



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ORDENANZA XVIII – Nº 149

(Antes Ordenanza 3372/13)

ORDENAMIENTO URBANISTICO DE POSADAS

TÍTULO I

DEFINICIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN E INDICADORES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1.- Definición. Se entiende por Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas a las definiciones referidas a los indicadores de regulación urbanística que orientan todas las intervenciones de construcción y urbanización dentro del ejido Municipal. Estos indicadores se establecen en el Artículo 6 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de Aplicación. El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es todo el territorio contenido dentro del ejido Municipal de la ciudad de Posadas. Se exceptúa del ámbito de aplicación al sector urbano denominado Frente Fluvial, cuyos indicadores de regulación urbanística ya se encuentran establecidos en la Ordenanza XVIII - Nº 126 (Antes 2916/11) de Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas.

ARTÍCULO 3.- Subdivisión interna del ámbito de aplicación. A los efectos del ordenamiento urbanístico de la ciudad de Posadas, el ámbito de aplicación se subdivide internamente en las tres (3) unidades territoriales que se indican a continuación junto con sus correspondientes delimitaciones:

- a) Unidad Territorial Este: línea de ribera sobre río Paraná; línea de ribera sobre arroyo Itá; línea de ribera sobre río Paraná; línea de límite con municipio de Garupá; línea de ribera Oeste sobre arroyo Lapacho; línea de ribera Oeste y Norte sobre arroyo Zaimán, eje de avenida Intendente Fernando Elías "Tulo" Llamosas, eje de avenida Quaranta; eje de avenida Libertador San Martín hasta línea de ribera sobre río Paraná.
- b) Unidad Territorial Oeste: línea de ribera sobre río Paraná; línea de ribera sobre arroyo Apepú; Línea de Ribera sobre río Paraná; línea de ribera Oeste sobre arroyo Mártires; línea de ribera Este sobre arroyo Mártires; línea de ribera sobre río Paraná; línea de ribera sobre arroyo Antonica; línea de ribera sobre río Paraná; eje de avenida Libertador General San Martín; eje de avenida Quaranta; línea de ribera Este sobre arroyo Mártires; eje de Ruta



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Provincial N 213; línea de límite con Provincia de Corrientes hasta línea de ribera sobre río Paraná.

c) Unidad Territorial Sur: eje de avenida Quaranta, eje de avenida Intendente Fernando Elías "Tulo" Llamosas, línea de ribera sobre arroyo Zaimán; línea de ribera Oeste sobre arroyo Lapacho; línea de límite con municipio de Garupá; línea de límite con Provincia de Corrientes; eje de Ruta Provincial n 213; línea de ribera Este sobre arroyo Mártires hasta eje de avenida Quaranta.

Se exceptúan, en todos los casos, los tramos que forman parte del Frente Fluvial Ordenanza XVIII - N° 126 (Antes 2916/11).

El plano del ámbito de aplicación y de las unidades territoriales se presenta en el Anexo I de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 4.- Áreas Interiores. A los efectos del ordenamiento urbanístico de cada una de las unidades territoriales establecidas y delimitadas en el Artículo 3, se identifican áreas interiores que cuentan con sus respectivos indicadores. Las áreas interiores que se identifican para la asignación de indicadores urbanísticos son las que a continuación se indican:

4.1: Áreas con indicadores generales:

Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área urbana (porción del territorio con trazados y parcelamiento ejecutados y/o aprobados) o corredor urbano (conjunto de parcelas frentistas sobre ambos lados de una avenida, bulevar o calle en particular).

Áreas Suburbanas (ASu): corresponden a porciones de tejido urbano de baja densidad que se ubican en forma aislada dentro del área no urbanizable o entre los bordes de áreas urbanizadas y los bordes de áreas no urbanizables.

Áreas no Urbanizables (AnU): corresponden a porciones del territorio comprendido dentro del ejido Municipal donde, por motivos ambientales (condiciones de saneamiento), paisajísticos (protección de la topografía y la vegetación) y/o económicos (desarrollo de actividades productivas), no se contempla su urbanización.

Áreas Industriales (AI): corresponden a porciones del territorio comprendido dentro del ejido Municipal destinadas exclusivamente a la localización de establecimientos y/o instalaciones industriales y usos complementarios.

El ordenamiento urbanístico de estas áreas se remite a los indicadores que se indican en el Título II de la presente ordenanza.

4.2: Áreas con indicadores particulares:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

Áreas de Interés Urbanístico (AIU): corresponden a aquellos sectores del tejido urbano cuya renovación, total o parcial y/o nueva urbanización, se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades: alto grado de deterioro ambiental, edilicio y de los espacios públicos; obsolescencia de las instalaciones existentes; desafectación de usos o traslado de usos que dieron origen al sector; presencia de grandes áreas indivisas vacantes de uso, sean del dominio público o del dominio privado; presencia de tierras del dominio público (nacional, provincial o municipal); ubicación estratégica de la porción del tejido en el interior de la planta urbana.

El ordenamiento urbanístico de estas áreas se remite a la figura del Plan de Sector, tal como se indica en el Título III de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 5.- Áreas y/o sitios con indicadores. Dentro de cada sector del ejido Municipal de la ciudad de Posadas se identifican, cuando corresponda, los sitios que, por su condición de uso y configuración, no tienen asignados indicadores urbanísticos:

Plazas, Parques y Paseos públicos (PP): corresponden a los ámbitos que conforman el sistema de espacios verdes de la ciudad y que como tal se los reconoce en el catastro oficial. En estas situaciones sólo se permiten las construcciones mínimas indispensables para el mantenimiento del sitio y la prestación efectiva de los servicios que se determinen.

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): corresponden a las instalaciones y/o construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública, la seguridad, los servicios urbanos y el transporte, ubicados en parcelas de superficie igual o mayor a tres mil quinientos metros cuadrados (3.500,00 m²). En estas situaciones, para los proyectos de ampliación y/o reforma interior, se deben acordar los indicadores urbanísticos específicos con las oficinas técnicas municipales que correspondan.

Instalaciones Deportivas (ID): corresponde a clubes sociales, deportivos y/o recreativos y a otras asociaciones civiles que se encuentren ubicados en predios de superficie mayor a igual o mayor a mil ochocientos metros cuadrados (1.800,00 m²). En estas situaciones sólo se admiten las reformas interiores y/o ampliaciones necesarias para el desarrollo de las actividades específicas que sean factibles dentro de lo establecido por los indicadores del sector (ocupación de suelo y alturas de edificación).

Conjuntos Habitacionales (CH): corresponde a los conjuntos de vivienda colectiva o multifamiliar construidos por el estado nacional, provincial o municipal y/o por emprendedores privados y asociaciones civiles.

CAPÍTULO II INDICADORES URBANÍSTICOS



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 6.- Indicadores del Ordenamiento Urbanístico. Para la definición del Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad de Posadas, y según el sector del territorio municipal que se trate, se deben tener en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos:

Subdivisión del suelo: dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a la edificación. Se indican las dimensiones de superficie mínima, frente mínimo y posibilidad de subdivisión de las parcelas, indicando en estos casos las dimensiones mínimas de superficie y de acceso a la vía pública.

Intensidad de uso del suelo: porcentaje de la superficie total del lote que puede ocuparse con edificación. Se indica a través del Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

Impermeabilización del suelo: porcentaje de la superficie total del lote que debe quedar libre de toda edificación y/o pavimento que impida y/o dificulte la permeabilidad o infiltración de agua en el suelo. Se indica a través del Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS).

