

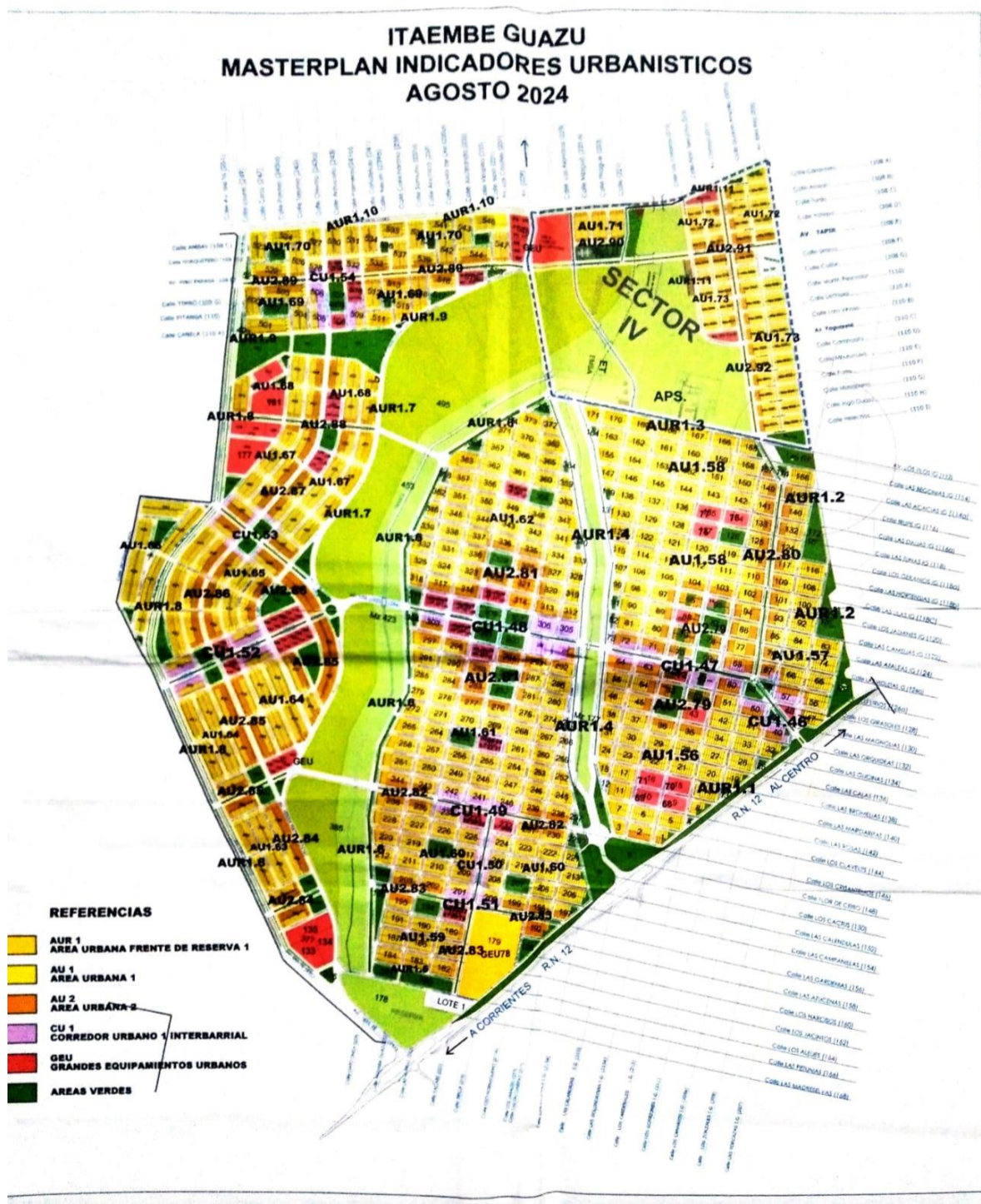


Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

ORDENANZA XVIII - N° 315


ANEXO ÚNICO

ITAEMBE GUAZU
MASTERPLAN INDICADORES URBANISTICOS
AGOSTO 2024





Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

<h1>AU-1</h1>	UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE												
ÁREA URBANA 1													
AU1.56	AU1.57	AU1.58	AU1.59	AU1.60	AU1.61	AU1.62	AU1.63	AU1.64	AU1.65	AU1.66	AU1.67	AU1.68	AU1.69
AU1.70	AU1.71	AU1.72	AU1.73										
CARACTERIZACIÓN DEL AREA													
Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, multifamiliar hasta 2 (dos) unidades funcionales y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.													
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA												
	Superficie mínima de la parcela											225 m ²	
	Frente mínimo de la parcela											9,80 m.	
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO												
FOS - Factor de Ocupación del Suelo											0.60		
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja											NO		
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo											0.20		
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE												
	Entre medianeras											SI	
	Semi perímetro libre											SI	
	Perímetro libre											SI	
	SERVIDUMBRES											NO	
	ALTURA												
	Altura mínima											3 m.	
	Altura máxima entre medianeras											9 m.	
	Altura máxima semi perímetro libre											9 m.	
	Altura máxima perímetro libre											9 m.	
Tolerancia de altura											5%		
Lotes internos											6 m.		
Centro de manzana											-		
OBSERVACIONES	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES												
	Sobre línea municipal											3 m.	
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA												
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (225m ²).												
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO												
