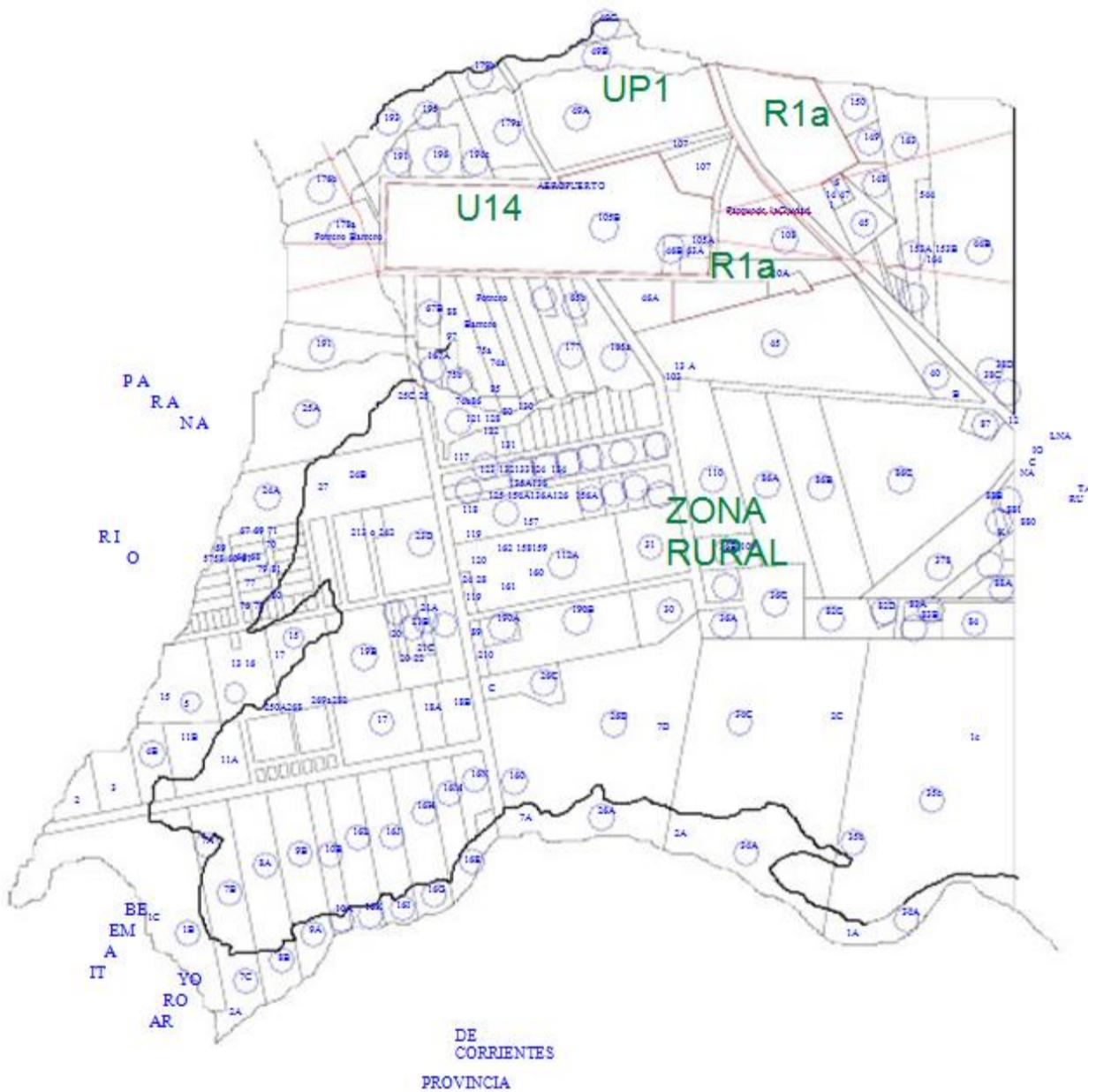
=====



SECCIÓN 24



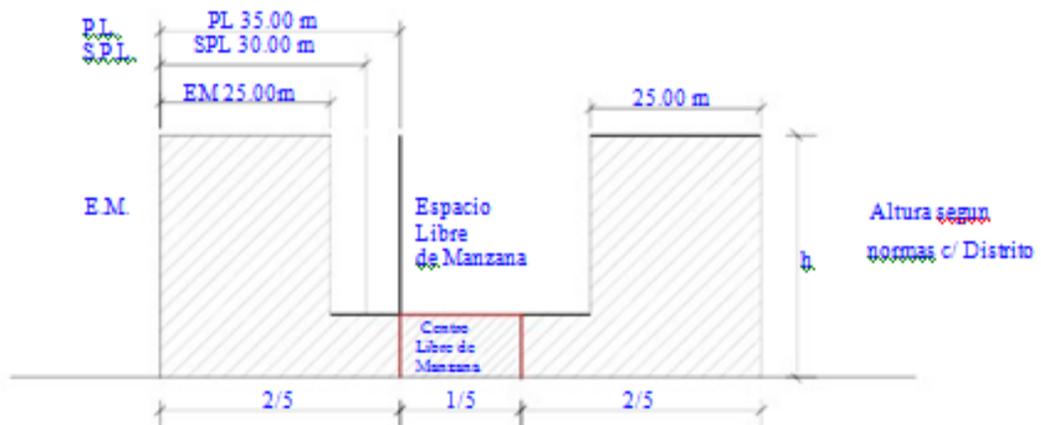
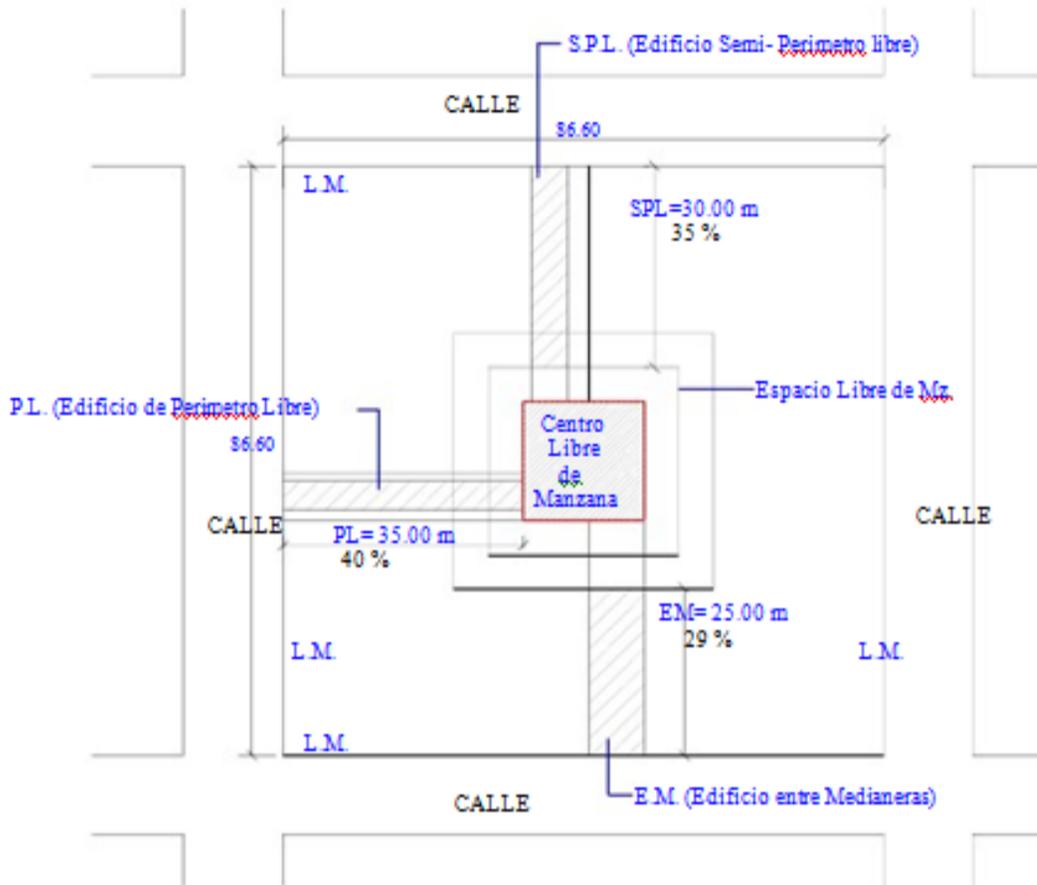
*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*





Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

CENTRO DE MANZANA

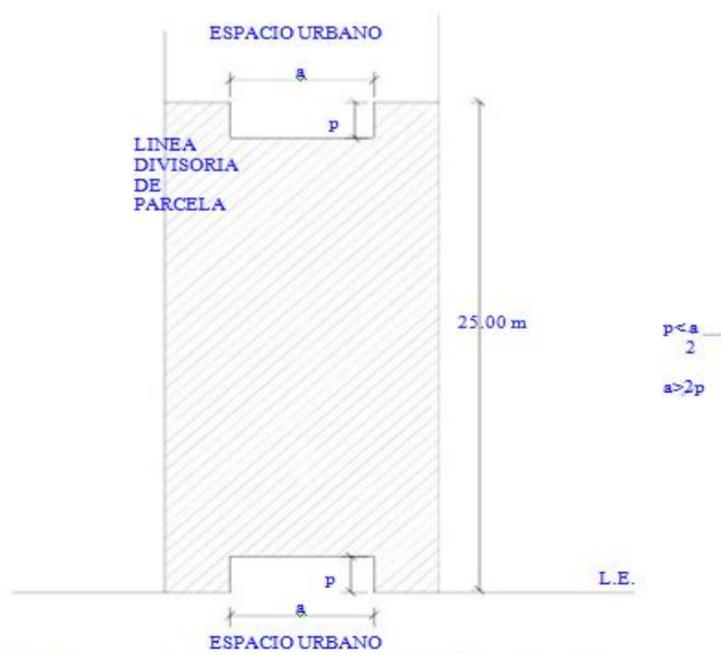




Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas



EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE



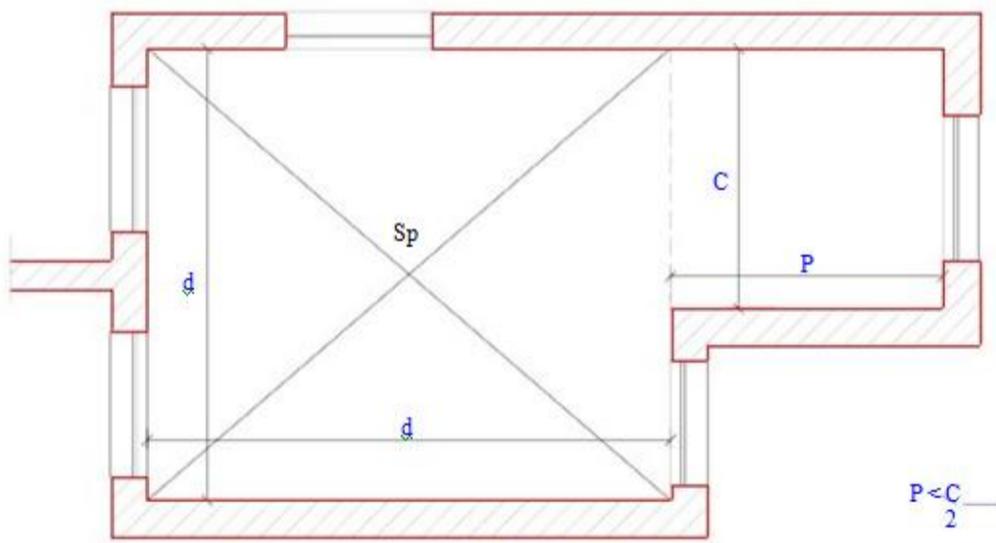
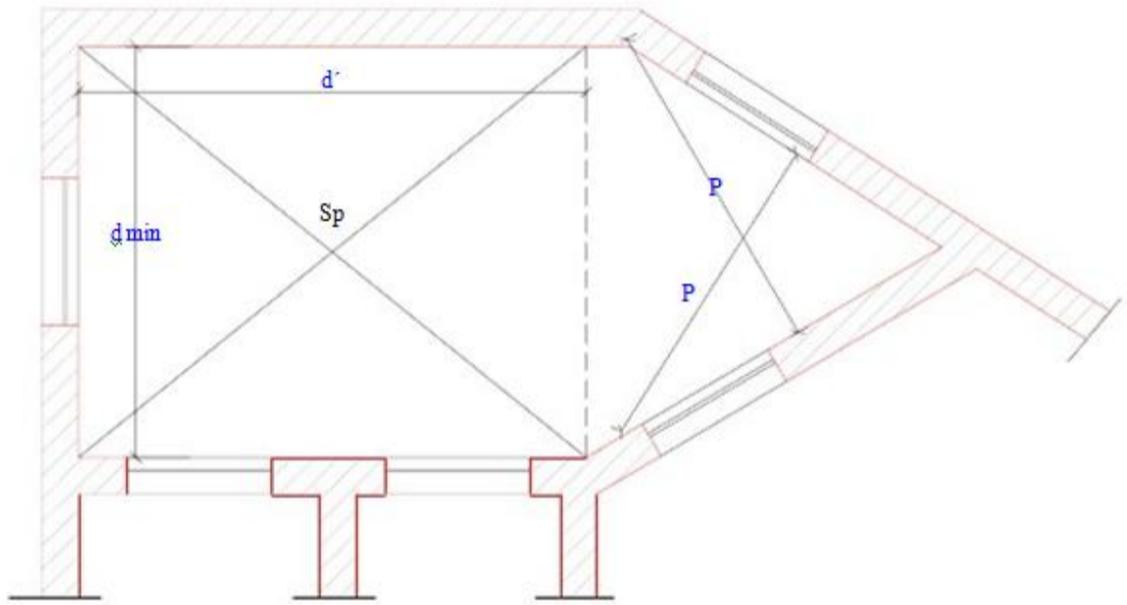
EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