Altura de la edificación: alturas mínimas y máximas de las construcciones expresadas en metros y su equivalente en número de plantas con indicación de su punto de medición; altura máxima de la edificación en centro de manzana y tolerancias para la altura máxima.

Disposición de la edificación en la parcela: condiciones de la implantación de la edificación en relación con la vía pública y con las parcelas linderas. Se indica: retiro de la línea municipal; retiro de las líneas medianeras (de fondo y laterales); servidumbre de jardín; dimensiones mínimas de patios interiores; área de implantación de la edificación cuando así correspondiera especificar.

Usos principales admitidos: principales usos del suelo cuya localización se considera apropiada para un sector del territorio en particular y que, por tal situación, contribuyen a caracterizarlo.

ARTÍCULO 7.- Asignación de indicadores del Ordenamiento Urbanístico. La asignación de los valores correspondientes a los indicadores del ordenamiento urbanístico indicados en el Artículo 6 se hace para cada una de las áreas con indicadores generales que se establecen en el Inciso 4.1 del Artículo 4 de la presente ordenanza y que se identifiquen en cada una de las unidades territoriales en que ha sido dividido el territorio comprendido dentro del ejido Municipal.

El plano general de indicadores para todo el ámbito de aplicación se presenta en el AnexoII de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

INDICADORES URBANÍSTICOS DIFERENCIALES



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 8.- Indicadores Urbanísticos Diferenciales (IUD). Entiéndase por Indicadores Urbanísticos Diferenciales (IUD) a la altura de edificación permitida por encima de la Altura Base de Edificación (ABE). A tal efecto, se considera indicador urbanístico diferencial a las alturas máximas de la edificación indicadas en los Anexos IIIc, IVc, Vc y VIb para las –Áreas Urbanas (AU) y Corredores Urbanos (CU)– identificados en las distintas unidades territoriales (UT).

ARTÍCULO 9.- Altura Base de edificación. Se considera Altura Base de Edificación (ABE) a la altura posible de construir sin recurrir al uso del indicador diferencial de altura máxima.

ARTÍCULO 10.- Valor de la Altura Base de Edificación (ABE) Establécese una Altura Base de Edificación (ABE) de diez metros (10 m) para todas las áreas interiores que forman parte del ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Se exceptúan de esta altura base, galpones, tinglados y toda otra construcción de grandes luces.

ARTÍCULO 11.- El carácter optativo y oneroso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales (IUD). El uso de los Indicadores Urbanísticos Diferenciales (IUD) es optativo y oneroso, estableciéndose para ello el pago a la Municipalidad del tributo denominado “Derecho Especial de Compensación por Uso de Indicadores Urbanísticos Diferenciales”. Para el pago de este tributo devengado y su destino se tienen en cuenta las condiciones establecidas en la Ordenanza XVIII - N 128 (Antes 2963/11) de creación del Fondo de Desarrollo Urbano.

TÍTULO II

ÁREAS INTERIORES, CORREDORES URBANOS E INDICADORES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS EN LA UNIDAD TERRITORIAL ESTE

ARTÍCULO 12.- Delimitación de áreas interiores en la Unidad Territorial Este. Dentro de la unidad territorial Este se establecen las siguientes áreas interiores:

Áreas Urbanas 1 (AU1): AU1.17 - AU1.18 - AU1.19 - AU1.20 - AU1.21.

Áreas Urbanas 2 (AU2): AU2.12 - AU2.13 - AU2.14 - AU2.15 - AU2.16 - AU2.17 - AU2.18 - AU2.19 - AU2.20 - AU2.21 - AU2.22 - AU2.23 - AU2.24 - AU2.25 - AU2.26 -



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

AU2.27 - AU2.28 - AU2.29 - AU2.30 - AU2.31 - AU2.32 - AU2.33 - AU2.34 - AU2.35 - AU2.36 - AU2.37 - AU2.38 - AU2.39 - AU2.40 - AU2.41 - AU2.42 - AU2.43 - AU2.44 - AU2.45 - AU2.46 y AU2.47.

Áreas Urbanas 4 (AU4): AU4.1 - AU4.2 - AU4.3 - AU4.4 - AU4.5 - AU4.6 - AU4.7 - AU4.8 - AU4.9 - AU4.10.

Áreas Urbanas 5 (AU5): AU5.1.

Áreas Suburbanas (ASu): ASu.4.

Áreas no Urbanizables 3 (AnU3): AnU3.1 - AnU3.2 - AnU3.3.

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas indicadas en este artículo se presentan en el Anexo IIIa y en el Anexo IIIb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 13.- Indicadores Urbanísticos de las áreas interiores de la Unidad Territorial Este. Los indicadores urbanísticos correspondientes a las Áreas Urbanas 1, 2, 4 y 5 (AU1, AU2, AU4, y, AU5), Áreas Suburbanas (ASu) y Áreas no Urbanizables 3 (AnU3) de la unidad territorial Este se presentan en las planillas correspondientes que forman parte del Anexo IIIc de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 14.- Áreas y sitios sin indicadores urbanísticos en la Unidad Territorial Este. Dentro de las áreas interiores identificadas en la unidad territorial Este se excluyen las siguientes áreas y sitios a las cuales no se les asigna indicadores urbanísticos, tal como se establece en el Artículo 5 de la presente ordenanza:

Plazas, Parques y Paseos públicos (PP): PP1 - PP2 - PP3 - PP4 - PP5 - PP6 - PP7 - PP8 - PP9 - PP10 - PP11 - PP12 - PP13 - PP14 - PP15 - PP16 - PP17 - PP18 - PP19 - PP20 - PP21 - PP22 - PP23 - PP24 - PP25 - PP26 - PP27 - PP28 - PP29 - PP30 - PP31 - PP32 - PP33 - PP34 - PP35 - PP36 - PP37 - PP38 - PP39 - PP40 - PP41.

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): GEU1 - GEU2 - GEU3 - GEU4 - GEU5 - GEU6 - GEU7 - GEU8 - GEU9 - GEU10 - GEU11 - GEU12 - GEU13 - GEU14 - GEU15 - GEU16 - GEU17 - GEU18 - GEU19 - GEU20 - GEU21 - GEU22 - GEU23 - GEU24 - GEU25 - GEU26 - GEU27 - GEU28 - GEU29 - GEU30.

Instalaciones Deportivas (ID): ID1 - ID2 - ID3 - ID4 - ID5 - ID6 - ID7 - ID8 - ID9 - ID10 - ID11 - ID12 - ID13 - ID14 - ID15.

Conjuntos Habitacionales (CH): CH1 - CH2 - CH3 - CH4 - CH5.

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas y sitios que se indican en este artículo se presentan en el Anexo IIIa y en el Anexo IIIb de la presente ordenanza.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS EN LA UNIDAD TERRITORIAL OESTE

ARTÍCULO 15.- Delimitación de áreas interiores en la Unidad Territorial Oeste.

Dentro de la unidad territorial Oeste se establecen las siguientes áreas interiores:

Áreas Urbanas 1 (AU1): AU1.22 - AU1.23 - AU1.24 - AU1.25 - AU1.26 - AU1.27 - AU1.28 - AU1.29 - AU1.30 - AU1.31 - AU1.32 - AU1.33 - AU1.34 - AU1.35 - AU1.36 - AU1.37 - AU1.38 - AU1.39.

