

ORDENANZA XVIII - Nº 278

ARTÍCULO 1.- Créase el Programa Terrazas Verdes, el cual tiene como finalidad promover el uso de cubiertas verdes en terrazas y techos de edificios para el cultivo y desarrollo de jardines naturales con la implantación de distintas especies vegetales, en el marco del Plan Urbano Ambiental.

ARTÍCULO 2.- Establécense los siguientes objetivos del Programa Terrazas Verdes:

- a) mejorar la calidad del aire en el área urbana, especialmente en la zona céntrica, sembrando especies vegetales que filtran dióxido de carbono;
- b) reducir la injerencia en la atmósfera de los llamados gases de efecto invernadero;
- c) ampliar las superficies cubiertas de materiales absorbentes y permeables, que retardan el escurrimiento de aguas pluviales;
- d) paliar el efecto conocido como "isla de calor", que es una situación urbana de acumulación de calor por la gran cantidad de asfalto, hormigón y demás materiales absorbentes de calor que se encuentran en las ciudades;
- e) favorecer el ahorro energético, porque con el uso de superficies verdes en techos y azoteas se logra una mejor inercia térmica en las edificaciones;
- f) continuar una gestión ambiental sostenible en el ámbito de la ciudad, con el fin de incorporar y mantener en nuestro paisaje urbano las cubiertas verdes que contribuyen de manera sustentable con el medio ambiente.

ARTÍCULO 3.- Establécense la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial como autoridad de aplicación para el desarrollo y coordinación del Programa creado en el Artículo 1, o quien lo reemplace en el futuro.

ARTÍCULO 4.- Dispónese que la ejecución de terrazas verdes puede ser computada como superficie que compense el índice FIS (Factor de Impermeabilización del Suelo) requerido por la Ordenanza XVIII - N 149 (Antes Ordenanza 3372/13) Ordenamiento Urbanístico de Posadas y Ordenanza XVIII - Nº 126 (Antes Ordenanza 2916/11) Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de Posadas, en los casos de basamentos edilicios con FOS (Factor de Ocupación del Suelo) igual a 1, es decir cuya superficie cubierta en planta baja ocupe el cien por ciento (100%) de la superficie del terreno, imposibilitando el cumplimiento del índice FIS entendido como: 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; (Artículo 6, Ordenanza XVIII - 149).

Para computarse como superficie compensatoria del índice FIS, el techo verde debe tener una superficie mayor a la requerida para las correspondientes Áreas, Frentes y Corredores Urbanos, según lo establecido en las tablas de los Anexos de las Ordenanzas XVIII - 149

(Antes Ordenanza 3372/13) Ordenamiento Urbanístico de Posadas y XVIII - 126 (Antes Ordenanza 2916/11) Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de Posadas y una profundidad de estrato no menor de veinticinco centímetros (25 cm).

En otros casos de FOS no saturado, puede computarse como un aumento del FIS, siempre que se mantengan las condiciones indicadas anteriormente, y el organismo de aplicación evalúa si puede o no disminuir el FIS natural del área correspondiente.

Para poder aplicar esta compensación del FIS la terraza verde debe ser de uso semi-intensivo, queda fuera la terraza verde de uso extensivo y todo tipo de techo verde que no sea vegetal.

ARTÍCULO 5.- En aquellas edificaciones nuevas donde se proponga la ejecución de terrazas verdes de superficie equivalente o mayor a la requerida por el índice FIS para cada una de las Áreas, Frentes y Corredores Urbanos, según lo establecido en las tablas de los Anexos de las Ordenanzas XVIII - 149 (Antes Ordenanza 3372/13) Ordenamiento Urbanístico de Posadas y Ordenanza y XVIII - 126 (Antes Ordenanza 2916/11) Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de Posadas, se permite optar por uno de los siguientes mecanismos de fomento, de manera excluyente:

a) un incremento de hasta un (1) piso en la altura máxima permitida para la correspondiente tipología de cada Área, Frente y Corredor Urbano, definidos en los Anexos de las citadas ordenanzas, cuando la altura sea menor o igual a veintiséis metros (26 m) y hasta dos (2) pisos cuando la altura sea mayor;

b) la eliminación de servidumbres de jardín (retiros de la línea de edificación) definidas en el Artículo 48 de la Ordenanza XVIII - N° 149 (Antes Ordenanza 3372/13) Ordenamiento Urbanístico de Posadas y Artículo 24, Punto 24.1 de la Ordenanza XVIII - N° 126 (Antes Ordenanza 2916/11) Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de Posadas, siempre que no se supere el FOS exigido correspondiente, quedando exceptuadas de este mecanismo de fomento las Áreas de Borde Ribereño 1, 2 y 3 (ABR 1, ABR 2 y ABR 3) definidas en las citadas ordenanzas.

ARTÍCULO 6.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a convocar para participar del Programa, a instituciones ecologistas interesadas en la temática, ámbitos académicos públicos y privados, colegios de profesionales y demás organizaciones vinculadas con el desarrollo de tecnologías innovadoras y ecológicas.

ARTÍCULO 7.- Determinase, a los efectos del desarrollo del Programa Terrazas Verdes, la organización de actividades promocionales para la difusión, conocimiento y ejecución progresiva y adecuada del mismo, por medio de talleres, cursos de capacitación, charlas instructivas y demás acciones que impulsen el uso de las cubiertas vegetales.

ARTÍCULO 8.- Créase el Registro de Edificaciones incorporadas al Programa Terrazas Verdes, en el ámbito de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial o la unidad que reemplace en el futuro, a los efectos de realizar el seguimiento y contralor en el cumplimiento de la dispuesto en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.