FIGURA 4.1.1.2.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

EXTENSIONES APENDICULARES EN PATIOS AUXILIARES



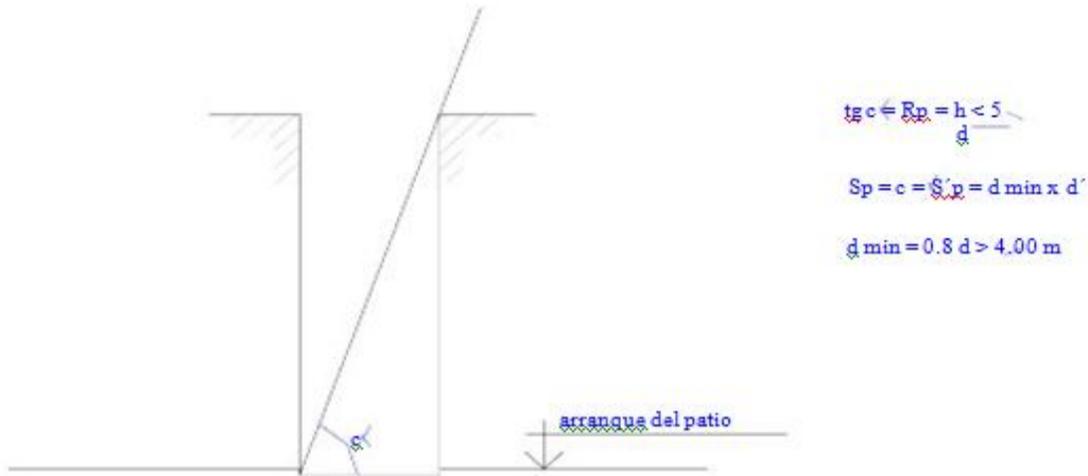
$$P < \frac{C}{2}$$

$$a > 2a$$

FIGURA 4.1.2.2.



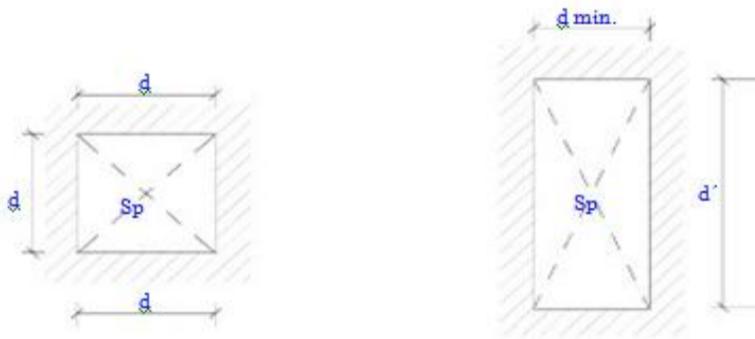
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas



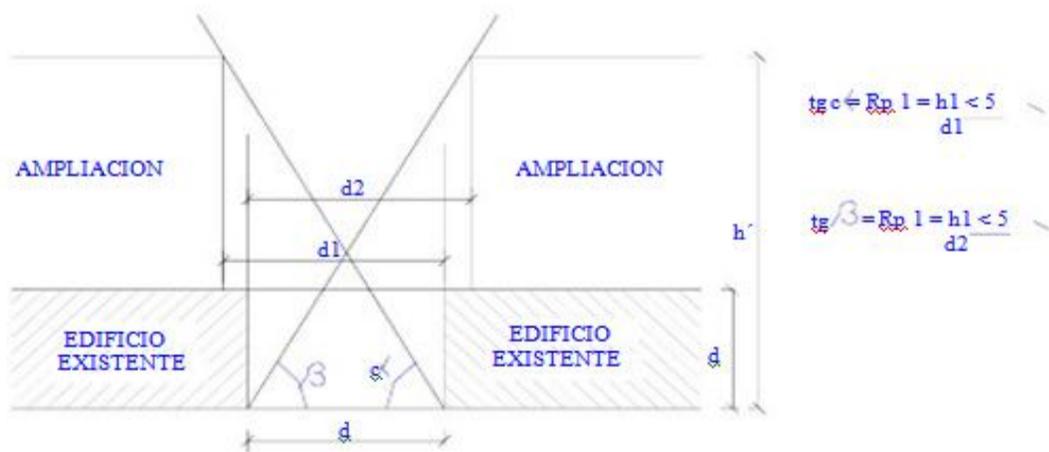
$$tg \alpha = \frac{h}{d} < 5$$

$$Sp = c = d \cdot \min x d'$$

$$d_{min} = 0.8 d > 4.00 \text{ m}$$



a) Caso general



$$tg \beta = \frac{h_1}{d_1} < 5$$

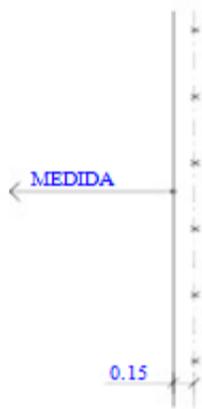
$$tg \beta = \frac{h_1}{d_2} < 5$$

b) Caso de ampliacion

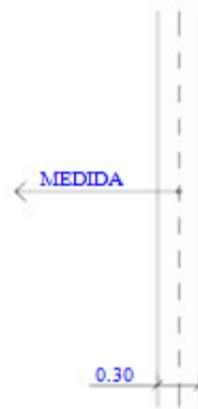
FIGURA 4.1.2.1.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas



CASO DE CERCA DE ALAMBRE



CASO DE MURO

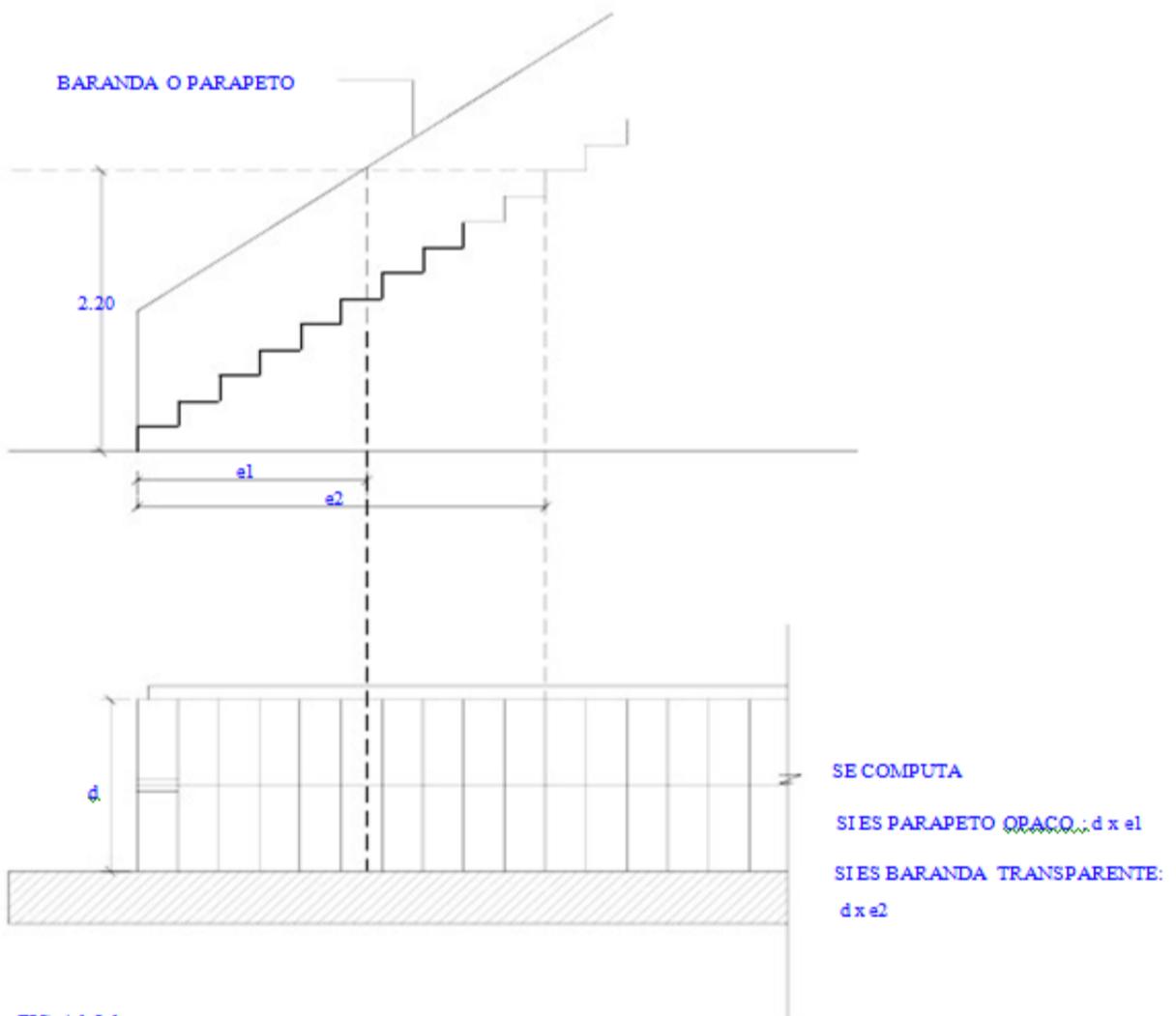


FIG. 4.1.3.1

FIGURA 4.1.3.1



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====

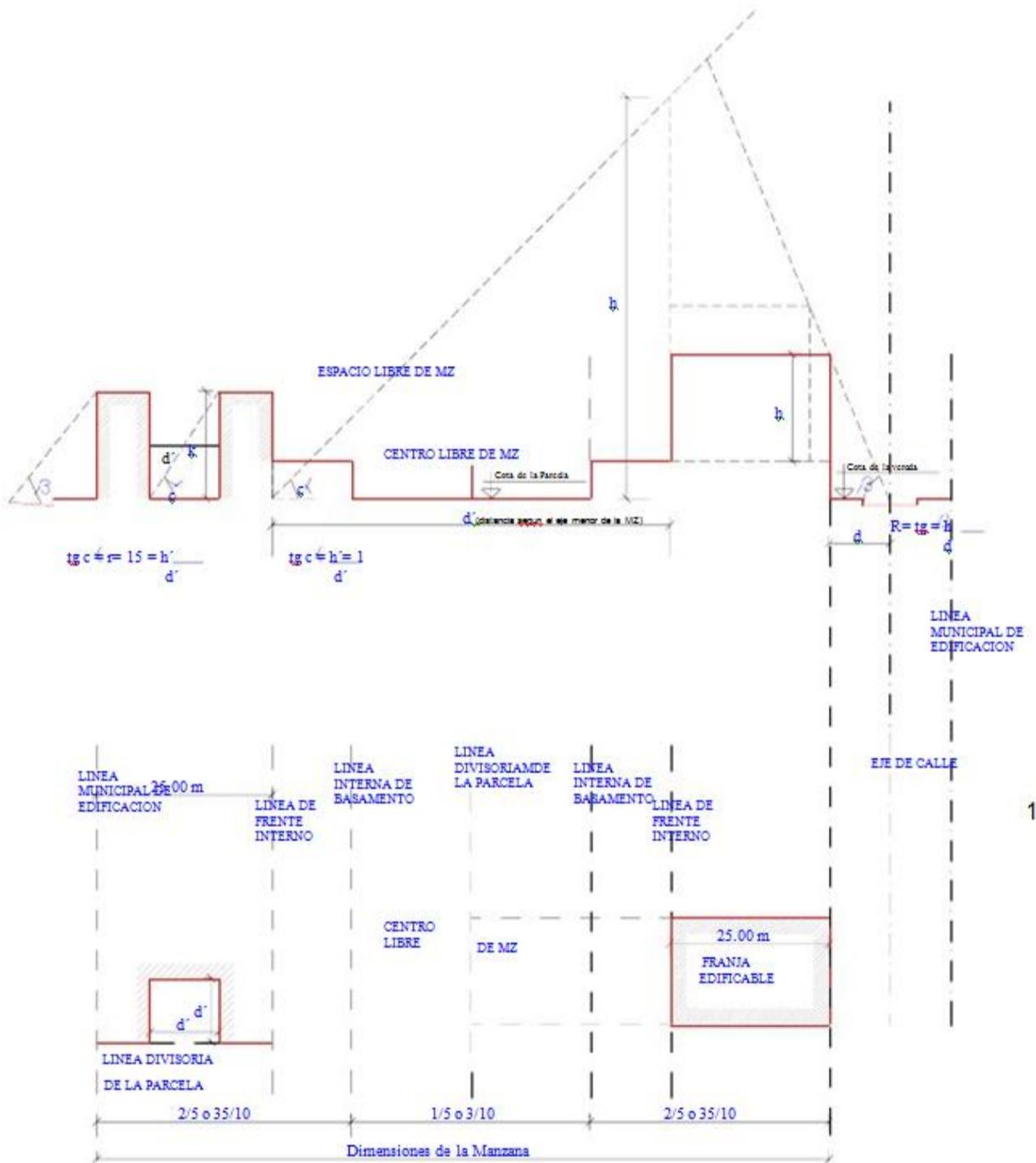
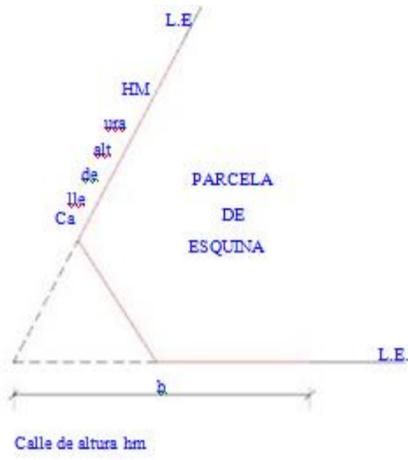