Áreas Urbanas 2 (AU2): AU2.48 - AU2.49 - AU2.50 - AU2.51 - AU2.52 - AU2.53 - AU2.54 - AU2.55 - AU2.56 - AU2.57 - AU2.58 - AU2.59 - AU2.60 - AU2.61 - AU2.62 - AU2.63 - AU2.64 y AU2.65.

Áreas Industriales (AI): AI1

Áreas Suburbanas (ASu): ASu5 – ASu6 – ASu7.

Áreas no Urbanizables 1 (AnU1): AnU1.1 - AnU1.2. - AnU1.3.

Áreas no Urbanizables 2 (Anu2): AnU2.1 - AnU2.2 - AnU2.3 - AnU2.4. - AnU2.5.

Áreas no Urbanizables 3 (AnU3): AnU3.4 - AnU3.5.

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas indicadas en este artículo se presentan en el Anexo IVa y en el Anexo IVb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 16.- Indicadores Urbanísticos de las áreas interiores de la Unidad Territorial Oeste. Los indicadores urbanísticos correspondientes a las Áreas Urbanas 1 y 2 (AU1 y AU2), Áreas Industriales (AI1), Áreas Suburbanas (ASu) y Áreas no Urbanizables 1, 2 y 3 (AnU1, Anu2 y AnU3) de la unidad territorial Oeste se indican en las planillas correspondientes que forman parte del Anexo IVc.

16.1: Ocupación en el Área Industrial 1 (AI1)

La ocupación del suelo en el Área Industrial 1 (AI1) se lleva adelante de acuerdo con la figura de Plan de Sector de acuerdo con los procedimientos que establezca el Departamento Ejecutivo.

ARTÍCULO 17.- Áreas y sitios sin Indicadores Urbanísticos en la Unidad Territorial Oeste.

Dentro de las áreas interiores identificadas en la unidad territorial Oeste se excluyen las siguientes áreas y sitios a las cuales no se les asigna indicadores urbanísticos, tal como se establece en el Artículo 5 de la presente ordenanza:

Plazas, Parques y Paseos públicos (PP): PP42 - PP43 - PP44 - PP45 - PP46 - PP47 - PP48 - PP49 - PP50 - PP51 - PP52 - PP53 - PP54 - PP55 - PP56 - PP57 - PP58 - PP59 - PP60 - PP61 - PP62 - PP63 - PP64 - PP65 - PP66 - PP67 - PP68 - PP69 - PP70 - PP71 - PP72 -



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

PP73 - PP74 - PP75 - PP76 - PP77 - PP78 - PP79 - PP80 - PP81 - PP82 - PP83 - PP84 -
PP85 - PP86 - PP87 - PP88 - PP89 - PP90 - PP91 - PP92 - PP93 - PP94 - PP95 - PP96 -
PP97 - PP98 - PP99 - PP100 - PP101 - PP102 - PP103 - PP104 - PP105 - PP106 - PP107 -
PP108 - PP109 - PP110 - PP111 - PP112 - PP113 - PP114 - PP115 - PP116 - PP117 -
PP118 - PP119 - PP120 - PP121 - PP122 - PP123 - PP124 - PP125 - PP126 - PP127 -
PP128 - PP129 - PP130 - PP131 - PP132 - PP133 - PP134 - PP135 - PP136 - PP137 -
PP138 - PP139 - PP140 - PP141 - PP142 - PP143 - PP144 - PP145 - PP146 - PP147 -
PP148 - PP149 - PP150 - PP151 - PP152 - PP153 - PP154 - PP155 - PP156 - PP157 -
PP158 - PP159 - PP160 - PP161 - PP162 - PP163 - PP164 - PP165 - PP166 - PP167 -
PP168 - PP169 - PP170 - PP171 - PP172 - PP173 - PP174 - PP175 - PP176 - PP177 -
PP178 - PP179 - PP180 - PP181 - PP182 - PP183 - PP184 - PP185 - PP186 - PP187.

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): GEU31 - GEU32 - GEU33 - GEU34 - GEU35 -
GEU36 - GEU37 - GEU38 - GEU39 - GEU40 - GEU41 - GEU42 - GEU43 - GEU44 -
GEU45 - GEU46 - GEU47.

Instalaciones Deportivas (ID): ID16 - ID17 - ID18 - ID19 - ID20.

Conjuntos Habitacionales (CH): CH6 - CH7 - CH8 - CH9 - CH10 - CH11 - CH12 - CH13 -
CH14 - CH15 - CH16 - CH17 - CH18 - CH19.

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas y sitios que se indican en este artículo se presentan en el Anexo IVa y en el Anexo IVb de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS EN LA UNIDAD TERRITORIAL SUR

ARTÍCULO 18.- Delimitación de áreas interiores en la Unidad Territorial Sur. Dentro de la unidad territorial Sur se establecen las siguientes áreas interiores:

Áreas Urbanas 1 (AU1): AU1.40 - AU1.41 - AU1.42 - AU1.43 - AU1.44 - AU1.45 -
AU1.46 - AU1.47 - AU1.48 - AU1.49 - AU1.50 - AU1.51 - AU1.52 - AU1.53 - AU1.54 -
AU1.55.

Áreas Urbanas 2 (AU2): AU2.66 - AU2.67 - AU2.68 - AU2.69 - AU2.70 - AU2.71 -
AU2.72 - AU2.73 - AU2.74 - AU2.75 - AU2.76 - AU2.77 - AU2.78.

Áreas Suburbanas (ASu): ASu8 - ASu9 - ASu10 - ASu11 - ASu12.

Áreas no Urbanizables 1 (AnU1): AnU1.4 - AnU1.5

Áreas no Urbanizables 2 (AnU2): AnU2.6 - AnU2.7 - AnU2.8.

Áreas no Urbanizables 3 (AnU3): AnU3.6 - AnU3.7 - AnU3.8 - AnU3.9.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas indicadas en este artículo se presentan en el Anexo Va y en el Anexo Vb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 19.- Indicadores Urbanísticos de las Áreas Interiores de la Unidad Territorial Sur. Los indicadores urbanísticos correspondientes a las Áreas Urbanas 1 y 2 (AU1 y AU2), Áreas Suburbanas (ASu), y Áreas no Urbanizables 1, 2 y 3 (AnU1, AnU2 y AnU3) de la unidad territorial Sur se indican en las planillas correspondientes que forman parte del Anexo Vc.

ARTÍCULO 20.- Áreas y sitios sin Indicadores Urbanísticos en la Unidad Territorial Sur. Dentro de las áreas interiores identificadas en la unidad territorial Sur se excluyen las siguientes áreas y sitios a las cuales no se les asigna indicadores urbanísticos, tal como se establece en el Artículo 5 de la presente ordenanza:

Plazas, Parques y Paseos públicos (PP): PP188 - PP189 - PP190 - PP191 - PP192 - PP193 - PP194 - PP195 - PP196 - PP197 - PP198 - PP199 Espacio Verde sin nombre – PP200 - PP201 - PP202 - PP203 - PP204 - PP205 - PP206 - PP207 - PP208 - PP209 - PP210 - PP211 - PP212 - PP213 - PP214 - PP215 - PP216 - PP217 - PP218 - PP219 - PP220 - PP221 - PP222 - PP223 - PP224 - PP225 - PP226 - PP227 - PP228 - PP229 - PP230 - PP231 - PP232 - PP233 - PP234 - PP235 - PP236 - PP237 - PP238 - PP239 - PP240 - PP241 - PP242 - PP243 - PP244 - PP245 - PP246 - PP247 - PP248 - PP249 - PP250 - PP251 - PP252 - PP253 - PP254 - PP255 - PP256 - PP257 - PP258 - PP259 - PP260 - PP261 - PP262 - PP263 - PP264 - PP265 - PP266 - PP267 - PP268 - PP269 - PP270 - PP271 - PP272 - PP273 - PP274 - PP275 - PP276 - PP277 - PP278 - PP279 - PP280 - PP281 - PP282 - PP283 - PP284 - PP285 - PP286 - PP287 - PP288 - PP289 - PP290 - PP291 - PP292 - PP293 - PP294 - PP295 - PP296 - PP297 - PP298 - PP299 - PP300 - PP301 - PP302 - PP303 - PP304 - PP305 - PP306 - PP307 - PP308 - PP309 - PP310 - PP311 - P312 - PP313 - PP314 - PP315 - PP316 - PP317 - PP318.

Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): GEU48 - GEU49 - GEU50 – GEU51 - GEU52 – GEU53 – GEU54 – GEU55 – GEU56 – GEU57 – GEU58 – GEU59 – GEU60 – GEU61 – GEU62 – GEU63 – GEU64 – GEU65 – GEU66 – GEU67.

Instalaciones Deportivas (ID): ID21 - ID22 - ID23 - ID24 - ID25 - ID26 – ID27 – ID28 – ID29 – ID30 – ID31– ID32.

Las delimitaciones y los planos que corresponden a las áreas y sitios indicados en este artículo se presentan en el Anexo Va y en el Anexo Vb.

CAPÍTULO IV LOS CORREDORES URBANOS



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 21.- Identificación de Corredores Urbanos (CU). Dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza se establecen los siguientes Corredores Urbanos (CU):

21.1: Corredores Urbanos en dirección Este – Oeste

Corredores Urbanos (CU1): CU1.8 Leandro N. Alem – CU1.9 Leandro N. Alem – CU1.10 Centenario – CU1.11 Centenario - CU1.12 Tambor de Tacuarí - CU1.13 Tambor de Tacuarí - CU1.14 López y Planes - CU1.15 López y Planes - CU1.16 Martín Fierro - CU1.17 Bustamante - CU1.18 Comandante Andresito - CU1.24 J. J. de Urquiza - CU1.25 J. J. de Urquiza - CU1.26 Tambor de Tacuarí - CU1.27 López y Planes - CU1.28 Bustamante - CU1.29 Comandante Andresito - CU1.34 Calle 148 - CU1.35 San Antonio - CU1.36 Juan Maza - CU1.37 Constitución- CU1.38 Pueyrredón - CU1.39 Cabo de Hornos - CU1.40 Cabo de Hornos y prolongación Oeste.

Corredores Urbanos 2 (CU2): CU2.4 Trincheras de San José - CU2.5 Blas Parera - CU2.6 Cabred - CU2.7 Maipú - CU2.8 Chacabuco - CU2.9 Rosales - CU2.10 Buchardo - CU2.18 Blas Parera - CU2.19 Blas Parera - CU2.20 Chacabuco.

Corredores Urbanos 3 (CU3): CU3.4 Bartolomé Mitre.

Corredores Urbanos 4 (CU4): CU4.1 Quaranta - CU4.2 Quaranta.

21.2: Corredores Urbanos en dirección norte - sur

Corredores Urbanos 1 (CU1): CU1.19 Santa Catalina - CU1.20 Santa Catalina - CU1.21 General Lavalle - CU1.22 General Lavalle - CU1.23 General San Martín - CU1.30 A. Jauretche - CU1.31 A. Jauretche - CU1.32 L. B. Areco - CU1.33 Zapiola - CU1.41 Avenida 147 - CU1.42 Avenida 131- CU1.43 Zapiola - CU1.44 Cocomarola - CU1.45 Cocomarola.

Corredores Urbanos (CU2): CU2.11 Francisco de Haro - CU2.12 Francisco de Haro - CU2.13 Uruguay - CU2.14 Uruguay - CU2.15 Rademacher - CU2.16 Rademacher - CU2.17 General San Martín.

Corredores Urbanos 3 (CU3): CU3.3 Corrientes.

Corredores Urbanos 4 (CU4): CU4.3 Alicia M. de Justo - CU4.4 Ruta Nacional N 12 / Ruta Nacional N 105.

Las delimitaciones de los corredores que se indican en este artículo se presentan en el Anexo VIa y en los planos de las unidades territoriales Este, Oeste y Sur que forman parte del Anexo IIIb, Anexo IVb y Anexo Vb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 22.- Indicadores Urbanístico de los Corredores Urbanos (CU). Los indicadores urbanísticos correspondientes a los Corredores Urbanos 1, 2, 3 y 4 (CU1, CU2, CU3 y CU4) se indican en las planillas correspondientes que forman parte del Anexo VIb.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

LAS ÁREAS DE INTERÉS URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

EL ORDENAMIENTO DE LAS ÁREAS DE INTERÉS URBANÍSTICO

ARTÍCULO 23.- Procedimiento para el Ordenamiento de las Áreas de Interés Urbanísticos (AIU). El Ordenamiento de las Áreas de Interés Urbanístico (AIU) se realiza de acuerdo con un Plan de Sector cuya elaboración queda a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, estableciéndose en él los indicadores urbanísticos particulares de esas áreas. Por tal motivo se las denomina también Áreas para Plan de Sector (APS).

ARTÍCULO 24.- Las Áreas para Plan de Sector (APS) en la Unidad Territorial Este. Declárase Áreas para Plan de Sector (APS) en la unidad territorial Este a los siguientes sectores de la planta urbana de la ciudad de Posadas:

Áreas de Plan de Sector - Planificación y Gestión Concertada (APS - PGC): APS 16.

Áreas de Plan de Sector - Nuevo Desarrollo (APS - ND): APS 17 - APS 18 - APS 19.

Las delimitaciones de las áreas que se indican en este artículo se presentan en el Anexo VII y en los planos de la unidad territorial Este que forman parte del Anexo IIIb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 25.- Las Áreas para Plan de Sector (APS) en la Unidad Territorial Oeste. Declárase áreas para Plan de Sector en la unidad territorial Oeste a los siguientes sectores de la planta urbana de la ciudad de Posadas:

Áreas de Plan de Sector - Planificación y Gestión Concertada (APS - PGC): APS 23 - APS 36.

Áreas de Plan de Sector - Recuperación y Rehabilitación Urbana (APS - RRU): APS 20 - APS 22 - APS 25 - APS 27 - APS 29.

Áreas de Plan de Sector - Nuevo Desarrollo (APS - ND): APS 21 - APS 24 - APS 26 - APS 28 - APS 30 - APS 31 - APS 32 - APS 33 - APS 34 - APS 35.

Las delimitaciones de las áreas que se indican en este artículo se presentan en el Anexo VII y en los planos de la unidad territorial Este que forman parte del Anexo IVb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 26.- Las Áreas para Plan de Sector (APS) en la Unidad Territorial Sur. Declárase Áreas para Plan de Sector en la unidad territorial Sur a los siguientes sectores de la planta urbana de la ciudad de Posadas:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Áreas de Plan de Sector - Recuperación y Rehabilitación Urbana (APS - RRU): APS 53 - RRU Áreas de Plan de Sector - Nuevo Desarrollo (APS - ND): APS 37 - APS 38 - APS 39 - APS 40 - APS 41 - APS 42 - APS 43 - APS 44 - APS 45 - APS 46 - APS 47 - APS 48 - APS 49 - APS 50 - APS 51 - APS 52 - APS 54 - APS 55 - APS 56 - APS 57 - APS 58 - APS 59 - APS 60 - APS - APS 62 - APS 63 - APS 64 - APS 65 - APS 66.

