

ORDENANZA XVIII - Nº 126  
(Antes Ordenanza 2916/11)

TÍTULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1.- Definición. Se entiende por ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial de la ciudad de Posadas a las precisiones referidas a los indicadores de regulación urbanística que hacen orientar las acciones de construcción/urbanización en este sector de la Ciudad que se extiende a lo largo de la costa sobre el río Paraná.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de aplicación (delimitación y subdivisión interna). A los efectos de su ordenamiento urbanístico, el Frente Fluvial de la ciudad de Posadas se subdivide internamente en los sectores urbanos que a continuación se indican con su correspondiente delimitación:

Itaembé: línea de ribera del río Paraná; eje de camino rural Norte-Sur; prolongación eje camino rural Este-Oeste; línea de ribera del arroyo Itaembé hasta línea de ribera del río Paraná.

Costa Oeste: línea de ribera río Paraná; línea ribera del arroyo Apepú; línea de ribera del río Paraná; eje de Calle (99) paralela al predio del aeropuerto; eje camino rural Este-Oeste entre Parcela 165 a y Lote Rural 46 A; eje de camino rural Norte-Sur; eje de Calle (62); eje de Calle (239); deslinde parcelario Sur de Parcela 19 C; deslinde parcelario Oeste de Parcela 19 C; eje de Calle (44); eje de Calle (263) hasta línea de ribera del río Paraná.

Mártires: línea de ribera del río Paraná; línea de ribera Oeste del arroyo Mártires; línea de ribera Este del arroyo Mártires; línea de ribera del río Paraná; eje de avenida Julio Piró (163); eje de Calle (50); eje de Calle (161); eje de avenida Vicente López y Planes (54); eje de Calle (161a); eje de avenida Blas Parera (62); deslinde parcelario Oeste de Chacra 154; eje de avenida Almirante Brown (70); eje de avenida Eva Perón (147); eje de avenida Chacabuco (86); deslinde parcelario Oeste de Chacra 144; eje de avenida Ituzaingó (94); eje de Calle (96); eje de calle sin número; deslinde parcelario Oeste de Chacra 253; eje de avenida Bustamante (102); eje de avenida Vivanco (139); eje de avenida Comandante Andresito (110); eje de Calle (145); eje de Calle (114); eje de Calle (141); eje de avenida Santa Cruz (118); eje de avenida Vivanco (139); eje de avenida Luis Quaranta (126); eje de avenida Ulises López; deslinde parcelario Sur Lote rural 315; eje de camino rural Norte-Sur paralelo a predio del aeropuerto; eje de Calle (60) paralela a predio del aeropuerto; hasta línea de ribera sobre río Paraná.

Antonica: línea de ribera sobre río Paraná; línea de ribera sobre arroyo Antonica; línea de ribera sobre río Paraná; eje de avenida Antonio Jauretche (131); eje de avenida Tambor de

Tacuarí (48); eje de avenida María Eva de Perón (147); eje de avenida Centenario (40), eje de avenida Julio Piró (163) hasta línea de ribera sobre río Paraná.

Costa Alta: línea de ribera sobre río Paraná; eje de avenida General Las Heras (91); eje de avenida Justo José de Urquiza (26); eje de avenida Arturo Jauretche (131) hasta línea de ribera sobre río Paraná.

El Brete: línea de ribera sobre río Paraná; línea de ribera sobre arroyo Itá; línea de ribera sobre río Paraná; prolongación eje avenida Roca (51); eje de avenida Roca (51); eje de avenida Justo José de Urquiza (26); eje de avenida Santa Catalina (67); eje de avenida Leandro N. Alem (34); eje de avenida General Las Heras (91) hasta línea de ribera sobre río Paraná.

Costa Central 1: línea de ribera sobre río Paraná; prolongación eje avenida Roque Pérez (26); eje de avenida Roque Pérez (26); eje de avenida Roca (51); prolongación eje avenida Roca (51) hasta línea de ribera sobre río Paraná.

Costa Central 2: línea de ribera sobre río Paraná; eje de avenida Horacio Quiroga (54); eje de avenida Roque Sáenz Peña (25); eje de prolongación de avenida Roque Pérez (26) hasta

línea de ribera sobre río Paraná.

