PAG 234

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de la Ciudad de Posadas

PROVINCIA DE MISIONES

EXPEDIENTE: **2041** LETRA: **I** FECHA: **07/10/2024**

INICIADOR: **INTENDENTE MUNICIPAL**

EXTRACTO: **Proy. Ord. p/la modificación parcial de la ORDENANZA XVIII N°123(antes 2916/11)denominada FRENTE FLUVIAL.-**

FOLIO 1

2041 - T - 24

MUNICIPALIDAD DE POSADAS
Provincia de Misiones

SEÑOR PRESIDENTE
DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE POSADAS
DR. JAIR DIB
SU DESPACHO:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted con el objeto de elevar a su conocimiento, y por su intermedio al del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, el presente **PROYECTO DE ORDENANZA**, a través del cual se propicia la **modificación parcial de la ORDENANZA XVIII - Nº 126 (Antes Ordenanza 2916/11) denominada FRENTE FLUVIAL.**

El necesario ordenamiento urbano de la ciudad, requiere según su desarrollo territorial, ir revisando los distintos indicadores de regulación urbanística que rigen y regulan las intervenciones urbanas y constructivas dentro del ejido de la ciudad. Ello es así por cuanto siendo Posadas la capital misionera, es una ciudad que se encuentra en constante crecimiento y expansión, y consecuentemente son cada vez más los desarrolladores urbanos interesados en invertir en nuestra ciudad; esto, está de más decir, trae aparejado a su vez crecimiento económico, como consecuencia de los puestos de trabajo que se generan, y paralelamente eso impulsa además el consumo de los distintos bienes y servicios que la ciudad tiene para ofrecer.

En esta oportunidad, la modificación pretendida a la Ordenanza de mención, tiene por fin disponer que en ciertas zonas de la ciudad (analizadas en detalle previamente), se permitan realizar intervenciones de mayor magnitud, dado que son zonas de constante consulta por inversores, sectores profesionales y desarrolladores. Esto claro está, con determinadas limitaciones que permitan asegurar un desarrollo urbano consciente y a la vez respetuoso del medio ambiente.

En consonancia con lo expuesto se han llevado a cabo reuniones técnicas especificas donde han participado los Colegios Profesionales vinculados a la temática, desarrolladores inmobiliarios, profesionales del sector; y por medio de distintas intervenciones se ha podido analizar y diagnosticar posibilidades de intervención territorial. Con la información compartida, el intercambio de pareceres derivó en el reconocimiento de la viabilidad de la propuesta que en esta oportunidad se presenta (La última reunión temática fue realizada el miércoles 11 de septiembre del 2024).

Es necesario aclarar que las zonas en las que se pretende y propone modificar los indicadores, han sido minuciosamente estudiadas por el equipo técnico de la

RECIBIDO
Mesa Gral. Entradas y Salidas
HCD Ciudad de Posadas
Fecha 07/10/24
Hora 11:45
Firma

MUNICIPALIDAD DE POSADAS
INTENDENCIA
Provincia de Misiones

Ing. LEONARDO ALEJO STELATO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas

Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial de esta Municipalidad, y por ello la asignación de distintas referencias.

La referida Ordenanza, en su artículo 28 denominado "Proyectos Especiales", los limita a la posibilidad de desarrollar solo "viviendas colectivas", lo que entendemos resulta ser un límite injustificado para la tipología de ciudad que se viene desarrollando, muy vinculada al turismo, a la cultura y al comercio. Por lo cual creemos necesario y proponemos que también puedan ser considerados proyectos especiales los de hotelería, actividades comerciales, culturales y administrativas.

Asimismo, para el caso de grandes parcelas o ante la posibilidad de efectuar englobamientos parcelarios, se propone un tipo de aprovechamiento del suelo especial para aquellas propuestas que superen los 1500 metros cuadrados de superficie a ser intervenida. Conforme ello, quienes reúnan las características referenciadas en la nueva propuesta de proyectos especiales de grandes superficies, podrán hacer uso de indicadores diferenciales respecto a la zona que se pretende promocionar, consolidar y/o desarrollar.