Las delimitaciones de las áreas que se indican en este artículo se presentan en el Anexo VII y en los planos de la unidad territorial Este que forman parte del Anexo Vb de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 27.- Declaración de Áreas para Plan de Sector (APS). Además de las Áreas para Plan de Sector (APS) declaradas por esta ordenanza, la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la UEPE –Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales– puede designar como tales a otras porciones del tejido urbano que considere necesario renovar y/o urbanizar.

CAPÍTULO II EL PLAN DE SECTOR

ARTÍCULO 28.- Contenidos básicos del Plan de Sector. El Plan de Sector es el instrumento de Ordenamiento Urbanístico al que se recurre para programar la transformación física y funcional en un determinado sector de la ciudad declarado como Área de Interés Urbanístico. En el Plan de Sector se detallan las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado: red de espacios públicos; parcelamiento; usos del suelo; morfología de los espacios edificables; tipos de edificación; división del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.

ARTÍCULO 29.- Carácter del Plan de Sector. De acuerdo con el carácter de las Áreas de Interés Urbanístico (AIU) y con la política urbana que se impulsa desde el Plan Urbano Ambiental de Posadas (PUAP), los planes de sector pueden ser de:

Planificación y Gestión Concertada, para definir el proyecto de transformación en una (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio público que se encuentran vacantes de usos, desafectadas de sus usos originales y/o próximas a ser desafectadas y cuya nueva urbanización se lleva adelante mediante el acuerdo entre la Municipalidad de Posadas y el Organismo Público que detenta la propiedad. El proyecto de urbanización se desarrolla con la figura de Plan de Sector (PS) y las obligaciones asumidas por el Gobierno Municipal y la(s) contraparte(s) respecto de la nueva Urbanización quedan establecidas en el Convenio



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al Plan de Sector (PS), tal como se indica en el Capítulo IV del Título III de la presente ordenanza.

Recuperación y rehabilitación urbana, para definir el ordenamiento de una (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio público y/o privado que se encuentran total o parcialmente ocupadas por asentamientos irregulares y cuya renovación y rehabilitación urbana se lleva adelante progresivamente en el tiempo de acuerdo con un proyecto de Urbanización integral del sector que contempla el trazado y apertura de calles, la ubicación de nuevos espacios públicos y sitios para el equipamiento comunitario. El proyecto de urbanización se desarrolla con la figura de Plan de Sector (PS). Cuando la ejecución del proyecto involucre, además de la Municipalidad de Posadas, a otros organismos del estado provincial y/o nacional, se establece entre todas las partes un acuerdo respecto de los compromisos que cada parte asume en la ejecución del proyecto. Ese acuerdo se formaliza con la firma de las partes de un Convenio de Desarrollo Urbano (CDU), que acompaña al Plan de Sector (PS), tal como se indica en el Capítulo IV del Título III de la presente ordenanza.

Renovación urbana, para definir el proyecto de renovación edilicia de una (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio privado ubicadas estratégicamente dentro de la planta urbana. El proyecto de intervención se desarrolla con la figura de Plan de Sector (PS) y las obligaciones asumidas por el gobierno municipal y la(s) contraparte(s) respecto de la nueva intervención quedan establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al Plan de Sector (PS), tal como se indica en el Capítulo IV del Título III de la presente ordenanza.

Nuevo desarrollo, para definir el proyecto de nueva urbanización de una (1) parcela o conjunto de parcelas del dominio privado vacantes de uso y que, en conjunto, configuran un polígono de superficie superior a una hectárea (1 ha). El proyecto de Nueva Urbanización de estos sectores se desarrolla con la figura del Plan de sector (PS) de acuerdo con las condiciones establecidas en el Capítulo III del Título III de la presente ordenanza. Las obligaciones asumidas por el gobierno municipal y el propietario o emprendedor respecto de la nueva urbanización quedan establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al Plan de Sector (PS), tal como se indica en el Capítulo IV del Título III de la presente ordenanza.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 30.- Condiciones para la urbanización de las áreas remitidas a Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND). El proyecto de nueva urbanización en áreas



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

cuyo Ordenamiento Urbanístico ha sido remitido a la figura del Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND) debe contemplar las siguientes condiciones:

Superficie mínima del área a urbanizar:

a) cuando la superficie del área remitida a la figura de Plan de Sector para Nuevo Desarrollo (APS – ND) sea igual o mayor a tres hectáreas (3 ha) el área mínima a urbanizar será de tres hectáreas (3 ha) siempre que la superficie remanente no sea inferior a una hectárea (1 ha). Si la superficie remanente fuera inferior a una hectárea (1 ha) el proyecto de urbanización debe contemplar a toda la parcela o conjunto de parcelas incluidas en el área en cuestión;

b) cuando la superficie del área remitida a la figura de Plan de Sector para Nuevo Desarrollo sea menor a tres hectáreas (3 ha) el proyecto de urbanización debe contemplar a toda la parcela o conjunto parcelas incluidas en el área en cuestión.

Esquema estructural: el esquema estructural consiste en la definición de los componentes territoriales que organizan el proyecto de Nueva Urbanización. Consta de:

- a- trazado estructural: vía/s de circulación internas que articulan y organizan todo el sector;
- b- espacios públicos: disposición y dimensionamiento de los espacios públicos en el interior del área a urbanizar.

Contenidos básicos del proyecto de urbanización: el Proyecto de Nueva Urbanización parte del esquema estructural y consiste en la definición de los elementos básicos de la urbanización:

- a- trazado interno: las vías de circulación que permiten el acceso a las viviendas y que vinculan a estas con el trazado estructural del sector;
- b- amanzanamiento: las áreas parceladas destinadas a la edificación;

Parcelamiento: división del suelo en lotes aptos para la construcción de viviendas. El parcelamiento se define de acuerdo con el/los tipo(s) edilicio(s) que se proponga(n) para el sector.

Obligaciones del urbanizador:

- a- donación de tierras a la Municipalidad

Trazados: toda la superficie necesaria para la apertura de calles correspondientes al trazado estructural y al trazado interno definidos en el proyecto.

Espacios públicos (espacios verdes y espacios para equipamientos comunitarios): debe destinarse el quince por ciento (15 %) de la superficie del área a urbanizar para espacios públicos de acuerdo con las demandas que surjan del proyecto;

- b- ejecución de obras de servicios infraestructurales:

Sistemas de conexión domiciliar a redes de desagües cloacales, agua potable, gas natural.

Apertura de calles

Carpeta asfáltica



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

Aceras

Arbolado

Las obligaciones asumidas por el gobierno municipal y el propietario o emprendedor respecto de la Nueva Urbanización quedarán establecidas en el Convenio de Desarrollo Urbano (CDU) que acompaña al Plan de Sector (PS).

ARTÍCULO 31.- Definición del Esquema Estructural. La preparación del Esquema Estructural está a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial. Para ello se tienen en cuenta los aspectos paisajísticos del sitio: topografía, áreas forestadas, cursos de agua, visuales, etcétera.