Costa Este: eje de avenida Bartolomé Mitre (54); eje de avenida Horacio Quiroga (54); línea de ribera sobre el río Paraná; línea de ribera sobre el arroyo Zaimán, eje de avenida Tierra del Fuego (136); eje de avenida López Torres (31) hasta eje de avenida Bartolomé Mitre (54).

Zaimán Bajo: línea de ribera sobre río Paraná; límite con el municipio de Garupá; eje de Ruta Nacional N° 12 (45); eje de avenida Tierra del Fuego (136) hasta línea de ribera sobre el río Paraná.

Zaimán Alto: línea de edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45); eje de avenida Cabo de Hornos (172); línea de edificación Este de avenida Cocomarola (61); eje de Calle (152); deslinde parcelario Sur de Parcela 26; deslinde parcelario Oeste de Parcela 011; deslinde parcelario Norte de Parcela 011 hasta línea de edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45).

La delimitación de los tramos indicados se incluye en el Anexo N° 1 que forma parte de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 3.- Áreas interiores. En cada sector del Frente Fluvial de la ciudad de Posadas y a los efectos de su ordenamiento urbanístico, se identifican áreas interiores que cuentan con sus respectivos indicadores. Las áreas interiores que se identifican para la asignación de indicadores son las que a continuación se indican:

Áreas urbanas (AU); corredores urbanos (CU); frentes urbanos (FU) y áreas de borde ribereño (ABR): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del

territorio en particular, ya sea como área, corredor urbano (parcelas frentistas a una avenida, bulevar o calle en particular) o frente urbano (parcelas frentistas a un parque o accidente geográfico particular).

Áreas suburbanas: corresponden a porciones de tejido urbano de baja densidad que se ubican en forma aislada dentro del área rural no urbanizable o dentro de áreas de borde.

Áreas de interés urbanístico: corresponden a porciones del territorio que se distinguen del resto del tejido urbano calificado como áreas, corredores o frentes urbanos y que, por sus particulares condiciones de ubicación, extensión, uso y situación dominial, entre otras, se distinguen de aquellas y requieren de un ordenamiento especial que se realiza a través de la figura del plan de sector.

Áreas de borde: corresponden a porciones de la ciudad ubicadas en contacto con áreas que se distinguen por la presencia de grandes predios con bajos niveles de ocupación y consolidación y diversidad de usos (quintas, chacras, clubes, áreas recreativas, entre otros). Las áreas de borde tienen una denominación específica de acuerdo con el sector del territorio municipal donde se ubiquen.

Áreas no urbanizables: corresponden a porciones del ejido municipal donde no se prevé su urbanización, por motivos ambientales (condiciones de saneamiento), paisajísticos (protección de la topografía y vegetación) y/o económicos (desarrollo de actividades productivas).

Dentro de cada sector del Frente Fluvial 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: corresponden a los ámbitos que conforman el sistema de espacios verdes de la ciudad. 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 públicos: corresponden a las instalaciones y construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública y los servicios urbanos, ubicados en predios de superficie mayor a media hectárea. En estas situaciones, los proyectos de ampliación y/o reforma se pueden acordar con el municipio con indicadores urbanísticos específicos.

Instalaciones deportivas: corresponde a clubes sociales, deportivos y/o recreativos y a otras asociaciones civiles que se encuentren ubicados en predios de superficie mayor a una hectárea. En estas situaciones sólo se admiten las reformas y ampliaciones necesarias para el desarrollo de la actividad específica que sean factibles dentro de lo especificados por los indicadores del sector (ocupación de suelo y alturas de edificación).

#### ARTÍCULO 4.- Área Especial Ribereña.

4.1.- Créase el Área Especial Ribereña que está integrada por todas las parcelas y grandes áreas bajo posesión y/o dominio de la Entidad Binacional Yacyretá que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

4.2: Los sectores del Área Especial Ribereña que no se encuentren afectados para la ejecución de obras de completamiento vial y ferroviario, así como, a espacios públicos tales como plazas, parques y paseos, serán incorporados como espacios a ser ocupados con sentido social, conforme a la modalidad de transferencia definitiva de dominio que establezca la Entidad Binacional Yacyretá, que en forma conjunta con el Gobierno de la Provincia y la Municipalidad de Posadas, pueden determinar los planes específicos de sector con sus respectivos indicadores urbanísticos.

