



Frente Fluvial

CIUDAD DE POSADAS • ORDENAMIENTO URBANÍSTICO





Frente Fluvial

CIUDAD DE POSADAS • ORDENAMIENTO URBANÍSTICO



Equipo técnico

Coordinación General:
Ing. Eduardo Beghe

Equipo Posadas:

Coordinación Ejecutiva
Arq. Lino Fornerón

Equipo de trabajo

Arq. Juan Ramón Guidura
Arq. Horacio Szeliga
Arq. Susana López
Arq. Cristina Escalada
Lic. Gen. Anahí Fleck
Prof. Valeria Jaquemin
D.G. Mario Prieto

Colaboradores

Sr. Carlos Durán
Srta. Daniela Fonseca

Equipo IGC

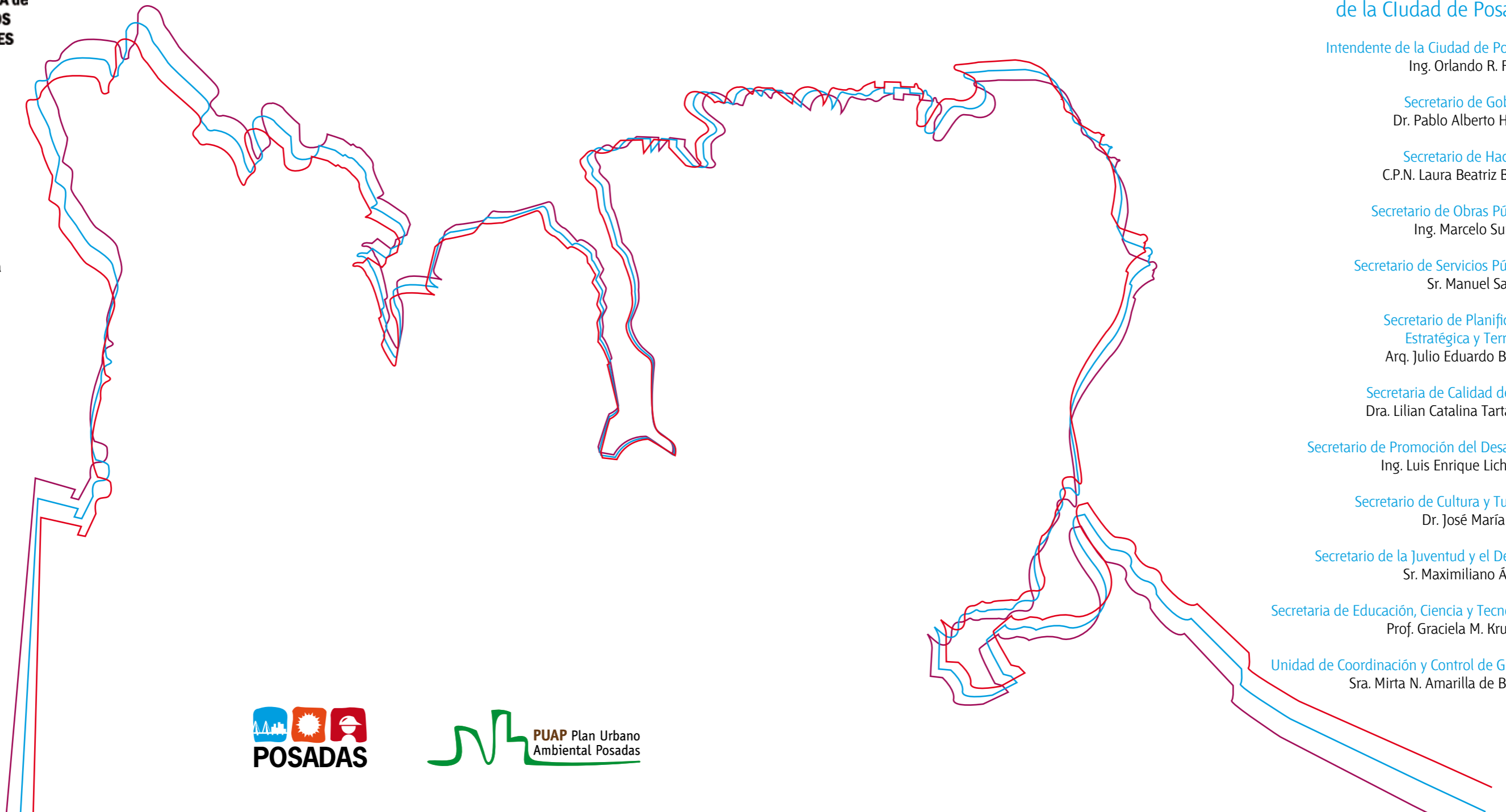
Coordinación
Arq. Roberto Monteverde

Equipo de trabajo

Arq. Oscar Bragos
Lic. Rita Grandinetti
Lic. Patricia Nari

Colaboradores

Arq. Emiliano Guizzo



Intendente de la Ciudad de Posadas
Ing. Orlando R. Franco

Secretario de Gobierno