31.1.: Áreas arboladas

Debe preservarse la mayor superficie posible de áreas arboladas del sitio a urbanizar, incorporándola para ello a los espacios públicos del sector.

31.2.: Cursos de agua

Se define una franja no edificable a ambos lados de los cursos de agua, la cual forma parte de la superficie destinada a espacio público contemplada en el Artículo 30, con el carácter y tratamiento de parque lineal.

El ancho total de esta franja no edificable, medida a ambos lados a partir del eje del curso de agua afectado, es determinado en función del estudio de la cuenca correspondiente, debiendo tomar intervención para ello la Dirección de Proyectos de Ingeniería o la repartición municipal que asuma sus funciones. Dicha franja no puede en ningún caso ser inferior a dieciocho metros (18 m).

La superficie de esta franja no edificable se resta de la superficie total de la urbanización tomada para el cálculo de los porcentajes de espacio verde y reservas fiscales, según la siguiente fórmula:

$$S - \text{fne} = \text{sr}$$

Donde S es la superficie total afectada a la urbanización; fne es la superficie total de la franja no edificable; y sr es la superficie resultante que es adoptada para el cálculo de los porcentajes requeridos para ser destinados a espacios verdes y reservas fiscales.

CAPÍTULO IV

EL CONVENIO DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 32.- El Convenio de Desarrollo Urbano (CDU). Definido y acordado el Plan de Sector, se elabora un Convenio de Desarrollo Urbano entre las partes intervinientes (del sector público y/o del sector privado), que detalla las características del proyecto acordado,



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

los compromisos asumidos por cada parte, como así también las contribuciones por asignación y uso de indicadores diferenciales que correspondan.

ARTÍCULO 33.- Procedimientos para la firma de un Convenio de Desarrollo Urbano.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para definir la metodología de trabajo, elaboración y firma del Convenio de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 34.- Contribución por asignación y uso de indicadores diferenciales.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para definir la modalidad del cálculo de los montos de la contribución por asignación y uso de indicadores diferenciales en las Áreas para Plan de Sector – Nuevo Desarrollo (APS - ND).

TITULO IV

CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS INDICADORES
URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 35.- Factor de Ocupación del Suelo igual a 1. En la planta baja de toda edificación, independientemente del Área Urbana y/o Corredor Urbano en el que se encuentre excepto el Área Urbana 1 (AU1), se puede aplicar un FOS igual a 1 cuando esté destinada a cocheras y/o a local comercial que no demande de iluminación y ventilación natural.

ARTÍCULO 36.- Factor de Ocupación del Suelo igual a 1 en Áreas Urbanas y Corredores Urbanos centrales. En la planta baja de toda edificación, ubicada en las Área Urbana 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6(AU 4.1, AU4.2, AU4.3, AU4.4, AU4.5, AU4.6), en el Área Urbana 5.1 (AU5.1) y en los Corredores Urbanos 3.4 Bartolomé Mitre (CU3.4 Bartolomé Mitre) y 3.3 Corrientes (CU3.3 Corrientes), la posibilidad de utilizar un FOS igual a 1 se extiende a la segunda planta de la edificación, siempre que también esté destinada a cocheras y/o a local comercial que no demande de iluminación y ventilación natural.

CAPÍTULO II

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 37.- Medición de las alturas

37.1: Punto de medición

Las alturas máximas y mínimas de la edificación indicadas en la presente ordenanza y sus Anexos se miden en el punto medio de la parcela en el nivel de acera en línea municipal.

37.2: Definición del punto más elevado

El punto más elevado para medir la altura máxima es el nivel superior del parapeto sobre la última losa de la edificación, en el caso de cubiertas planas, o la línea de cumbrera en el caso de cubiertas inclinadas.

ARTÍCULO 38.- Superación de la altura máxima. La altura máxima de edificación sólo puede ser superada con las construcciones complementarias: tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

ARTÍCULO 39.- Altura máxima en parcelas en esquina y en parcelas pasantes. Cuando una parcela esté ubicada en una esquina o cuando tenga frentes sobre calles (avenidas o bulevares) con distintos indicadores de altura máxima, la altura mayor rige hasta una profundidad de treinta metros (30 m) a partir de la línea municipal correspondiente.

ARTÍCULO 40.- Compensación de altura máxima por planta baja libre. Cuando una construcción ubicada en una parcela con frente igual o superior a los doce metros (12 m) deje su planta baja libre, en compensación se puede construir un piso más (3 metros) al indicado como altura máxima en el área urbana o corredor urbano que corresponda. La planta baja libre admite solamente como cuerpo cerrado el ingreso al edificio (hall de acceso, escalera, caja de ascensores) y debe tener, por lo menos, una altura de cuatro metros (4 m) entre el nivel de piso terminado y el cielorraso.

ARTÍCULO 41.- Alturas mínimas. Se establece una altura mínima de la construcción de tres metros (3 m) en todo el ámbito de aplicación de la presente ordenanza, excepto en el Área Urbana 4.1 (AU 4.1), Área Urbana 5 (AU 5) y Corredores Urbanos 1, 2, 3 y 4 (CU 1, CU 2, CU 3, CU 4) la altura mínima es de siete metros (7 m).

ARTÍCULO 42.- Alturas mínimas en cocheras y locales comerciales. Las alturas mínimas de cocheras y de locales comerciales se indican en la Ordenanza XVIII - Nº 8 (Antes Ordenanza 4/80) Código de Edificación.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 43.- Equivalente de alturas en plantas o pisos. La altura expresada en metros tiene su equivalente en cantidad de plantas o pisos como a continuación se indica:

- a) siete metros (7 m) equivalen a planta baja y un (1) piso alto;
- b) diez metros (10 m) equivalen a planta baja y dos (2) pisos altos;
- c) trece metros (13 m) equivalen a planta baja y tres (3) pisos altos;
- d) diecinueve metros (19 m) equivalen a planta baja y cinco (5) pisos altos;
- e) veinticinco metros (25 m) equivalen a planta baja y siete (7) pisos altos;
- f) treinta y un metros (31 m) equivalen a planta baja y nueve (9) pisos altos,
- g) cuarenta y seis metros (46 m) equivalen a planta baja y catorce (14) pisos altos;
- h) sesenta y un metros (61 m) equivalen a planta baja y diecinueve (19) pisos altos.

CAPÍTULO III

RETIROS DE LA EDIFICACIÓN DE LOS DESLINDES PARCELARIOS

ARTÍCULO 44.- Edificaciones de perímetro libre. En las edificaciones de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros son de cinco metros (5 m) Para lotes de frente igual o menor a veinte metros (20 m) esta distancia puede reducirse a cuatro metros (4 m).

ARTÍCULO 45.- Edificaciones de perímetro libre en áreas urbanas destinadas exclusivamente a edificaciones de perímetro libre. En las edificaciones de perímetro libre que se ubiquen en áreas urbanas donde el único tipo edilicio aceptado es la construcción de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros es de cuatro metros (4 m).

ARTÍCULO 46.- Edificaciones desarrolladas sobre uno de los ejes medianeros, o de semi perímetro libre. En las edificaciones que se apoyen únicamente sobre uno de los ejes medianeros, la distancia mínima libre entre la edificación y el otro eje medianero es de cinco metros (5 m). Para lotes de frente igual o menor a veinte metros (20 m) esta distancia puede reducirse a cuatro metros (4 m).