Por lo expuesto es que se entiende necesario realizar la siguiente modificación e incorporación, solicitando por su intermedio al Concejo Deliberante de la Ciudad de Posadas, la consideración y aprobación del presente proyecto en los términos que siguen,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE POSADAS

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1.- MODIFÍQUESE el Artículo 28.2 de la Ordenanza XVIII – 126, que quedará redactado de la siguiente manera: "*Los proyectos especiales podrán corresponder a viviendas colectivas, hoteles, actividades comerciales, culturales y administrativas, respetando las siguientes condiciones:"*

ARTÍCULO 2.- INCORPÓRESE como punto 28.4 al Artículo 28 "Proyectos Especiales" de la Ordenanza XVIII – 126, el siguiente texto:

"28.4. Proyectos especiales **de grandes superficies**: En las áreas que seguidamente se indican, se permitirá el desarrollo de proyectos especiales con una mayor altura máxima que la vigente en el área correspondiente, previa evaluación de los mismos por parte de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones respecto de la parcela o del conjunto de parcelas contiguas que se anexen para formar una única parcela:

I. Superficie mínima de la parcela: mil quinientos metros cuadrados (1.500m2);

MUNICIPALIDAD DE POSADAS INTENDENCIA Provincia de Misiones

Ing. LEONARDO ALBERTO STELATTO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas

II. Frente mínimo: treinta metros (30m);

III. Ser frentista a vía pública de ancho igual o mayor a 25 metros, o a parques públicos. Para el caso de parcelas en esquina esta condición será exigida en al menos uno de sus frentes.

28.4. a) De reunirse las condiciones precitadas, las alternativas posibles de desarrollo serán las que a continuación se exponen:

Alternativas de desarrollo	Superficie mínima de terreno	Altura máxima admitida	FOS Máximo	FIS
Alternativa 1	1500 m2	76	0,35	0,17
Alternativa 2	1500 m2	85	0,30	0,15
Alternativa 3	1800 m2	91	0,25	0,12

(*En cuanto a la superficie del terreno, podrán admitirse aquellos que sean menores en hasta un 5% a la superficie mínima exigida)*

28.4.b): Áreas habilitadas para la ejecución de proyectos especiales de grandes superficies:

a) El tramo **Costa Central 1 y Costa Central 2**. En los sectores de Av. Guacurarí. CU3.1 parcelas con Frente al Norte. y Av. Sáenz Peña CU3.2, parcelas con Frente al Este.

b) El tramo **Costa Este Franja transporte sur**. Las Áreas Urbanas 3 (AU3.1 / Au3.2), y Frentes Urbanos 2 (FU2.1 / FU2.2). Comprendidos al norte por la avenida Trincheras de San José, al sur Avenida Tierra del Fuego, al este la avenida Costanera, al oeste la avenida López Torres.

ARTÍCULO 3.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 4.- DE FORMA.