FIGURA 4.2.2.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====



a) -

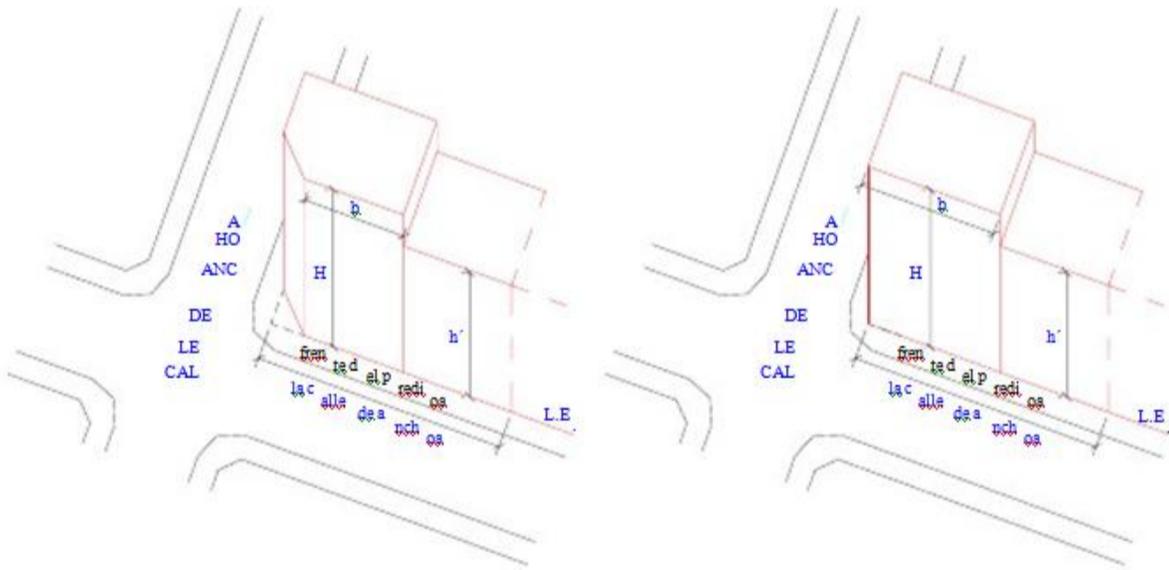
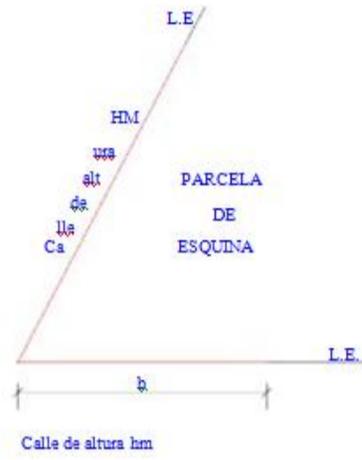