4.3.- Una vez resuelta la transferencia definitiva de dominio, la Municipalidad de la Ciudad de Posadas, debe determinar los indicadores específicos del sector. La tarea está a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales - UEPE.

4.4.- Facúltase al Departamento Ejecutivo, a gestionar la restitución al dominio municipal de toda parcela o fracción de parcela transferida a la Entidad Binacional Yacyretá que no haya quedado afectada a obras de contención o de vialidad ejecutadas.

#### ARTÍCULO 5.- Áreas de Interés Urbanístico.

5.1.- Las Áreas de Interés Urbanístico indicadas en el Artículo 3 de esta ordenanza son identificadas por la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la UEPE - Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales - en aquellos sectores del tejido urbano cuya renovación, total o parcial, 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; disponibilidad de tierras vacantes; disponibilidad de tierras del dominio público (nacional, provincial o municipal).

5.2 La renovación de cada una de estas áreas se realiza de acuerdo con un plan de sector, que establece los indicadores urbanísticos particulares de ese sector urbano. La elaboración del plan de sector puede estar a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y

Territorial y la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales, pudiendo actuar en forma conjunta con otros Organismos técnicos, académicos y estatales de orden municipal, provincial o nacional y/o con otras organizaciones públicas de la sociedad civil.

5.3.- Las Áreas de Interés Urbanístico se denominan también Áreas para Plan de Sector (APS).

5.4.- 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, detallando 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 corresponde.

5.5.- Definido y aprobado el Plan de Sector, se debe elaborar un Convenio de Desarrollo Urbano entre las partes intervinientes (públicas y/o privadas), que debe detallar las características del proyecto acordado, los compromisos asumidos por cada parte.

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

## CAPÍTULO II INDICADORES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 6.- Indicadores del Ordenamiento Urbanístico. Para la definición del ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial de la ciudad de Posadas, y según el sector del territorio Municipal que se trate, se tienen en cuenta los siguientes indicadores:

- a) subdivisión del suelo: dimensiones mínimas de las parcelas (frente y superficie); posibilidad de subdivisión interna de las parcelas;
- b) intensidad de uso del suelo: Factor de Ocupación del Suelo (FOS), indicando Factor de Ocupación en la planta baja de la edificación o en su basamento, cuando así correspondiera especificar;
- c) altura de la edificación: alturas mínimas y máximas de la construcción expresadas en metros y su equivalente en número de plantas con indicación de su punto de medición; tolerancias para la altura máxima;
- d) disposición de la edificación en la Parcela: retiro de la línea municipal; retiro de las líneas medianeras (de fondo y laterales); servidumbre de jardín; línea de edificación interna; dimensiones mínimas de patios interiores; área de implantación cuando así corresponda especificar;
- e) usos principales admitidos: principales usos del suelo cuya localización se considera apta para el sector y que lo caracterizan.

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 interiores identificadas en cada tramo del Frente Fluvial tal como se establece en el Título II de la presente ordenanza y se sintetiza en el Anexo I que forma parte de la presente ordenanza.

## TÍTULO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS POR TRAMOS

### CAPÍTULO I TRAMO ITAEMBÉ

ARTÍCULO 8.- Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Itaembé.

8.1.- Áreas Interiores: según límites que indican en Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza. Dentro del tramo Itaembé se identifican áreas de borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

8.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área de borde Ribereño 1-1 (ABR 1-1), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO II TRAMO COSTA OESTE

ARTÍCULO 9.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Norte.

9.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Costa Oeste se identifican áreas suburbanas, áreas de borde ribereño y áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

9.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Suburbana 1 (ASU-1); Área Suburbana 2 (ASU-2); Áreas Suburbana 3 (ASU-3); Área de Borde Ribereño 1-2 (ABR 1-2); Área de Borde Ribereño 1-3 (ABR 1-3); Área de Borde Ribereño 1-4 (ABR 1-4) y Área de Borde Ribereño 1-5 (ABR 1-5), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO III TRAMO MÁRTIRES

ARTÍCULO 10.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Mártires.

10.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Mártires se identifican áreas de borde ribereño y áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

10.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área de borde ribereño 1-6 (ABR 1-6) y al área de borde ribereño 2-1 (ABR 2-1), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO IV TRAMO ANTONICA

ARTÍCULO 11.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Antonica.