En casos de lotes aislados con superficie mínima de 225 m ² y frentes menores a 10,00 m., se acepta indicadores de FOS 0.70 y FIS 0.15.													
En casos de lotes aislados con servicios, con superficie mayor a 350 m ² y frentes mayores a 10,00 m., se acepta indicadores FOS 0.80 y FIS 0.10 m., con altura de 9,00 m., en tipologías SPL (Semi Perímetro Libre).													
USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA													
RESIDENCIA													
•PERMANENTE:													
INDIVIDUAL: (Unifamiliar)													
COLECTIVA: Multifamiliar hasta 2 Unidades Funcionales de viviendas.													
CULTURA													
•ARTES: (Biblioteca).													
•ENTRETENIMIENTOS: (Ciber).													
ÁREAS Y ESPACIOS VERDES: Plazas, parques y plazoletas.													
•DEPORTIVOS: (Gimnasio).													
EDUCACION													
•INICIAL:													
NIVEL INICIAL: (Guardería / Jardín maternal) (hasta 30m2)													
• FORMACIÓN:													
AULA APOYO: (Aulas para enseñanza de apoyo) (hasta 25m2).													
AULA OFICIO: (Capacitación técnica y de oficios) (hasta 25m2).													
SALUD													
•BASICA: (Sala y centro de salud y consultorios externos)													
COMERCIOS Y SERVICIOS													
•MINORISTAS													
BASICOS: (Algunos)													
Farmacia, Joyería, Librería y fotocopias, Peluquería, Mercería, Zapatería (arreglos en gral.), Servicios de pago electrónico, agencia y sub-agencia de quinielas.													
ALIMENTOS: (Comercio vecinal)													
ESPECIFICOS: (Cerrajería, Servicio técnico PC, venta de accesorios),													
CENTROS: (kiosco-Autoservicio)													
ADMINISTRACIÓN													
•PRIVADA:													
(Estudios y consultorios profesionales anexo a viviendas)													
PRODUCCIÓN													
•INDUSTRIA: (algunas Clase IV-V Inocuas (Solo artesanales). (hasta 20m2)													
INFRAESTRUCTURA													
•SERVICIOS: (Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal).													