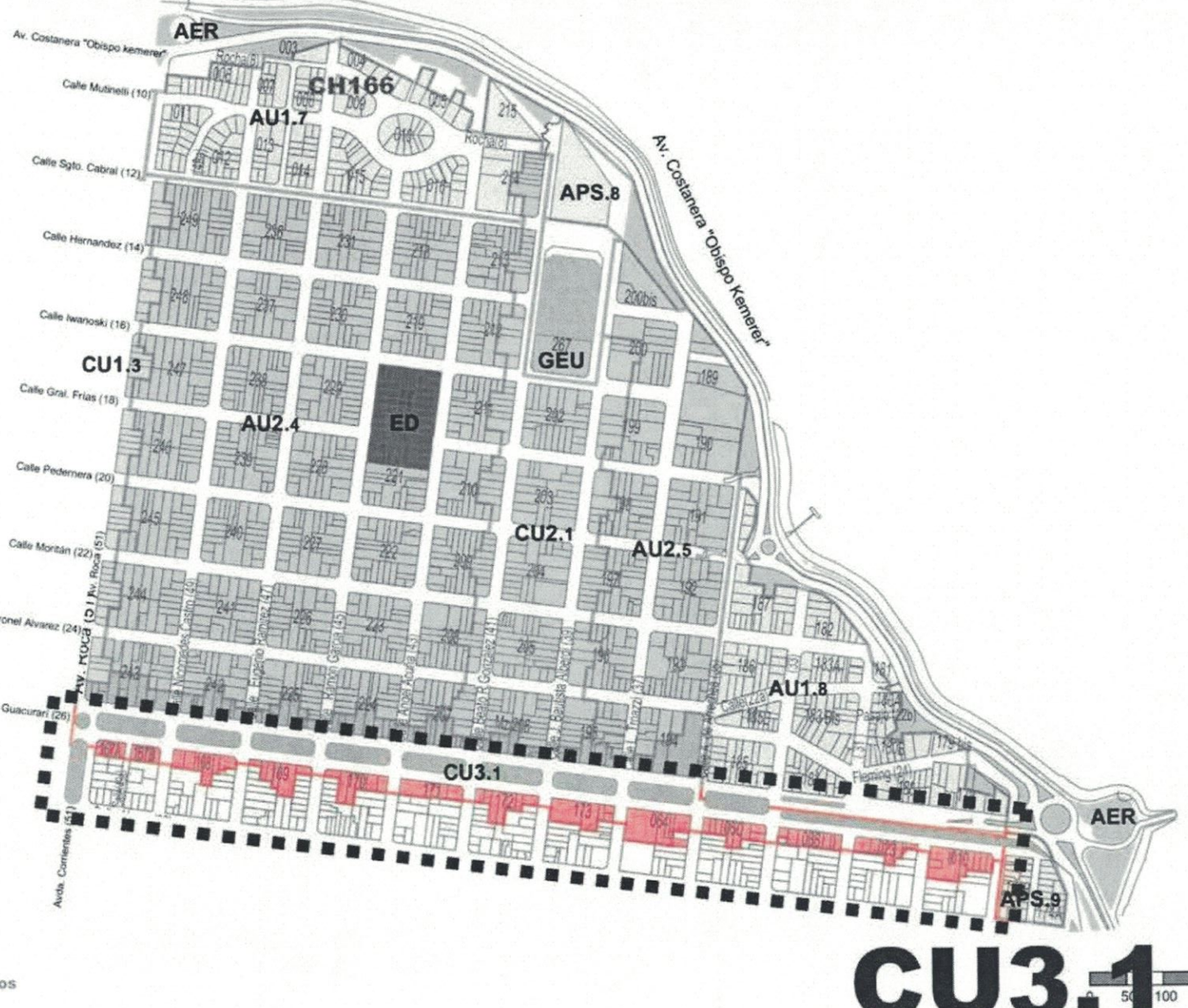
MUNICIPALIDAD DE POSADAS INTENDENCIA Provincia de Misiones

Ing. LEONARDO [illegible] STELATTO
INTENDENTE
Municipalidad de Posadas

Alternativa 1
Av. Guacurari CU3.1







REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU1 - Área Urbana 1
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- CU2 - Corredor Urbano 2
- CU3 - Corredor Urbano 3
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos
- ID - Instalaciones Deportivas

CU3.1

0 50 100 200 300

ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 1

FOLIO 3

FOLIO 4

ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 2



Alternativa 2
Av. Saenz Peña CU3.2

CU3.2



REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- CU2 - Corredor Urbano 2
- CU3 - Corredor Urbano 3
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos

0 50 100 200 300

FOLIO
5

ANEXO I
tramo COSTA ESTE