11.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Antonica se identifican áreas urbanas y áreas de borde ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

11.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-1 (AU 1-1); área urbana 1-2 (AU 1-2); área de borde ribereño 2-2 (ABR 2-2) y al área de borde ribereño 2-3 (ABR 2-3), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO V TRAMO COSTA ALTA

ARTÍCULO 12.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Costa Alta.

12.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Costa Alta se identifican áreas urbanas, y áreas de borde ribereño, cuyas

respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

12.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-3 (AU 1-3); área urbana 1-4 (AU 1-4) y área de borde ribereño 3-1 (ABR 3-1), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO VI TRAMO EL BRETE

ARTÍCULO 13.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo El Brete.

13.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo El Brete se identifican áreas urbanas, corredores urbanos, frentes urbanos, áreas de borde ribereño y áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

13.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-5 (AU 1-5); área urbana 1-6 (AU 1-6); área urbana 2-1 (AU 2-1); área urbana 2-2 (AU 2-2); Área Urbana 2-3 (AU 2-3); Corredor Urbano 1-1 (CU 1-1); Corredor Urbano 1-2 (CU 1-2); Corredor Urbano 1-3 (CU 1-3); Frente Urbano 1-1 (FU 1-1); Frente Urbano 1-2 (FU 1-2); Frente Urbano 1-3 (FU 1-3) y Área de Borde Ribereño 3-2 (ABR 3-2), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO VII TRAMO COSTA CENTRAL 1

ARTÍCULO 14.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Costa Central 1.

14.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Costa Central 1 se identifican áreas urbanas, corredores urbanos, y áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

14.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-7 (AU 1-7); área urbana 1-8 (AU 1-8); área urbana 2-4 (AU 2-4); área urbana 2-5 (AU 2-5); corredor urbano 2-1 (CU 2-1) y corredor urbano 3-1 (CU 3-1), se indican en el Anexo II.

## CAPÍTULO VIII TRAMO COSTA CENTRAL 2

ARTÍCULO 15.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Central 2.

15.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Costa Central 2 se identifican áreas urbanas, corredores urbanos, frentes urbanos y áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

15.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 2-6 (AU 2-6); área urbana 2-7 (AU 2-7); corredor urbano 1-4 (CU 1-4); corredor

urbano 3-2 (CU 3-2) y frente urbano 1-4 (FU 1-4), se indican en el Anexo II.

#### CAPÍTULO IX TRAMO COSTA ESTE

ARTÍCULO 16.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Costa Este.

16.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Costa Este se identifican áreas urbanas, corredores urbanos y frentes urbanos, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

16.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-9 (AU 1-9); área urbana 1-10 (AU 1-10); área urbana 1-11 (AU 1-11); área urbana 2-8 (AU 2-8); área urbana 3-1 (AU 3-1); área urbana 3-2 (AU 3-2); corredor urbano 2-2 (CU 2-2); frente urbano 1-5 (FU 1-5); frente urbano 2-1 (FU 2-1) y frente urbano 2-2 (FU 2-2), se indican en el Anexo II.

#### CAPÍTULO X TRAMO ZAIMÁN BAJO

ARTÍCULO 17.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Zaimán Bajo.

17.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Zaimán Bajo se identifican áreas urbanas, corredores urbanos, frentes urbanos y áreas remitidas al Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

17.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-12 (AU 1-12); área urbana 1-13 (AU 1-13); área urbana 1-14 (AU 1-14); área urbana 2-9 (AU 2-9); área urbana 2-10 (AU 2-10); corredor urbano 1-5 (CU 1-5); corredor urbano 1-6 (CU 1-6); corredor urbano 1-7 (CU 1-7); corredor urbano 2-3 (CU 2-3); frente urbano 1-6 (FU 1-6); y frente urbano 1-7 (FU 1-7), se indican en el Anexo II.

#### CAPÍTULO XI TRAMO ZAIMÁN ALTO

ARTÍCULO 18.- Delimitación de Áreas interiores e indicadores urbanísticos en el tramo Zaimán Alto.

18.1.- Áreas Interiores: según límites que se indican en el Anexo I y Artículo 2 de esta ordenanza.

Dentro del tramo Zaimán Alto se identifican áreas urbanas y áreas remitidas a Plan del Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

18.2.- Indicadores Urbanísticos: los indicadores urbanísticos que corresponden al área urbana 1-15 (AU 1-15); área urbana 1-16 (AU 1-16) y área urbana 2-11 (AU 2-11), se indican en el Anexo II.