ARTÍCULO 47.- Distancia entre edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre ubicadas en una misma parcela. En las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre, los valores indicados respecto de los patios interiores en el Artículo 58 corresponden a la distancia mínima que separa a los bloques edificados dentro de la misma parcela.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 48.- Servidumbre de jardín. Todas las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre que superen la altura máxima para edificios entre medianeras establecidas para la correspondiente área o corredor urbano, deben dejar una servidumbre de jardín de cuatro metros (4 m) a contar desde la línea de municipal, la cual es constante a partir de la planta inmediatamente superior al basamento. Para los casos de parcelas en esquina es exigible en uno solo de sus lados, permitiéndose la construcción sobre la línea municipal que corresponde al otro lado.

CAPÍTULO IV

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES

ARTÍCULO 49.- Cuerpos cerrados y balcones sobre la línea municipal. Los edificios pueden tener cuerpos cerrados y balcones sobre la línea municipal sólo en calles y avenidas cuyo ancho sea igual o superior a los diez metros (10 m).

ARTÍCULO 50.- Altura de cuerpos cerrados y balcones sobre la línea municipal. La altura de arranque de los cuerpos cerrados y balcones sobre la línea municipal es a partir de los tres metros (3 m) medidos desde el nivel de acera exterior.

ARTÍCULO 51.- Extensión de cuerpos cerrados y balcones sobre el espacio público. Los cuerpos cerrados y balcones pueden extenderse sobre el espacio público según las dimensiones que se indican en la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Ordenanza 4/80) Código de Edificación.

CAPÍTULO V

CENTRO DE MANZANA

ARTÍCULO 52.- Definición del área de centro de manzana. El centro libre de manzana queda delimitado por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, cuyos lados son trazados paralelos a las respectivas líneas de edificación, a una distancia equivalente a 2/5 partes de la longitud total de la manzana, medida de manera perpendicular a dicho lado.

ARTÍCULO 53.- Manzanas exceptuadas de la definición del área de centro de manzana. En las manzanas donde la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a setenta y dos metros (72 m) o cuya superficie sea inferior a cinco mil doscientos metros cuadrados (5.200 m²) no rige lo dispuesto en el Artículo 52 de esta misma ordenanza. En tales casos, la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, dicta normas especiales



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

ARTÍCULO 54.- Destino del centro de manzana. El centro de manzana es destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado, del cual no menos del setenta por ciento (70%) debe ser suelo absorbente.

ARTÍCULO 55.- Área de centro de manzana en parcelas con FOS igual a 1 en planta baja En aquellas parcelas donde las plantas bajas se desarrollen con un FOS igual a 1 destinadas a cocheras y/o local comercial que no requiera ni iluminación ni ventilación natural, el área de centro de manzana se define en la planta inmediatamente superior a la planta ocupada con FOS igual a 1. En estos casos, no rige lo indicado en el Artículo 54 de esta misma ordenanza.

ARTÍCULO 56.- Otras normas referidas a la disposición de la edificación en la parcela Queda sin efecto la aplicación de las normas referidas a "Línea de Frente Interno" y "Línea Interna de Basamento", en todo el ámbito de aplicación de la presente ordenanza.

CAPÍTULO VI

PATIOS INTERIORES

ARTÍCULO 57.- Definición de patios interiores. Se consideran patios interiores de una parcela a los espacios no edificados con la finalidad de iluminación y ventilación natural de los locales que conforman la edificación, y que se ubican en a- la parte posterior de la parcela, b- sobre uno de los deslindes parcelarios y/o c- en un punto intermedio entre dos (2) bloques de edificación.

ARTÍCULO 58.- Dimensiones mínimas de los patios interiores. Las dimensiones mínimas de los patios interiores se establecen de acuerdo con la altura de la edificación como se indica a continuación:



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros)	LADO LA DEL (metros)	MÍNIMO PATIO (m ²)	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO (m ²)
7 m.	3m.		12 m ² cuando se trate de vivienda unifamiliar
7 m.	3m.		16 m ² cuando se trate de vivienda multifamiliar y cualquier otro uso que requiera iluminación y ventilación natural
13 m.	3m.		16 m ²
19 m.	1/3 del ancho del lote		25 m ²
25 m.	1/3 del ancho del lote		30 m ²
31 m.	1/3 del ancho del lote		35 m ²
37 m.	1/3 del ancho del lote		40 m ²
61 m.	8 m.		Edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre, de acuerdo con indicaciones específicas

58.1: Ancho mínimo de los patios interiores. Se establece el ancho mínimo de los patios interiores en tres metros (3 m). Para el caso de edificaciones de diecinueve metros (19 m) o más de altura, el lado mínimo de los patios interiores es el equivalente a un tercio (1/3) del ancho del frente del lote, no pudiendo ser menor a tres metros (3 m). En caso de lotes en esquina, se considera para el cálculo, el ancho del frente menor. Cuando el valor resultante sea igual o mayor a cinco metros (5 m), puede mantenerse constante en ese número.

CAPÍTULO VII ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 59.- Módulos de estacionamiento en edificios de vivienda colectiva o multifamiliar. En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar se debe prever un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional que tenga el edificio.

ARTÍCULO 60.- Módulos de estacionamiento en edificios de vivienda colectiva o multifamiliar en parcelas de frente reducido. En edificios de vivienda colectiva o multifamiliar ubicados en parcelas con frente de longitud igual o menor a los diez metros



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

=====

(10 m) la cantidad de módulos de estacionamiento a prever es como mínimo igual a la mitad de las unidades funcionales que tenga el edificio.

ARTÍCULO 61.- Módulos de estacionamiento en edificios destinados a residencia estudiantil y/o casa de pensión. En edificios destinados a residencia estudiantil, la cantidad de módulos de estacionamiento a prever es igual a un cuarto (1/4) de las unidades funcionales que tenga el edificio, siempre que la superficie de la unidad funcional sea igual o menor a los treinta y cinco metros cuadrados (35 m²). Cuando la superficie de las unidades funcionales sea superior a los treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) debe preverse un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional, a excepción de las situaciones indicadas en el Artículo 60 de esta misma ordenanza.

ARTÍCULO 62.- Módulos de estacionamiento en edificios destinados a hoteles y hosterías En edificios destinados a hotel u hostería se debe prever, como mínimo, un módulo de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie construida.

ARTÍCULO 63.- Espacios para carga y descarga. Las especificaciones y dimensiones de los espacios destinados a carga y descarga en edificaciones destinadas a comercio mayorista, depósitos, talleres o industrias se indican en la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Ordenanza 4/80) Código de Edificación.

CAPÍTULO VIII

EDIFICACIONES DE PERÍMETRO LIBRE

ARTÍCULO 64.- Condiciones para las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre. En las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre se deben tener en cuenta las indicaciones establecidas para el retiro mínimo de los deslindes parcelarios establecidas en los Artículos 44, 45 y 46, y la distancia mínima entre bloques construidos dentro de una misma parcela establecida en el Artículo 47, todos de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 65.- Basamento entre medianeras en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre. Todas las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre pueden tener un basamento entre medianeras de hasta diez metros (10 m) de altura siempre que la altura del edificio sea igual o superior a los treinta y un metros (31 m). Cuando la



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

altura del edificio sea menor a los treinta y un metros (31 m) la altura del basamento entre medianeras es igual a siete metros (7 m).

ARTÍCULO 66.- Salientes y balcones sobre la línea municipal en el basamento entre medianeras de edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre. Las salientes son permitidas en todos los casos según lo indicado en la Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Ordenanza 4/80) Código de Edificación.