Dr. Pablo Alberto Hassan

Secretario de Hacienda
C.P.N. Laura Beatriz Blodek

Secretario de Obras Públicas
Ing. Marcelo Surracco

Secretario de Servicios Públicos
Sr. Manuel Sanchez

Secretario de Planificación
Estratégica y Territorial
Arq. Julio Eduardo Bertoni

Secretaria de Calidad de Vida
Dra. Lilian Catalina Tartaglino

Secretario de Promoción del Desarrollo
Ing. Luis Enrique Lichowski

Secretario de Cultura y Turismo
Dr. José María Arrúa

Secretario de la Juventud y el Deporte
Sr. Maximiliano Álvarez

Secretaria de Educación, Ciencia y Tecnología
Prof. Graciela M. Krujovski

Unidad de Coordinación y Control de Gestión
Sra. Mirta N. Amarilla de Benítez

Índice

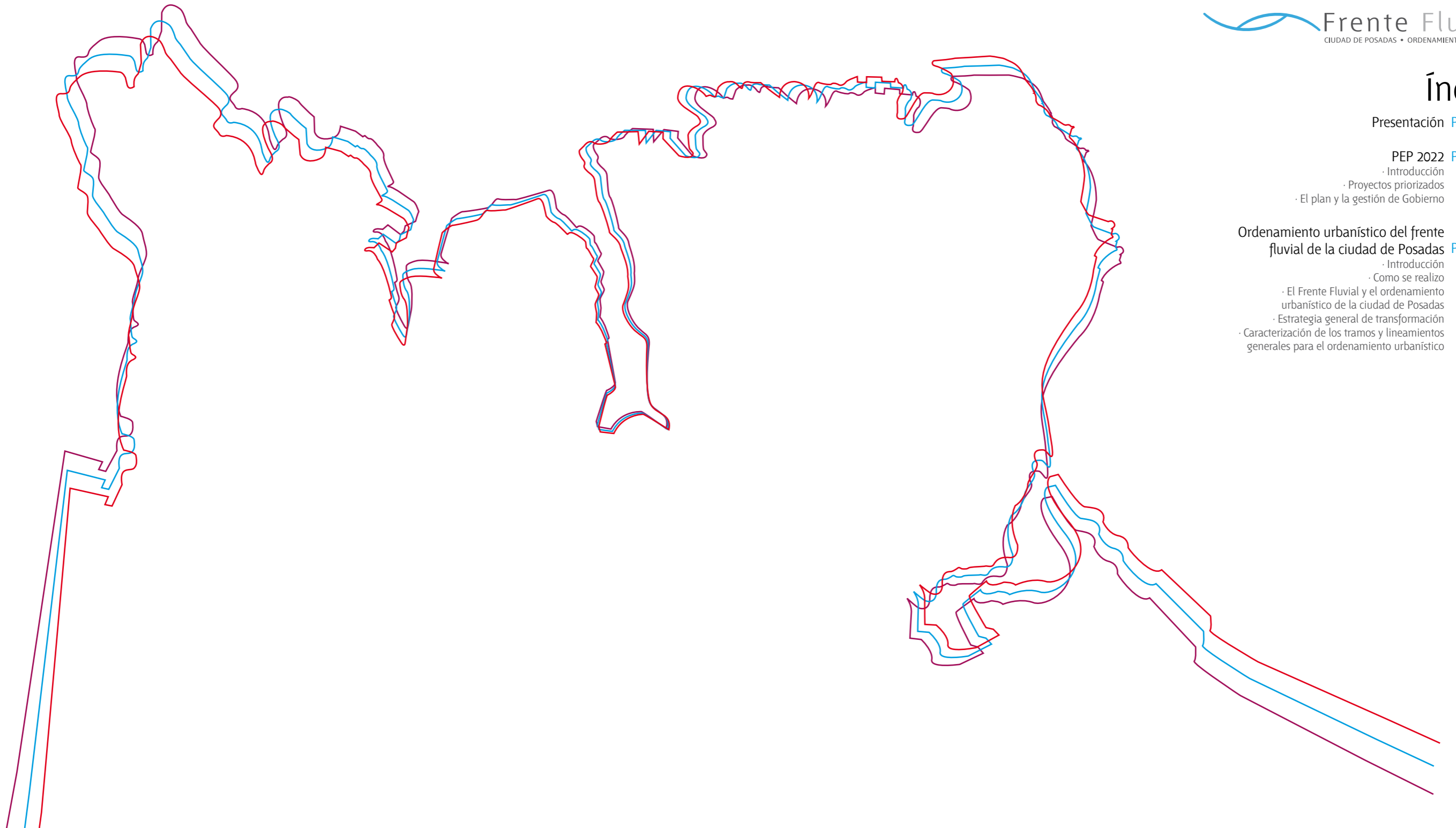
Presentación [Página 11](#)