#### TÍTULO III

#### CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS INDICADORES

## URBANÍSTICOS

### ARTÍCULO 19.- Altura de la edificación.

19.1.- 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 sobre la línea de edificación.

19.2.- 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.

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

19.4.- Cuando una parcela tenga frentes sobre más de una calle, avenida o bulevar, con distintos indicadores de altura máxima, la altura mayor rige hasta una profundidad de treinta (30) metros a partir de la línea de edificación correspondiente.

19.5: La altura expresada en metros tiene su equivalente en cantidad de plantas o pisos como a continuación se indica:

Siete metros (7m) equivalen a planta baja y un (1) piso alto Diez metros (10m) equivalen a planta baja y dos (2) pisos altos Trece metros (13m) equivalen a planta baja y tres (3) pisos altos

Diecinueve metros (19m) equivalen a planta baja y cinco (5) pisos altos Veinticinco metros (25m) equivalen a planta baja y siete (7) pisos altos Treinta y uno metros (31m) equivalen a planta baja y nueve (9) pisos altos Treinta y siete metros (37m) equivalen a planta baja y once (11) pisos altos Cuarenta y seis metros (46m) equivalen a planta baja y catorce (14) pisos altos

Sesenta y uno metros (61m) equivalen a planta baja y diecinueve (19) pisos altos

### ARTÍCULO 20.- Indicadores diferenciales.

20.1.- Se considera indicador urbanístico diferencial a las alturas máximas de la edificación indicadas en el Anexo II para las distintas áreas interiores identificadas: áreas urbanas (AU), corredores urbanos (CU), frentes urbanos (FU) y áreas de borde ribereño (ABR).

20.2.- Se considera altura base a la altura posible de construir sin recurrir al uso del indicador diferencial de altura máxima.

20.3.- Establécese una altura base de nueve (9) metros 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 21.- Centro de manzana.

21.1.- El centro libre de manzana queda delimitado por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, cuyos lados deben ser 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.

21.2.- El centro de manzana es destinado exclusivamente a espacio libre parquizado del cual no más del 30% puede tener tratamiento diferente al terreno absorbente.

21.3.- No rigen las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulta inferior a 72 metros o cuya superficie sea inferior a 5.184 m<sup>2</sup>. En

tales casos la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, debe dictar normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

21.4.- Queda sin efecto la aplicación de las normas referidas a “Línea de Frente Interno” y “Línea Interna de Basamento”, para el área identificada y delimitada como frente fluvial en el Artículo 2.

21.5: En aquellas parcelas donde las plantas bajas se desarrollen con un FOS igual a uno (1) destinadas a cocheras y/o local comercial que no requiera ni iluminación ni ventilación natural, el área de centro de manzana se definirá en la planta inmediatamente superior a la planta ocupada con FOS igual a uno (1).

#### ARTÍCULO 22.- Patios interiores.

22.1.- 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 la parte posterior de la parcela, sobre uno de los deslindes parcelarios o en un punto intermedio entre dos bloques de edificación.

22.2 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:

22.3 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 debe ser el equivalente a un tercio 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.

#### ARTÍCULO 23.- Retiro de las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

23.1 Edificaciones de perímetro libre: en las edificaciones de perímetro libre, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros debe ser 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).

23.2 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 debe ser de cuatro metros (4 m).

23.3 : Edificaciones desarrolladas sobre uno de los ejes medianeros 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 debe ser de cinco metros (5 m). Para lotes de frente igual o menor a 20 m. (veinte metros) esta distancia puede reducirse a cuatro metros (4 m).

23.4 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 22 Punto 22.2 corresponden a la distancia mínima que separa a los bloques edificados dentro de la misma parcela.

#### ARTÍCULO 24.- Servidumbre de jardín.

24.1: 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 municipal, la cual debe ser 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. Quedan exceptuadas las edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre que no superen la altura máxima de 25 metros en parcelas frentistas a calles iguales o mayores a 17,32 metros de ancho, o que no superen la altura máxima de 37 metros en parcelas frentistas a avenidas iguales o mayores a 25 metros de ancho o más.

24.2.- En la áreas de borde ribereño 1, 2 y 3 (ABR 1 - ABR 2 - ABR 3) todas las edificaciones deben dejar una servidumbre de jardín de seis (6) metros a contar desde la línea de edificación.