FIGURA 4.2.7.1.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

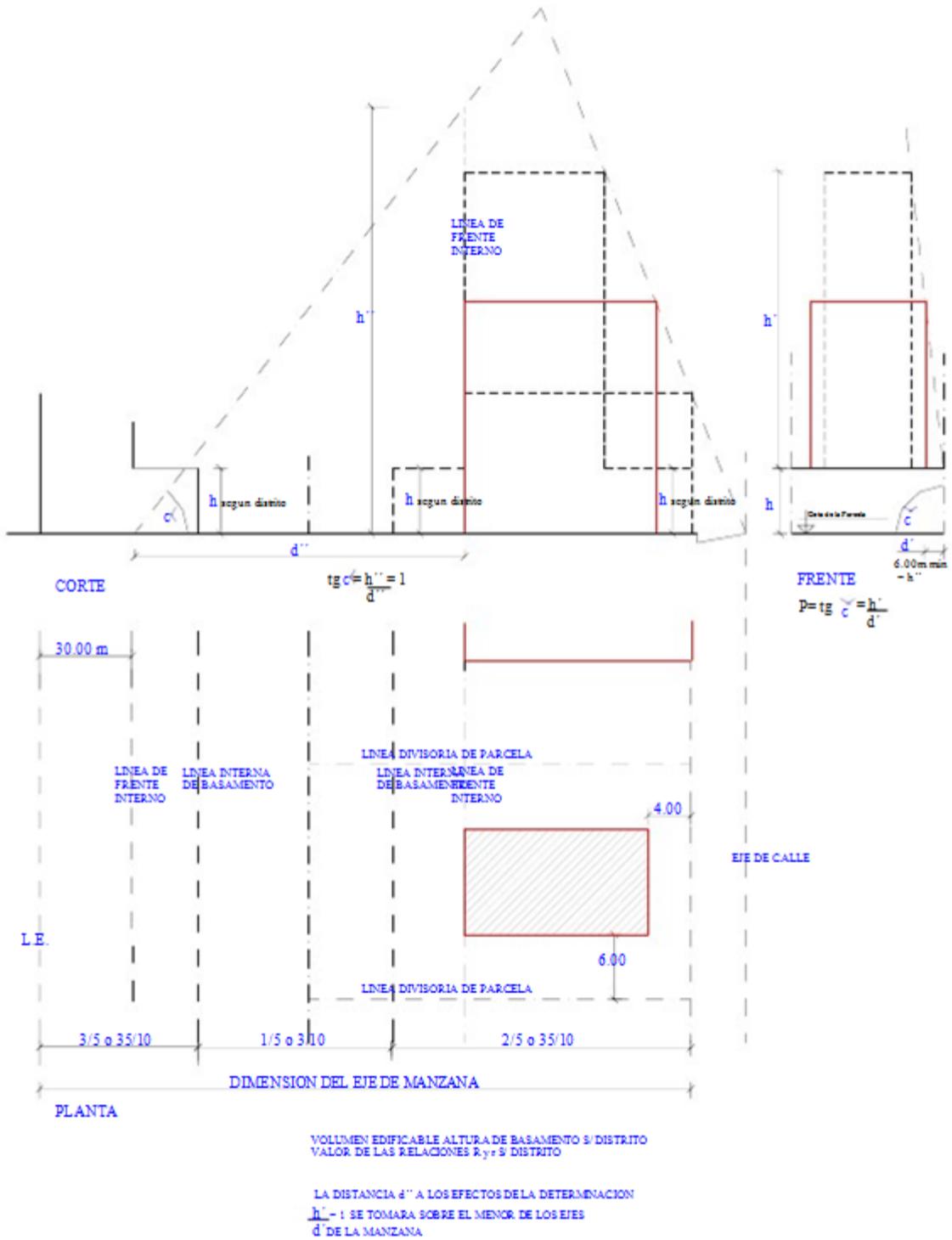


FIGURA 4.3.2.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

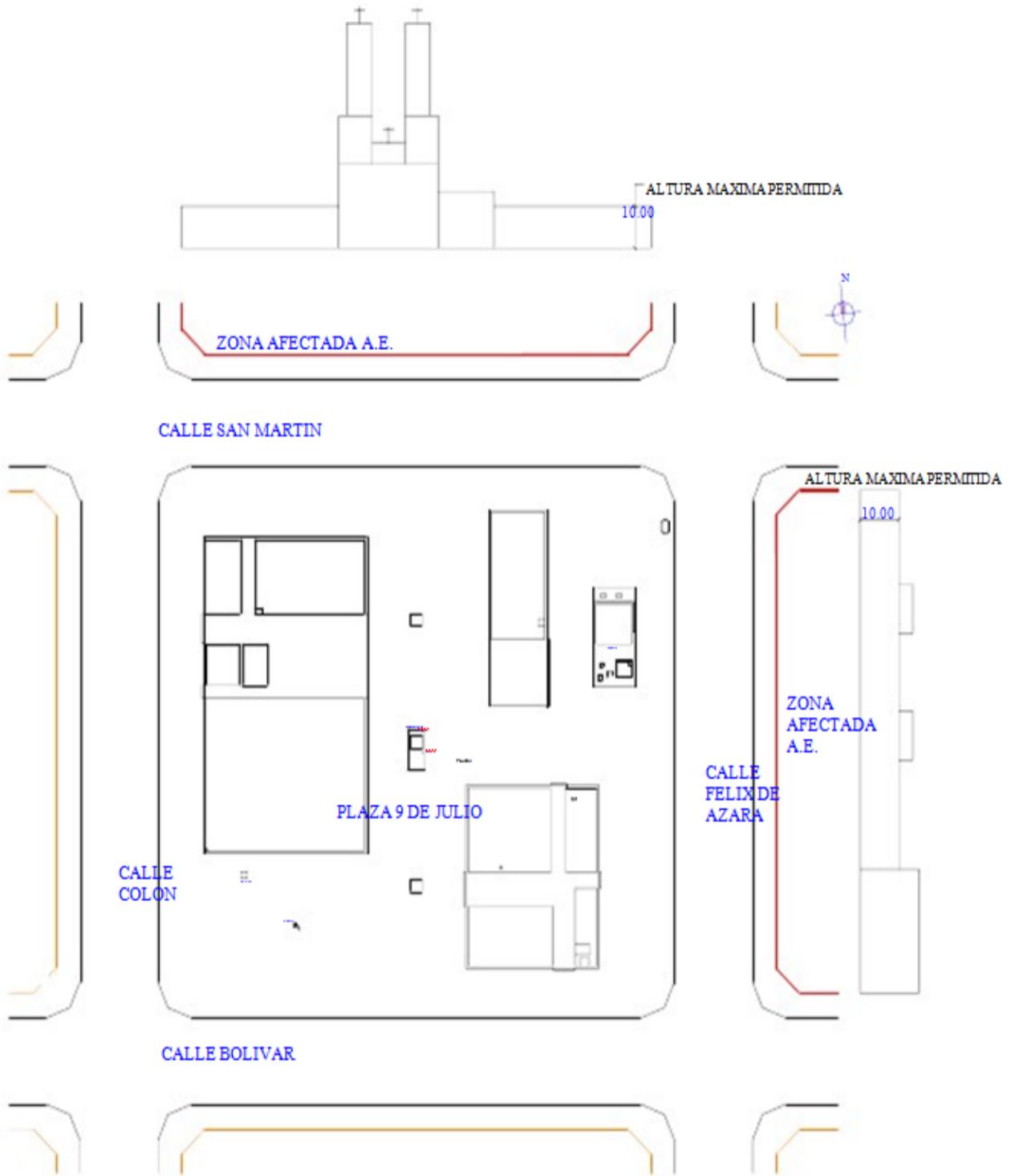


FIGURA 5.4.7.