ARTÍCULO 67.- Usos en el basamento en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre. El basamento entre medianeras de un edificio de perímetro libre o semi perímetro libre puede destinarse a cualquier uso previsto para el Área Urbana y/o Corredor Urbano donde se encuentre la edificación en cuestión.

ARTÍCULO 68.- Ubicación del basamento en las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre. El basamento entre medianeras de un edificio de perímetro libre o semi perímetro libre debe desarrollarse sobre la línea municipal. La sección de la edificación correspondiente al perímetro libre o semi perímetro libre, debe desarrollarse según las condiciones establecidas en el Artículo 48 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO IX

SUBDIVISIÓN PARCELARIA

ARTÍCULO 69.- Dimensiones de las parcelas. Toda subdivisión parcelaria en las áreas establecidas dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza se hace considerando las dimensiones mínimas de superficie y frente de parcela indicada para cada una de ellas.

ARTÍCULO 70.- Subdivisión de las parcelas en Áreas Urbanas 1 y 2 (AU 1 y AU 2). En las Áreas Urbanas 1 y 2 (AU 1 y AU 2) donde la dimensión mínima de la parcela establecida sea de trescientos metros cuadrados (300 m²) con un frente mínimo de diez metros (10 m), se acepta la subdivisión de parcelas con longitud de frente entre los diecisiete metros (17,00 m) y los veinte metros (20 m) en dos (2) parcelas con frente de igual longitud, siempre que la superficie en cada una de las parcelas resultantes sea igual a la superficie mínima establecida.

ARTÍCULO 71.- Subdivisión de las parcelas con superficie y frente menores a las dimensiones mínimas establecidas. Se acepta la subdivisión de parcelas con superficie y frente menor a las dimensiones mínimas establecidas siempre que una de las parcelas



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

resultantes de la subdivisión se anexe a una parcela lindera y la otra parcela resultante mantenga las condiciones de superficie y frente mínimos establecidos según el área urbana o corredor urbano en el que se encuentre.

CAPÍTULO X AFECTACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 72.- Construcciones en parcelas atravesadas por un arroyo o curso de agua. Para toda construcción en parcelas atravesadas por un arroyo o curso de agua e independientemente de las dimensiones de las mismas, se debe solicitar, a la Dirección de Proyectos de Ingeniería o a la Repartición Municipal que asuma sus funciones, las especificaciones técnicas a tener en cuenta en la definición del proyecto que se presenta en el expediente de obra correspondiente.

ARTÍCULO 73.- Construcciones en parcelas ubicadas dentro del Área de Servidumbre del Aeropuerto. Para toda construcción en parcelas comprendidas dentro del Área de Servidumbre del Aeropuerto, independientemente de las dimensiones de las mismas, se debe solicitar, a la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) Posadas o a la repartición pública que asuma sus funciones, las especificaciones técnicas a tener en cuenta en la definición del proyecto que se presenta en el expediente de obra correspondiente.

El plano de los sectores afectados por el Área de Servidumbre del Aeropuerto se encuentra en el Anexo VIII de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 74.- Corredor Logístico – CL1. Para aquellas parcelas frentistas al ByPass RN12- RN105, se permite la habilitación de aquellas actividades logísticas de escala regional y metropolitana, industrias con restricciones, y servicios complementarios compatibles con los usos dominantes.

Para el caso de nuevos fraccionamientos de las parcelas frentistas al ByPass RN12-RN105 destinados a estos usos, se exige una superficie mínima de cinco hectáreas (5 ha) y un frente mínimo de cien metros (100 m) de desarrollo sobre dicha vía.

Los indicadores urbanísticos correspondientes al Corredor Logístico 1 (CL1) se indican en la planilla correspondiente que forma parte del Anexo VIb.

TITULO V DISPOSICIONES GENERALES y TRANSITORIAS



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 75.- Derogación

75.1: Todos los distritos e indicadores urbanos comprendidos dentro de la Ordenanza XVIII - Nº 7 (Antes Ordenanza 778/78) del actual Código Urbano para el área identificada y delimitada en el Artículo 2 de la presente ordenanza, quedan sin efecto.

75.2: Derógase toda norma que se oponga a las indicaciones establecidas en la presente ordenanza para el área identificada y delimitada como ámbito de aplicación en el Artículo 2 de la misma.

ARTÍCULO 76.- Disposición transitoria. Los indicadores de uso que se asignan en los Anexos IIIc, IVc, Vb y VIb indican el perfil del sector. La asignación definitiva de usos la debe dar la reglamentación a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, quien además ante situaciones infrecuentes o no consideradas puede realizar la revisión de los indicadores establecidos.

ARTÍCULO 77.- Mecanismos de Participación. El Departamento Ejecutivo Municipal cuando considere que por los usos, densidades y escalas propuestas en un proyecto de urbanización y/o construcción no contempladas en la presente normativa amerite ser discutido por los ciudadanos, puede convocar a mecanismos de participación, en acuerdo con los principios establecidos en la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Posadas referidos a: participación de la ciudadanía en general, por si o a través de organizaciones, el libre acceso a la información y la obligatoria participación de las áreas técnicas vinculadas y de los promotores del proyecto.

ARTÍCULO 78.- Actualización y Publicación. La Secretaria de Planificación Estratégica y Territorial conjuntamente con la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales deben proponer por lo menos una vez cada dos (2) años, reuniendo las experiencias administrativas, técnicas y las diferentes iniciativas surgidas de presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas con domicilio en la ciudad de Posadas la actualización de esta normativa.

Las propuestas son elevadas al Concejo de Planificación Estratégica de Posadas creado por Carta Orgánica Municipal; para que a través de su Comisión de Desarrollo Urbano se dé tratamiento correspondiente y en el caso de su aprobación mediante dictamen pertinente, se remita para su consideración al Honorable Concejo Deliberante.

Una vez aprobado y realizado el digesto correspondiente, el Departamento Ejecutivo Municipal debe disponer lo necesario para su publicación y difusión por los medios oficiales y de comunicación masiva.



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas*

ARTÍCULO 79.- Forman parte de la presente ordenanza los siguientes Anexos:

Anexo I Plano del Ámbito de Aplicación y Delimitación de las unidades territoriales.

Anexo II Plano general de Indicadores Urbanísticos para todo el Ámbito de Aplicación.

Anexo IIIa Delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Este.

Anexo IIIb Plano con delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Este y sus correspondientes planos por Sección Catastral.

Anexo IIIc Indicadores Urbanísticos de las Áreas Interiores de la unidad territorial Este.

Anexo IVa Delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Oeste.

Anexo IVb Plano con delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Oeste y sus correspondientes planos por Sección Catastral.

Anexo IVc Indicadores Urbanísticos de las Áreas Interiores de la unidad territorial Oeste.

Anexo Va Delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Sur.

Anexo Vb Plano con delimitación de las Áreas Interiores de la unidad territorial Sur y sus correspondientes planos por Sección Catastral.

Anexo Vc Indicadores Urbanísticos de las Áreas Interiores de la unidad territorial Sur.

Anexo VIa Delimitación de los Corredores Urbanos.

Anexo VIb Indicadores Urbanísticos de los Corredores Urbanos.

Anexo VII Delimitación de las Áreas para Plan de Sector.

Anexo VIII Plano del Área de Servidumbre del Aeropuerto.

Anexo IX Glosario.

ARTÍCULO 80.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.