#### ARTÍCULO 25.- Subdivisión parcelaria

25.1 Toda subdivisión parcelaria en las áreas establecidas dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza se hará considerando las dimensiones mínimas de frente y superficie de parcela indicada para cada una de ellas. Los lotes no rectangulares deben ser capaces de inscribir un rectángulo de lado mínimo igual al frente mínimo establecido.

25.2 Subdivisión de las parcelas: donde la dimensión mínima de la parcela establecida sea de hasta trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de diez metros (10 m), se acepta la subdivisión de parcelas con longitud de frente entre los diecisiete metros (17 m) y los veinte metros (20 m) en dos parcelas con frente de igual longitud, siempre que la superficie en cada una de las parcelas resultantes sea igual a la superficie mínima establecida para el anexo correspondiente.

25.3 Subdivisión de las parcelas con superficie y frente menores a las dimensiones mínimas establecidas: se aceptará la subdivisión de parcelas con superficie y frente menor a las dimensiones mínimas establecidas siempre que una de las parcelas 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.

### TÍTULO IV

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 26.- Estacionamientos

26.1 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.

26.2 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 (10 m) la cantidad de módulos de estacionamiento a prever debe ser como mínimo igual a la mitad de las unidades funcionales que tenga el edificio.

26.3 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 debe ser igual a un cuarto 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 m<sup>2</sup>). Cuando la superficie de las unidades funcionales sea superior a los treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>) debe preverse un módulo de estacionamiento por cada unidad funcional, a excepción de las situaciones indicadas en el Artículo 26 Punto 26.2 de esta misma ordenanza.

26.4 Módulos de estacionamiento en edificios destinados a hoteles y hosterías: en edificios destinados a hotel u hostería se deberá prever, como mínimo, un módulo de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie construida.

26.5 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 Decreto Ordenanza 4/80)

## TÍTULO V

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

#### ARTÍCULO 27.- Edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre

27.1 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 Puntos 23.1, 23.2 y 23.3, y la distancia mínima entre bloques construidos dentro de una misma parcela establecida en el Punto 22.2, todos de la presente ordenanza.

27.2 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 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).

27.3 Salientes y balcones sobre la línea municipal en el basamento entre medianeras de edificaciones de perímetro libre y semi perímetro libre: Las salientes serán permitidas en

todos los casos según lo indicado en el Ordenanza XVIII - N° 8 (Antes Decreto Ordenanza 4/80).

27.4 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.

27.5 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, deberá desarrollarse según las condiciones establecidas en el Artículo 48 de la presente Ordenanza XVIII N° 126 (Antes Ordenanza 2916/11).

#### ARTÍCULO 28.- Proyectos Especiales

28.1 : Desarrollo de proyectos especiales

En las Áreas Urbanas 1 (AU1.9, AU1.10, AU1.13), Áreas Urbanas 2 (Todas), Corredores

Urbanos 1 (CU1.4, CU1.5, CU1.6, CU1.7), Corredores Urbanos 2 (CU2) y en el Frente Urbano FU1.5, se contempla la posibilidad de desarrollar proyectos especiales de acuerdo con otros indicadores a los establecidos para estos sectores de la ciudad, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones respecto de la parcela o del conjunto de parcelas contiguas que se anexas para formar una única parcela:

- a) superficie mínima de la parcela: mil metros cuadrados (1.000,00 m<sup>2</sup>);
- b) frente mínimo: treinta metros (30 m);
- c) ser frentista a vía pública de ancho igual o mayor a 17,32 metros o a parques públicos. Para el caso de parcelas en esquina esta condición será exigida en al menos uno de sus frentes.

