EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

HONORABLE CONCEJO:

La **COMISIÓN** de **OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO,** ha considerado el **Expediente HCD Nº 2040-I-24,** Proyecto de Ordenanza presentado por el Intendente Leonardo Stelatto, para la asignación de Indicadores Urbanísticos a una zona del barrio de Itaembé Guazú de esta Ciudad.-

Y, por las razones que dará el miembro informante de la Comisión, Concejal: **Hector Cardozo,** le aconseja la aprobación de la siguiente:

ORDENANZA

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1º.- **SE** aprueban los Indicadores Urbanísticos del barrio Itaembé Guazú de la Unidad Territorial Oeste de la ciudad de Posadas, de conformidad con lo dispuesto en las planillas y la referencia geográfica que obran en el Anexo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 2°.- **SE** modifica el Artículo 16º de la Ordenanza XVIII – N° 149 a los fines de incorporar los Indicadores Urbanísticos aprobados por el Artículo 1º para la zona allí establecida, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"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 y el Anexo IVe.

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 del Plan de Sector de acuerdo con los procedimientos que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.-"

ARTÍCULO 3°.- **SE** modifica el Artículo 79º de la Ordenanza XVIII – N° 149 a los fines de incorporar los Indicadores Urbanísticos aprobados por el Artículo 1º para la zona allí establecida, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"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.

EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

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 IVd: Delimitación del barrio Itaembé Guazú, correspondiente a las Áreas Interiores de la Unidad Territorial Oeste.

Anexo IVe: Indicadores Urbanísticos del barrio Itaembé Guazú, correspondiente a 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."

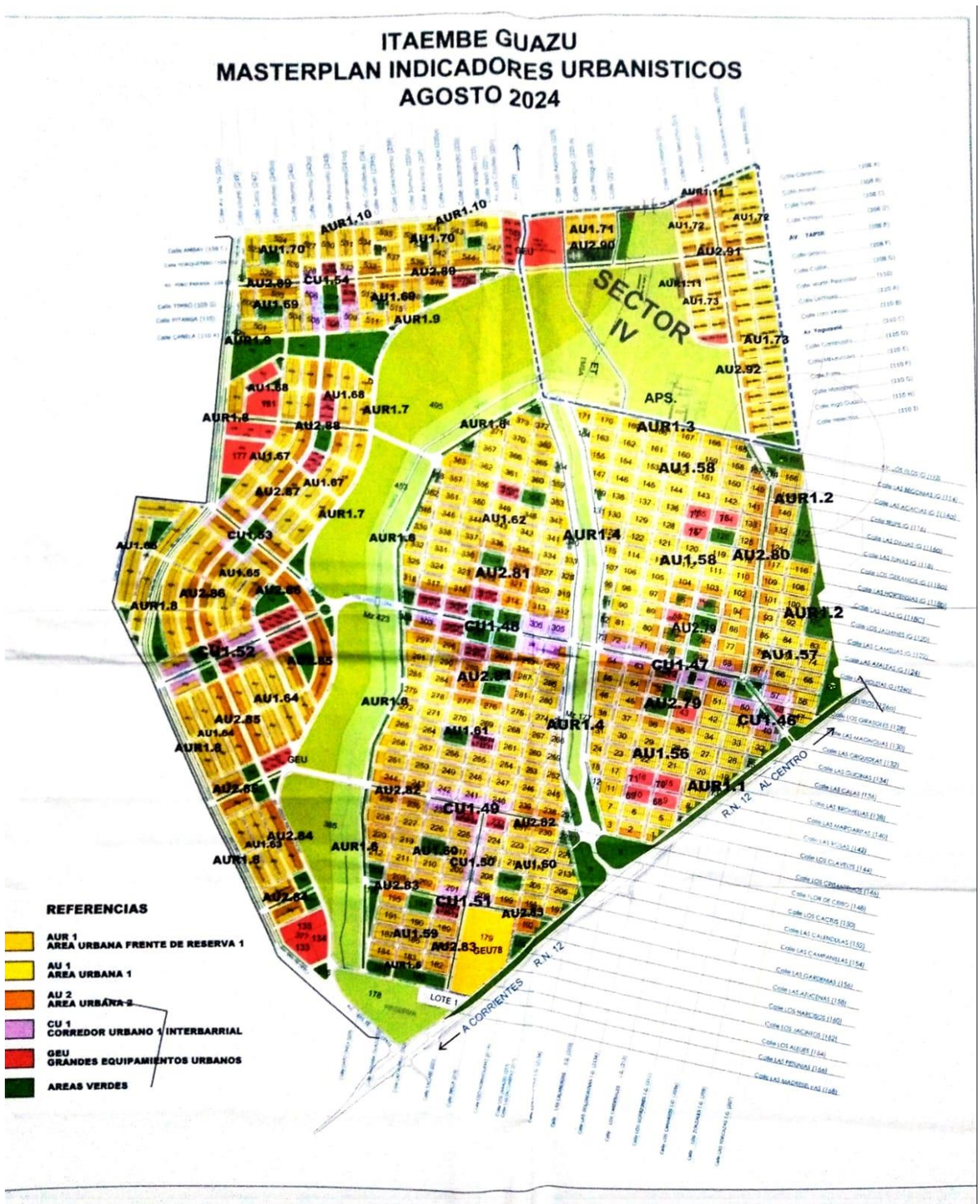
ARTÍCULO 4°.- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**: Se establece que la referencia geográfica y las planillas mencionadas en el Artículo 1º y que se acompañan como Anexo Único a la presente, deberán ser incorporadas al plano general de Indicadores que se presentan en los Anexos de la Ordenanza XVIII – N° 149, como Anexo IVd y Anexo IVe respectivamente, tal como se establece en el Artículo precedente.-