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

<h1 style="margin: 0;">AUR-1</h1>											UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE		
ÁREA URBANA en FRENTE DE RESERVA 1													
AUR1.1	AUR1.2	AUR1.3	AUR1.4	AUR1.5	AUR1.6	AUR1.7	AUR1.8	AUR1.9	AUR1.10	AUR1.11			
CARACTERIZACIÓN DEL AREA Área urbana de baja densidad destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, multifamiliar hasta 4 (cuatro) unidades funcionales y apoyos de servicios complementarios con el uso dominante.													
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA Superficie mínima de la parcela: 300 m ² Frente mínimo de la parcela: 10 m.												
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO FOS - Factor de Ocupación del Suelo: 0.60 EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja: NO FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo: 0.20												
	DISPOSICION EN EL LOTE Entre medianeras: SI Semi perímetro libre: SI Perímetro libre: SI												
	SERVIDUMBRES : NO												
DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA Altura mínima: 3 m. Altura máxima entre medianeras: 13 m. Altura máxima semi perimetro libre: 13 m. Altura máxima perimetro libre: 13 m. Tolerancia de altura: 5% Lotes internos: 6 m. Centro de manzana: -												
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES Sobre línea municipal: 3 m.												
	SUBDIVISIÓN PARCELARIA En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m ²).												
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO En casos de lotes asilados con superficie mínima de 225 m ² y frentes menores a 10,00 m., se acepta indicadores de FOS 0.70 y FIS 0.15.												
	En casos de lotes aislados con servicios, con superficie mayor a 350 m ² y frentes mayores a 10,00 m., se acepta indicadores FOS 0.80 y FIS 0.10 m., en tipologías SPL (Semi Perimetro Libre).												
	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA												
	RESIDENCIA • PERMANENTE: INDIVIDUAL: Unifamiliar. COLECTIVA: Multifamiliar hasta 4 Unidades Funcionales de viviendas.												
	CULTURA • ARTES: (Biblioteca) • ENTRETENIMIENTOS : (Ciber). ÁREAS Y ESPACIOS VERDES: Plazas, parques y plazoletas. • DEPORTIVOS: (Gimnasio).												
EDUCACIÓN • INICIAL: NIVEL INICIAL: (Guardería / Jardín maternal) (hasta 30m2). • FORMACIÓN: AULA APOYO: (Aulas para enseñanza de apoyo) (hasta 25m2). AULA OFICIO: (Capacitación técnica y de oficios) (hasta 25m2).													
SALUD • BÁSICA: Sala y centro de salud - Consultorio externo odontológico - Spa / Salas de masaje / Bronceado.													
COMERCIOS Y SERVICIOS • MINORISTAS BÁSICOS : Farmacia, Joyería, Librería y fotocopias, Peluquería, Mercería, Zapatería (solo arreglos en gral.), Servicios de pago electrónico , agencia de quinielas. ALIMENTOS: Bar con y sin elaboración de comida, Comercio vecinal. ESPECÍFICOS: Cerrajería, Servicio técnico PC, venta de accesorios, CENTROS: (kiosco-Autoservicio).													
ADMINISTRACIÓN • PRIVADA: Estudios y consultorios profesionales anexos a viviendas.													
PRODUCCIÓN • INDUSTRIA: (algunas Clase IV-V Inocuas (Solo artesanales). (hasta 20m2)													
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS: Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg en total-Estación de bombeo cloacal.													
OBSERVACIONES	SUBDIVISIÓN PARCELARIA En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 17,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (300 m ²).												
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO En casos de lotes asilados con superficie mínima de 225 m ² y frentes menores a 10,00 m., se acepta indicadores de FOS 0.70 y FIS 0.15. En casos de lotes aislados con servicios, con superficie mayor a 350 m ² y frentes mayores a 10,00 m., se acepta indicadores FOS 0.80 y FIS 0.10 m., en tipologías SPL (Semi Perimetro Libre).												