### 28.2 : Carácter de los proyectos especiales

Los proyectos especiales solo podrán corresponder a vivienda colectiva respetando las siguientes condiciones:

- a) la edificación o edificaciones serán exentas y estarán separadas de los deslindes parcelarios a una distancia igual o mayor a cinco metros (5 m);
- b) en caso de tratarse de más de una edificación en la parcela, la distancia entre los bloques edificados no podrá ser menor a la distancia que correspondería por patio de acuerdo con la altura de la edificación;
- c) la altura máxima de la edificación o conjunto de edificaciones, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) serán:

Área / Corredor	ALTURA MAXIMA ADMITIVA	FOS máximo	FIS
AU1.9 - AU1.10	37	0,50	0,25
AU1.13	31	0,35	0,40
AU2 (Todos)	46	0,50	0,25
CU1.4, CU1.5, CU1.6, CU1.7	46	0,60	0,25
CU2 (Todos)	46	0,60	0,25
FU1.5	46	0,60	0,25

- d) la edificación estará retirada a no menos de cuatro metros (4 m.) de la línea municipal;
- e) la superficie frentista comprendida dentro de los cuatro metros (4 m.) de retiro de la edificación se incorporará a la vía pública cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentre en una esquina de la manzana.

### 28.3 : Otros proyectos especiales

En las Áreas de Borde Ribereño 2.1, 2.2 y 2.3 (ABR 2.1, ABR 2.2 y ABR 2.3), Área de Borde Ribereño 3.1 (ABR 3.1), y Áreas Urbanas 1.4 y 1.6 (AU1.4 y AU1.6); en aquellas parcelas que presenten áreas forestadas con especies nativas de valor ecológico y/o ornamental, se permitirá previa evaluación de las mismas por parte de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, el desarrollo de proyectos con una mayor altura máxima que la vigente en el área correspondiente, a fin de compensar la aplicación de un FOS real que resulte menor que el del valor de FOS máximo exigido en el correspondiente área, con el objetivo de preservar dichas especies forestales, bajo las siguientes condiciones:

- a) la altura máxima de la edificación no podrá superar los 19 metros de altura.-
- b) se deberá conservar la superficie máxima construible que surge de la relación entre

FOS exigido vigente y altura máxima permitida vigente en el área.

ARTÍCULO 29.- Otras Iniciativas. En el caso de que se presenten otras iniciativas urbanísticas que mantengan y/o recuperen las visuales hacia el río y/o los espejos de agua y que cedan espacio público para acceder a los espacios verdes ya consolidados y/o que creen nuevos ámbitos verdes públicos equipados, podrán presentar un plan de sector con nuevos indicadores, a fin de ser considerado dentro de los mecanismos institucionales de gestión y participación que defina el municipio.

## TITULO VI

### OTRAS DISPOSICIONES GENERALES y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 30.- Delimitación. Delimítense en el ámbito de los tramos definidos por la presente ordenanza que correspondan, las áreas de Instalaciones Deportivas (ID) y Grandes Equipamientos Urbanos (GEU) preexistentes no identificadas con anterioridad; cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

ARTÍCULO 31.- Áreas con deterioro ambiental. Delimítense en el ámbito de los tramos definidos por la presente ordenanza que correspondan, las áreas preexistentes que presenten un alto grado de deterioro ambiental, asentamientos irregulares u obsolescencia de las instalaciones no identificadas con anterioridad; las cuales quedarán afectadas bajo la figura de Área de Interés Urbanístico, pasaran a ser denominadas Área de Plan de Sector y cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

ARTÍCULO 32.- Usos. Los indicadores de uso que se asignan en el Anexo II, indican el perfil o carácter del área. 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 podrá realizar la revisión de los indicadores establecidos.

ARTÍCULO 33.- Áreas. Todas las áreas e indicadores urbanos comprendidas dentro de LA Ordenanza XVIII - Nº 7 (Antes Decreto-Ordenanza 207/80) Código de Planeamiento Urbano, delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2, quedan sin efecto. Para el resto de la ciudad siguen en vigencia.

ARTÍCULO 34.- 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, podrá convocar a mecanismos de participación, en acuerdo con los principios establecidos en la Carta Orgánica de la Ciudad Posadas referidos a: participación de la ciudadanía en general, por sí 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 35.- Actualización y publicación. La Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial conjuntamente con la Unidad Ejecutora de proyectos Especiales propondrán por lo menos una vez cada dos 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 serán elevadas al Concejo de Planificación Estratégica de Posadas creada

por Carta Orgánica; 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 dispondrá lo necesario para su publicación y difusión por los medios oficiales y de comunicación masiva.

ARTÍCULO 36.- Anexos. Forman parte de la presente ordenanza los siguientes anexos:  
Anexo I: Planos. Ámbito de aplicación y tramos.  
Anexo II: Planilla de indicadores.”

ARTÍCULO 37.- De forma. Comuníquese al Departamento Ejecutivo.