ARTÍCULO 5°.- **DE FORMA.-**

SALA DE COMISIÓN, 5 de noviembre de 2024.-

EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

ANEXO ÚNICO



EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

AU-1

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 m²
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	-

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 (225m²).

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO

En casos de lotes aislados con superficie mínima de 225 m² 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 m² 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:
(Guarderia / Jardin 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, Libreria y fotocopias, Peluqueria, Merceria, Zapateria (arreglos en gral.), Servicios de pago electrónico , agencia y sub-agencia de quinielas.
ALIMENTOS: (Comercio vecinal)
ESPECIFICOS: (Cerrajeria,Servicio técnico PC, venta de accesorios),
CENTROS: (kiosco-Autoservicio)
ADMNISTRACIÓN
•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).

EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

AUR-1

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 m²
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

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 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.

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 m²).

INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO

En casos de lotes asilados con superficie minima de 225 m² 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 m² 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:
(Guarderia / Jardin 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, Libreria y fotocopias, Peluqueria, Merceria, Zapateria (solo arreglos en gral.), Servicios de pago electronico , agencia de quinielas.
ALIMENTOS: Bar con y sin elaboración de comida, Comercio vecinal.
ESPECÍFICOS: Cerrajeria,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.

EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

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, especificos, ocasionales) y servicios compatibles con vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	350 m²
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	-

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea municipal	3 m.

OBSERVACIONES

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 m²).

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 m2 y Frentes mayores a 10,00 m. se acepta indicadores de FOS de 0.80 y FIS 0,10

en tipología SPL semi perimetro 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 / Jardin 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-Gigantografia-lubricantes.

ALIMENTOS: Todos, excluidos Abasto Frigorífico.

ESPECIFICOS: Algunos.

OCASIONALES: Todos.

CENTROS: Hasta 100m2.

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 25m2)

INFRAESTRUCTURA

COMUNICACIONES: Radios - TV, Telefonia-

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.

EXPTE. HCD Nº 2040-I-24.-

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, especificos, ocasionales) y servicios comerciales compatibles con la vivienda.

DE LAS PARCELAS

SUBDIVISIÓN PARCELARIA	
Superficie mínima de la parcela	300 m²
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	NO
Centro de manzana	-

CUERPOS CERRADOS Y BALCONES	
Sobre línea municipal	4 m.

OBSERVACIONES

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 m²).

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 350m2 y Frentes mayores a 10,00m. se acepta indicadores de FOS de 0.80 y FIS 0,10 en tipología SPL (semi perimetro libre).

USOS PRINCIPALES ADMITIDOS EN EL ÁREA

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 - Auditórium - Museo.
ENTRETENIMIENTOS: Salón de fiestas infantiles - Ciber - Boliche bailable -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 / Jardin maternal/ Pre escolar.
PRIMARIO: Escuela-Colegio.
FORMACIÓN:
SECUNDARIO: Escuela-Colegio.
INSTITUTOS: Institutos Técnica y de oficios-Academias belleza, Idioma -Tecnicos / 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.
OCASIONALES: Todos.
CENTROS: Galerías comerciales / grandes tiendas - Autoservicio de productos no alimenticios - Minimercado, autoservicio - Supermercado y centro de compras (grupo I). Hasta 100 m2 - Supermercado y centro de compras (grupo II). Hasta 400 m2. Supermercado y centro de compras (grupo III). Hasta 2000 m2.
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.
ADMNISTRACIÓN
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.