PEP 2022 [Página 21](#)

- Introducción
- Proyectos priorizados
- El plan y la gestión de Gobierno

Ordenamiento urbanístico del frente
fluvial de la ciudad de Posadas [Página 27](#)

- Introducción
- Como se realiza
- El Frente Fluvial y el ordenamiento urbanístico de la ciudad de Posadas
- Estrategia general de transformación
- Caracterización de los tramos y lineamientos generales para el ordenamiento urbanístico

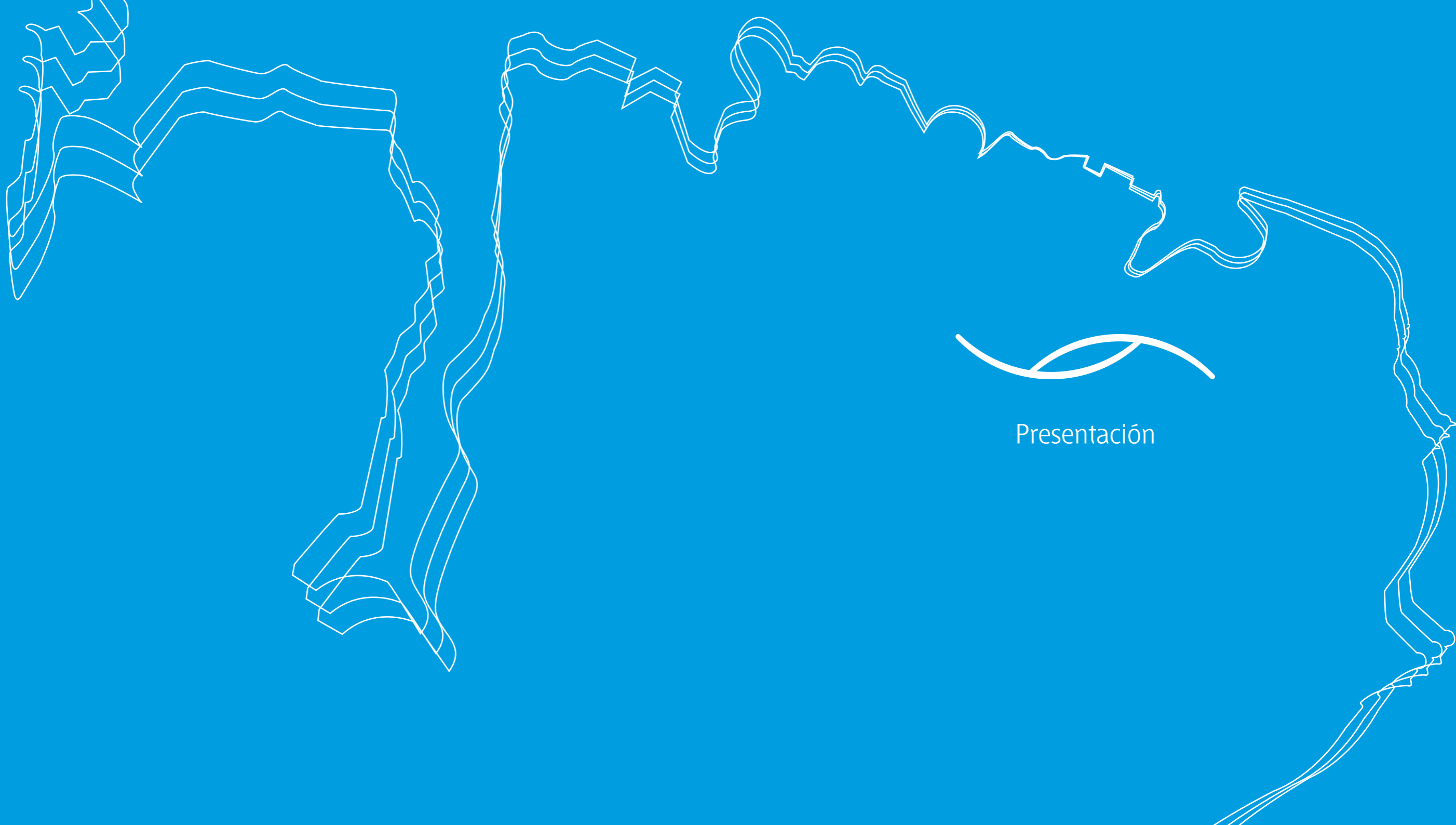




Frente Fluvial

CIUDAD DE POSADAS • ORDENAMIENTO URBANÍSTICO





Presentación

Presentación



Intendente Orlando Franco

Este Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la ciudad de Posadas, es una herramienta que estamos construyendo desde hace 2 años y que hoy la ponemos a disposición de la ciudad. Es otra resultante coherente del Plan Estratégico Posadas 2022, nuestro documento matriz junto con la nueva Carta Orgánica de Posadas.

En su diseño se recorrió un camino participativo que significó aunar el

debate bajo un objetivo común: aquella Visión Estratégica que se convirtió en el eje rector para la ciudad.

Hace 5 años que, como método de trabajo, nos convoca la reflexión sobre los importantes cambios en el crecimiento de la ciudad, crecimiento que nos proponemos orientar hacia el equilibrio urbanístico, ambiental, económico e –insistimos- social y humano por sobre todo. Este desarrollo, entonces, es fruto de la articulación de demandas, intereses y perspectivas de los diferentes y varios actores que convergen en la ciudad, por ello este Plan es una herramienta que deberá orientar tantas las decisiones de políticas públicas, en sus diferentes niveles gubernamentales, como las acciones de todos los sectores privados.

Finalmente, el trabajo no se agota aquí, lejos de ser un hecho consumado, seguimos en la tarea de construir nuevas y cada vez más idóneas herramientas de gestión, pero por sobre todo, asumiendo los compromisos de esta generación para consolidar futuro común a mediano y largo plazo.

Agradecemos el esfuerzo compartido de todos los ciudadanos, instituciones, profesionales, empresas, organismos y el Estado Provincial en esta construcción de la ciudad.

Así vemos a Posadas. Así trabajamos por Posadas.