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

MUNICIPALIDAD DE POSADAS

Recibo N°

Uso N°

**USO CONFORME - APTITUD TECNICA
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO**

Posadas, de 199

El que suscribe

Propietario,

poseedor, inquilino solicita el USO CONFORME Y LA APTITUD TECNICA para tramitar la habilitacion de local, para la siguiente actividad

DATOS CATASTRALES

SECCION	CHACRA	MANZANA	LOTE	PARCELA	DISTRITO	PART. INM.	PROP. HOR.



Calle N°
Expte. Aprob. N°
Expte. en tramite N°
Local segun plano N°

Firma del solicitante

L.E. / L.G. / D.N.C.I. N°

CONFORME PLANEAMIENTO URBANO

Sello USO

Sello y Firma

Fecha

CONFORME DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

Estado de local : Conservacion
Servicios Exigidos : Instalacion cloacal
Instalacion electrica
Instalacion agua
Instalacion cloaca

Observaciones :

DEPARTAMENTO DE VERIFICACIONES

Inspector fecha / /

CERTIFICADO provisorio por

DIAS

DEFINITIVO

DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS

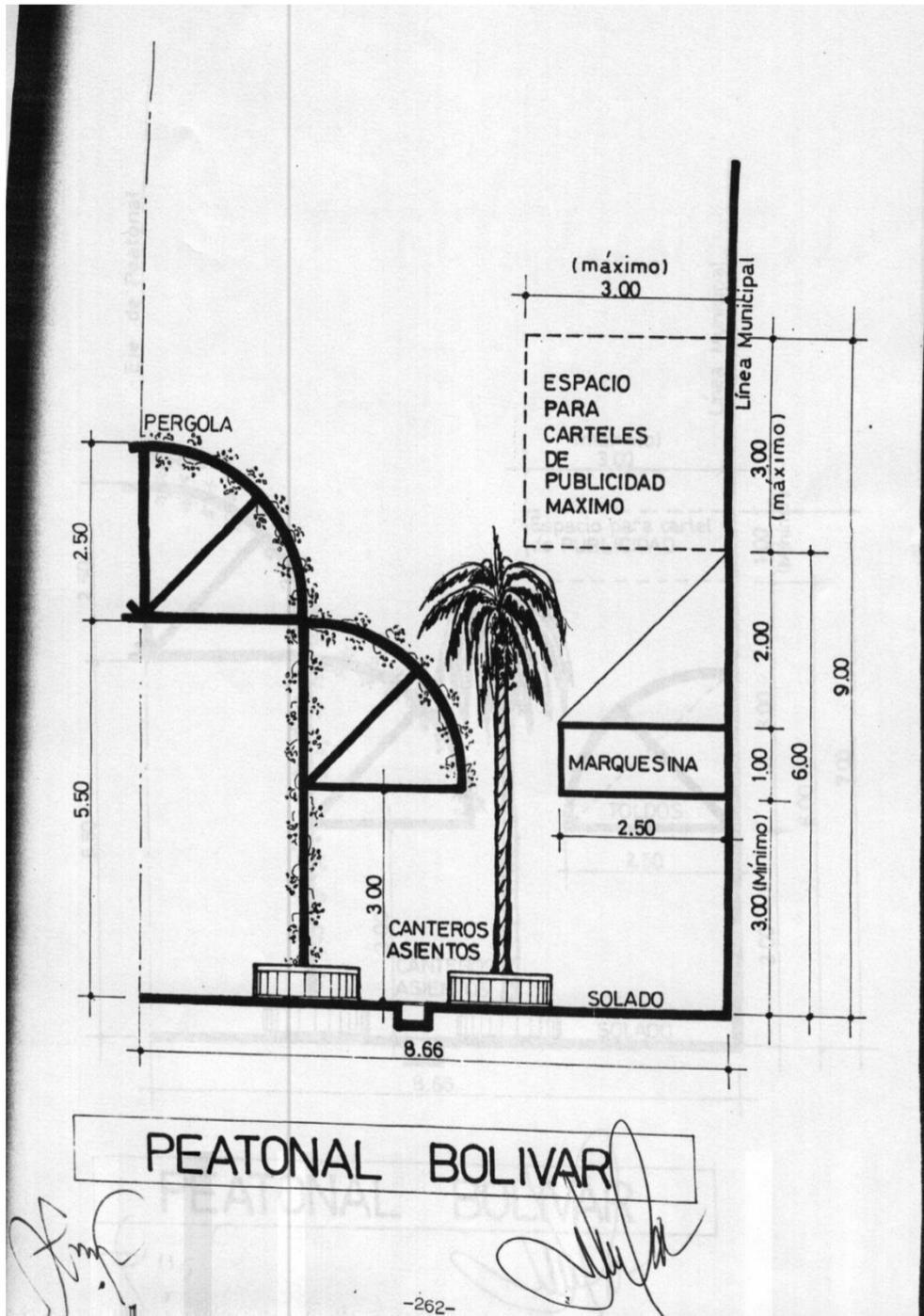
Fecha / /

PLANILLA DE USO CONFORME



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====

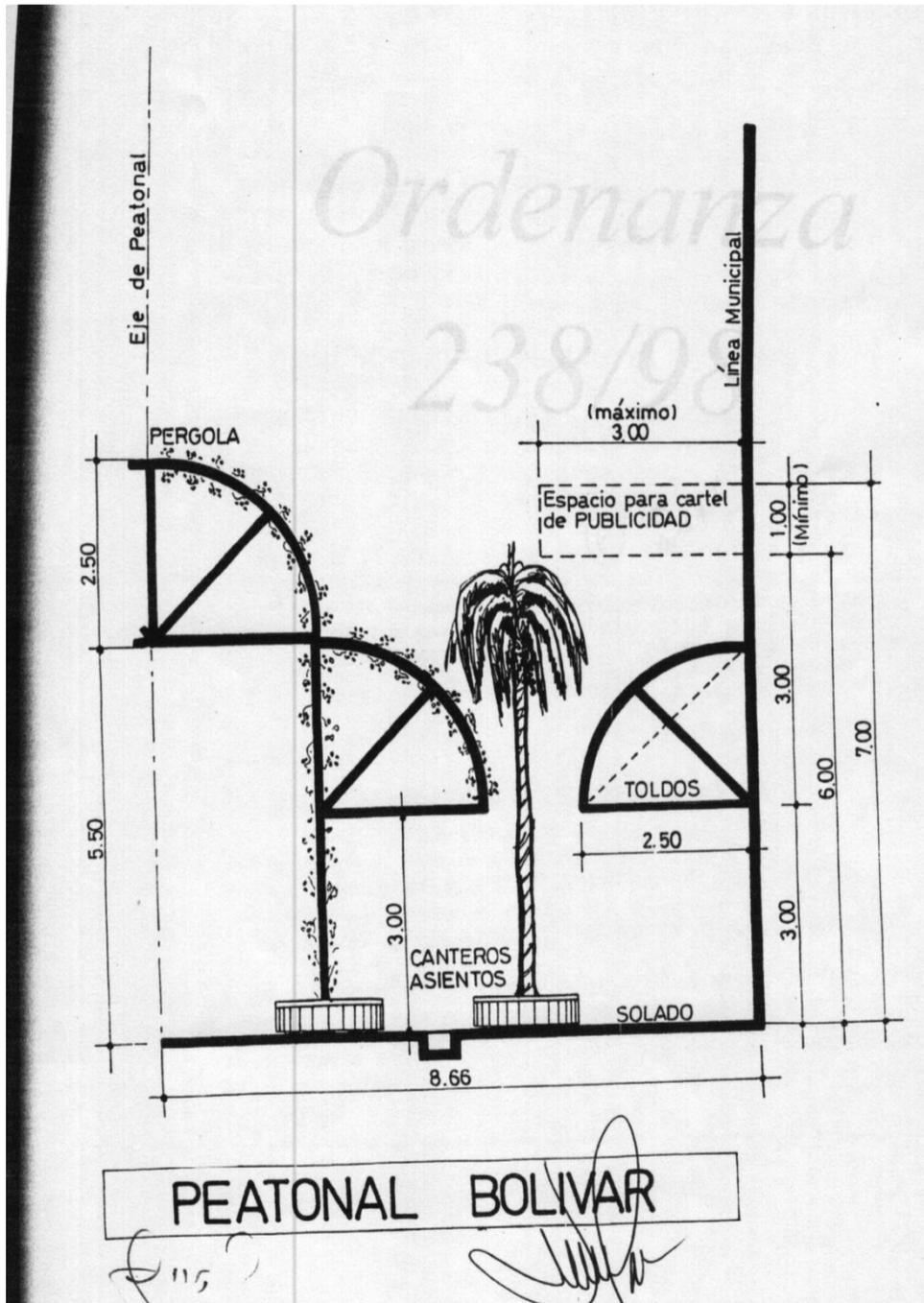


ORDENANZA N° 238/98



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

=====



ORDENANZA N° 238/98



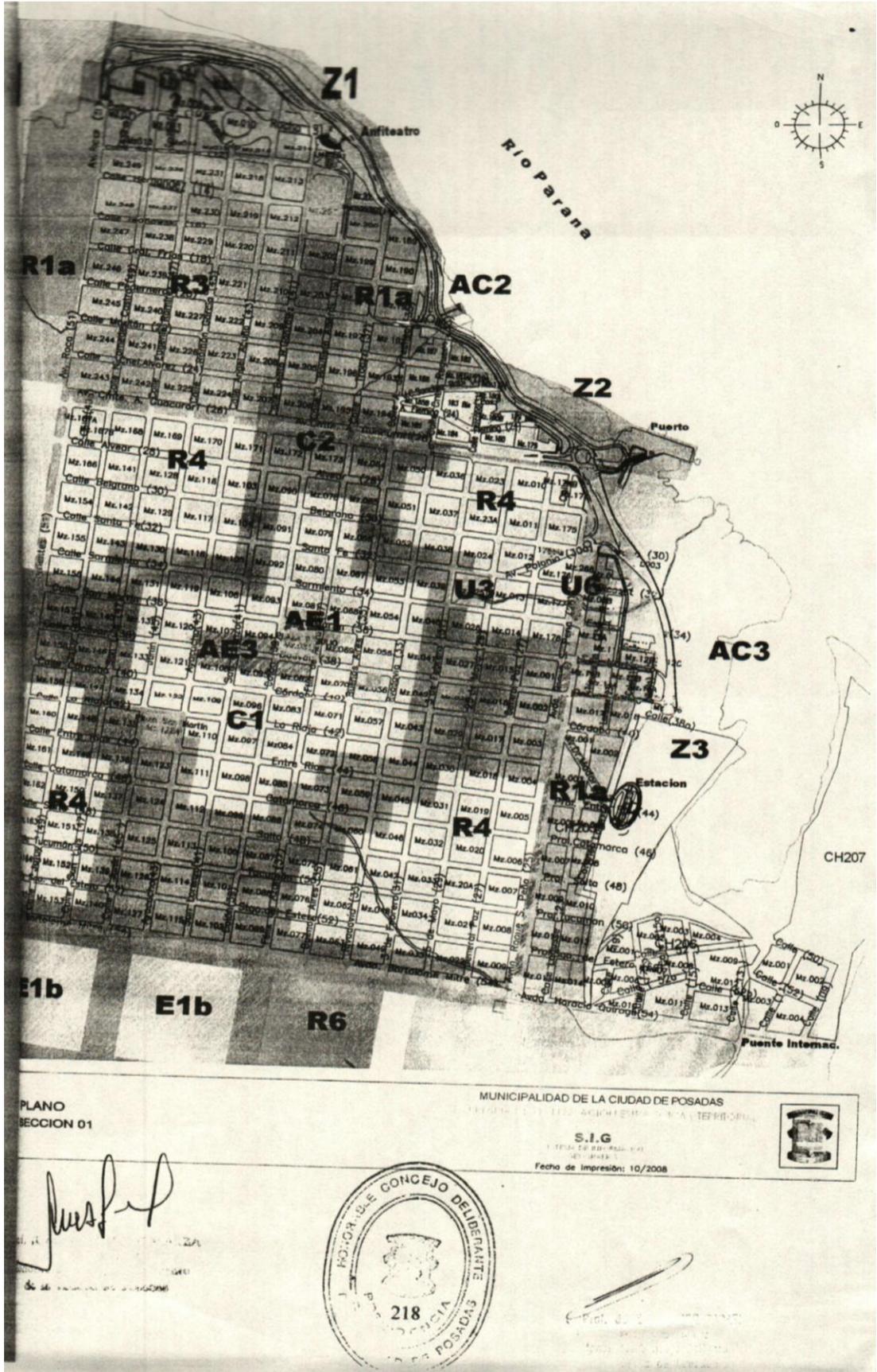
*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*



ORDENANZA Nº 917/02



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas



ORDENANZA Nº 2365/08