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

AU-2		UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE												
ÁREA URBANA 2														
AU2.79	AU2.80	AU2.81	AU2.82	AU2.83	AU2.84	AU2.85	AU2.86	AU2.87	AU2.88	AU2.89	AU2.90	AU2.91	AU2.92	
CARACTERIZACIÓN DEL AREA														
Área urbana caracterizada por la localización de viviendas individuales de densidad media, con equipamiento complementario comercial (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.														
DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA													
	Superficie mínima de la parcela											350 m ²		
	Frente mínimo de la parcela											10 m.		
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO													
FOS - Factor de Ocupación del Suelo											0.70			
EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja											SI			
FIS - Factor de Impermeabilización del Suelo											0.15			
DE LA EDIFICACIÓN	DISPOSICION EN EL LOTE													
	Entre medianeras											SI		
	Semi perímetro libre											SI		
	Perímetro libre											SI		
	SERVIDUMBRES											NO		
	ALTURA													
	Altura mínima											3 m.		
	Altura máxima entre medianeras											13 m.		
	Altura máxima semi perímetro libre											13 m.		
	Altura máxima perímetro libre											13 m.		
Tolerancia de altura											5%			
Lotes internos											6 m.			
Centro de manzana											-			
OBSERVACIONES	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES													
	Sobre línea municipal											3 m.		
	SUBDIVISIÓN PARCELARIA													
	En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 15,00 m e inferior o igual a los 20,00 m se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, siempre que la superficie resultante en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima establecida (225 m ²).													
	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO													
	El FOS podra ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.													
	En casos de lotes aislados con servicios, con superficie mayor a 350 m ² y Frentes mayores a 10,00 m. se acepta indicadores de FOS de 0.80 y FIS 0,10 en tipología SPL semi perímetro libre													
	USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA													
	RESIDENCIA													
	PERMANENTE:													
INDIVIDUAL: Unifamiliar.														
COLECTIVA: Multifamiliar-Hogar Infantil-Casa Pensión-Albergue-Asilo.														
TRANSITORIA:														
ALOJAMIENTO TURÍSTICO: Albergue-Hosteria-Hotel - Hostal - Apart Hotel.														
CULTURA														
ARTES:														
Centro Cultural -Biblioteca-Galeria de arte- Museo.														
ENTRETENIMIENTOS :														
Salon de fiestas infantiles - Restaurante-Billar .														
DEPORTIVOS:														
Gimnasio - canchas de paddle/futbol 5 - predio para deportes.														
ÁREAS Y ESPACIOS VERDES: Plazas, parques y plazoletas														
EDUCACIÓN														
INICIAL:														
NIVEL INICIAL:Guarderia / Jardín maternal/ Pre escolar.														
ESCUELA O COLEGIO: Con internado-Diferencial														
PRIMARIO: Escuela-Colegio.														
FORMACIÓN:														
SECUNDARIO: Escuela-Colegio.														
INSTITUTOS: Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma - Academias - Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.														
UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada.														
SALUD														
BÁSICA: Todos.														
COMPLEJA:														
Reposo-Orfanato-Asilo-Laboratorios-Centro médico odont.-Clínica y Sanatorio - Servicios, Centro o clínica veterinaria.														
COMERCIOS Y SERVICIOS														
MINORISTAS														
BÁSICOS: Todos, excluidos Cartoneria-Gigantografía-lubricantes.														
ALIMENTOS: Todos, excluidos Abasto Frigorífico.														
ESPECIFICOS: Algunos.														
OCASIONALES: Todos.														
CENTROS: Hasta 100m ² .														
ESPIRITUALES: Servicios fúnebres (oficina)														
*MAYORISTAS														
DEPÓSITOS: Clase V														
ADMNISTRACIÓN														
PRIVADA: Todos														
FINANCIERA : Cajero automático.														
INSTITUCIONAL PÚBLICA: Algunos.														
PRODUCCIÓN														
INDUSTRIA: algunas Clase III IV V Inocuas (Solo artesanales). (hasta 25m ²)														
INFRAESTRUCTURA														
COMUNICACIONES: Radios - TV, Telefonía-														
TRANSPORTE: Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios.														
SERVICIOS: Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal.														



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Posadas

CU-1		UTO - UNIDAD TERRITORIAL OESTE					
CORREDOR URBANO 1 INTERBARRIAL							
CU1.46	CU1.47	CU1.48	CU1.49	CU1.50	CU1.51	CU1.52	
CU1.53	CU1.54						