Ing. Orlando Franco
Intendente de la ciudad de Posadas

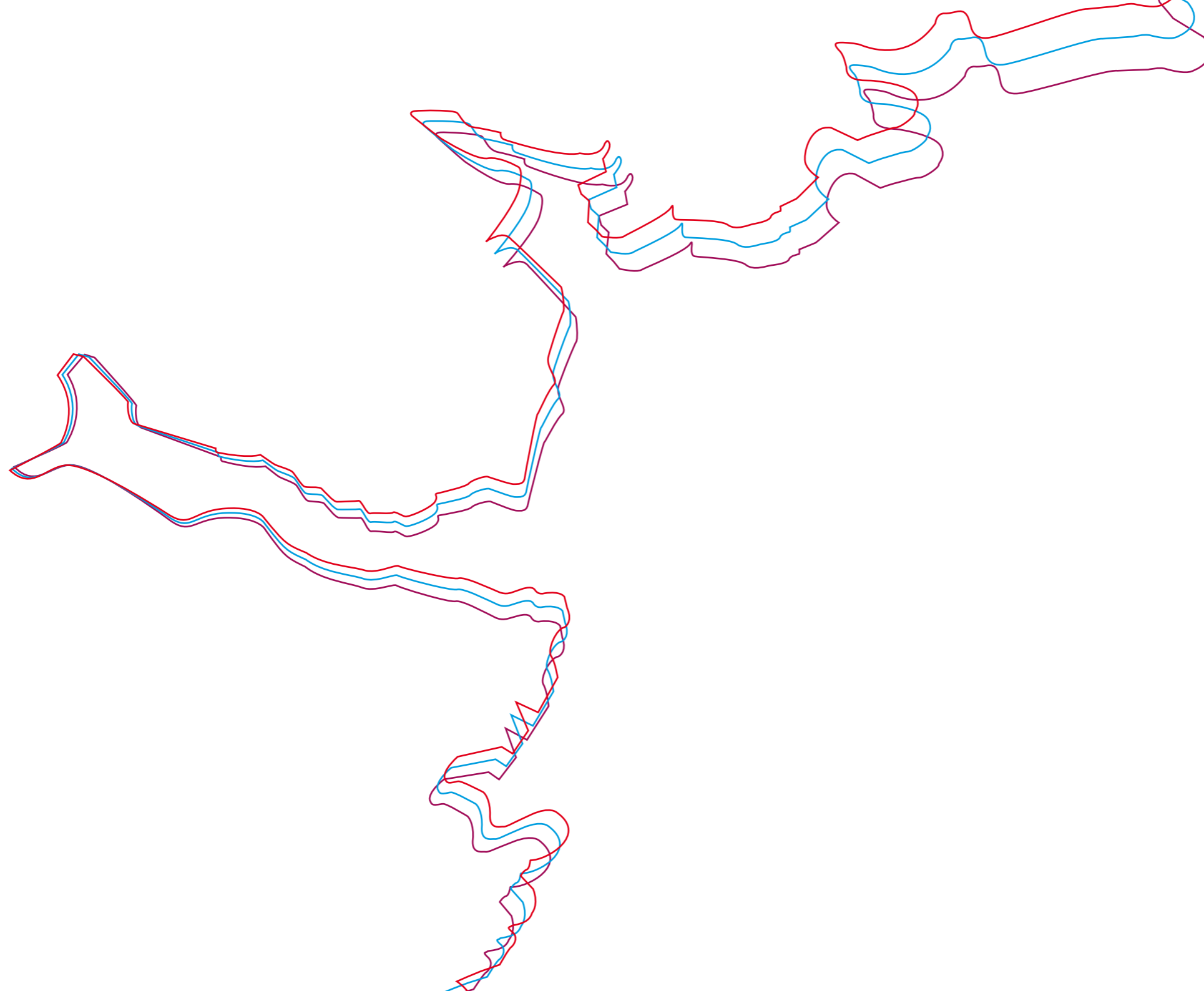
Urbanismo, frente fluvial y el medioambiente.



Arq. Oscar Bragos

El Urbanismo siempre mostró una gran preocupación, particularmente en su etapa fundacional, por el modo de resolver el encuentro de la ciudad con el agua en aquellas ciudades que disponían de un frente fluvial, lacustre o marítimo considerable. Ya desde entonces, el borde de la ciudad con el agua fue pensado como un gran espacio de acceso público destinado fundamentalmente al desarrollo de nuevos parques urbanos que incrementarían significativamente la superficie de espacios verdes de las ciudades en cuestión. Dan prueba de ello innumerables ejemplos de realizaciones y, también, de propuestas en los planes de ordenamiento urbano de la época (los planes reguladores y los planes de extensión, embellecimiento y ordenamiento).

La Avenida Beira Mar de Río de Janeiro ejecutada a partir de 1904 vinculaba el centro de la ciudad con el, en ese entonces suburbano, barrio de Botafogo mediante una gran avenida paseo que remataba en un balneario público. El plan de Chicago de 1904 resuelve una "puerta de entrada" al centro de la ciudad desde el lago, que no es otra cosa que un gran parque urbano donde se ubican los edificios emblemáticos de la cultura: galería de arte, biblioteca, teatro. La costa norte de Buenos Aires se transforma en una gran Avenida Costanera, un paseo ribereño destinado a transformar la ciudad y a dar lugar a la aparición de nuevos barrios y parques, tal como se propone en el plan de "reforma interior" de 1924. En 1929, el plan para Río de Janeiro contempla también una "puerta de entrada" a la ciudad (y a su nuevo centro administrativo) desde el mar; se trata de una gran plaza de carácter monumental donde se ubican edificios de la cultura, previendo, también sobre la costa, el desarrollo de nuevos espacios verdes. Más adelante, en 1935, el plan para Rosario propone el traslado de las instalaciones portuarias hacia el sur de la ciudad, liberando la costa central para la ubicación de nue-



vos espacios verdes y paseos públicos; en esa época se pensaba que la barranca sobre el Paraná tenía que ser una sucesión de parques de uso colectivo. Propuestas que se fueron materializando con el tiempo de distintas maneras. Y los ejemplos podrían ser muchos más ...