CARACTERIZACIÓN DEL AREA
Corredor de circulación en relación con áreas residenciales de densidad media con equipamientos y servicios de escala barrial e interbarrial, comercios minoristas (Básicos, alimentos, específicos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS	SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
	Superficie mínima de la parcela	300 m ²
	Frente mínimo de la parcela	10 m.
DE LA EDIFICACIÓN	INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	
	FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0.70
	EXCEPCIÓN FOS en Planta Baja	SI
OBSERVACIONES	DISPOSICION EN EL LOTE	
	Entre medianeras	SI
	Semi perímetro libre	SI
	Perímetro libre	SI
	SERVIDUMBRES	NO
	ALTURA	
	Altura mínima	3 m.
	Altura máxima entre medianeras	13 m.
	Altura máxima semi perímetro libre	13 m.
	Altura máxima perímetro libre	13 m.
	Tolerancia de altura	5%
	Lotes internos	NO
	Centro de manzana	-
	CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
	Sobre línea municipal	4 m.
SUBDIVISIÓN PARCELARIA		
En parcelas cuya longitud de frente sea igual o superior a los 15,00m. e inferior o igual a los 20,00m. se aceptará la subdivisión de la parcela en dos parcelas con frente de igual dimensión, en ambas parcelas sea igual a la superficie mínima siempre que la superficie resultante establecida (225 m ²).		
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO		
El FOS podra ser igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras y/o a local comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural. Pudiendo extenderse dicha excepcion hasta primer piso.		
En casos de lotes aislados con servicios, con superficie mayor a 350m ² y Frentes mayores a 10,00m. se acepta indicadores de FOS de 0.80 y FIS 0,10 en tipología SPL (semi perimetro libre).		
RESIDENCIA		
PERMANENTE:		
INDIVIDUAL: Unifamiliar.		
COLECTIVA: Multifamiliar-Casa Pensión-Albergue		
TRANSITORIA:		
ALOJAMIENTO TURISTICO: Albergue-Hosteria- Hotel - Hostal - Apart Hotel.		
CULTURA		
ARTES: Biblioteca-Galeria de arte- Archivo - Auditorium - Museo.		
ENTRETENIMIENTOS: Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche ballable -Restaurante - Billar / Videojuegos / Bowling-Asociación-Club Social.		
DEPORTIVO: Gimnasio - Club social y deportivo. - canchas de paddle/futbol 5 - predio para deportes.		
ÁREAS Y ESPACIOS VERDES: Plazas, parques y plazoletas.		
EDUCACIÓN		
INICIAL:		
NIVEL INICIAL: Guarderia / Jardín maternal/ Pre escolar.		
PRIMARIO: Escuela-Colegio.		
FORMACIÓN:		
SECUNDARIO: Escuela-Colegio.		
INSTITUTOS: Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, idioma -Técnicos / Academias-Invest. con y sin laboratorio-Formación terciaria no Univ.		
UNIVERSIDAD: Facultad pública y privada.		
SALUD		
BÁSICA: (Todos)		
COMPLEJA:		
(Laboratorios genéticos / Banco de sangre y órganos - Centro de servicios médicos y odontológicos - Clínicas y sanatorios, institutos privados - Hospital - Servicios, Centro o clínica veterinaria)		
COMERCIOS Y SERVICIOS		
MINORISTAS		
BÁSICOS: Todos.		
ALIMENTOS: Todos, excluidos Abasto Frigorífico.		
ESPECÍFICOS: Algunos.		
OCCASIONALES: Todos.		
CENTROS: Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m ² - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m ² . Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m ² .		
ESPIRITUALES: SERVICIOS FÚNEBRES: Servicios fúnebres (oficina) - Sala Velatoria con depósito y/o garaje.		
MAYORISTAS: Sin depósito (exposición y venta) - Con depósito (excepto perecederos) - Con depósito (productos perecederos).		
DEPÓSITOS: Clase III, IV y V.		
ADMINISTRACIÓN		
PRIVADA: Todos.		
FINANCIERA : Cajero Automático - Casa de cambio.		
INSTITUCIONAL PÚBLICA: Algunos.		
PRODUCCIÓN		
INDUSTRIA: Actividades artesanales -Algunas Clase 5 Inocuas.		
INFRAESTRUCTURA		
COMUNICACIONES: Todos.		
ESTACIONES: Combustibles - Expendio y manipulación de Gas.		
TRANSPORTE: Taller de ómnibus y colectivos sin lavadero - Garaje para ómnibus y colectivos, mudanzas y grúas - Estacionamiento semicubierto - Garaje para Escolares - Estacionamiento en edificios.		
CARGAS: Expreso de carga Liviana.		
SERVICIOS: Depósito de aguas-Venta de gas en local despensa o similar exclusivo hasta 100kg-Estación de bombeo cloacal-Estación transformadora.		