En estas últimas décadas, el tema del frente de la ciudad sobre el agua, o el waterfront, ha vuelto a ocupar un lugar de interés en el urbanismo. Los cambios registrados en los medios de transporte marítimo convirtieron rápidamente en obsoletas las instalaciones portuarias con las que se venía operando. Los puertos tradicionales decaen y otros sitios, más alejados del centro urbano, son elegidos para la construcción de las nuevas terminales portuarias. Así, extensas áreas muy próximas al centro de la ciudad quedan expectantes para un nuevo desarrollo. Extensas áreas donde sobreviven instalaciones ferroviarias y portuarias como testimonios de la arquitectura y de las actividades productivas de otras épocas. Este ha sido, en general, el origen de la transformación urbana por la que atraviesa la ciudad contemporánea, de aquellas ciudades que se despliegan a lo largo de un extenso y significativo desarrollo litoral.

Y esta ha sido la oportunidad que las ciudades encontraron para volver a posicionarse dentro de los sistemas urbanos a los cuales pertenecen, promoviendo una transformación interior a partir de poner en valor estas áreas, estratégicamente ubicadas y originalmente volcadas a las actividades productivas, con nuevos destinos que permitan reutilizarlas con otros fines respondiendo a nuevas demandas. De esta manera, donde ayer se encontraban depósitos, muelles, almacenes, embarcaderos y patios de maniobras, hoy aparecen parques urbanos, viviendas, oficinas y hoteles. Próximos a los centros tradicionales se desarrollan nuevos barrios que incorporan nuevas actividades, nuevos equipamientos y nuevos atractivos a la ciudad. Puerto Madero en Buenos Aires; Canary Wharf, nuevo centro financiero, administrativo y comercial, en Londres; Abandoibarra en Bilbao, con su Museo Guggenheim; la Rive Gauche en París, donde se ubica el nuevo edificio de la Biblioteca Nacional; Hafén City en Hamburgo, donde se construye el nuevo edificio para la Filarmónica; el waterfront de Berlín, con los nuevos edificios de gobierno, son algunos de los ejemplos más significativos de estas últimas décadas.



Nuevos edificios de vivienda en Hafén City, en el antiguo puerto de Hamburgo

En general, de lo observado en las transformaciones más recientes en los bordes de la ciudad con el agua, se puede decir que estos proyectos se destacan por ser:

- proyectos de gran visibilidad: sean una avenida costanera, sean nuevos barrios que se incorporan a la ciudad, son todos de gran visibilidad precisamente porque se encuentran en las áreas centrales de la ciudad, pasan por sus bordes o, simplemente, se inician en ellas.

- grandes proyectos inmobiliarios: los nuevos barrios que se incorporan a la ciudad configuran grandes emprendimientos inmobiliarios, inciden en la dinámica del mercado en la ciudad y marcan una tendencia en la formación de los precios del suelo, por la centralidad que ocupan.

- proyectos que manifiestan un especial interés por el espacio público: en todos los proyectos aparecen nuevos espacios públicos; las avenidas costaneras no son sólo un proyecto que dan respuesta a una demanda de la vialidad sino que son un proyecto urbano donde nuevos espacios públicos se desarrollan linealmente a lo largo de la avenida; los nuevos barrios aparecen junto con nuevos espacios públicos que configuran también parte de la oferta inmobiliaria del sector.

- proyectos en los que se expresa un especial interés por el diseño de los elementos del espacio público: los nuevos espacios públicos se caracterizan por ser proyectos de concepción contemporánea donde se presta particular atención al diseño del mobiliario urbano, luminarias y señalética.

- proyectos que conllevan un incremento de la oferta cultural de la ciudad: los nuevos barrios centrales vienen acompañados de edificios destinados a las actividades culturales y que se convierten en los símbolos que distinguen a estos nuevos sectores que se incorporan a la ciudad; la misma situación ocurre con la inclusión de edificios de la cultura en aquellas situaciones que corresponden a los nuevos espacios públicos.

- proyectos que constituyen un nuevo atractivo turístico de la ciudad: la oferta cultural, la oferta hotelera y gastronómica, la oferta

de nuevos espacios públicos, la oferta de nuevas arquitecturas hacen que estos nuevos sectores de la ciudad –sean nuevos barrios, nuevos parques y paseos, nuevas costaneras– se incorporen a los recorridos turísticos que ofrece la ciudad.

Estos proyectos han involucrado al sector público y al sector privado como pocas veces se ha visto en el desarrollo de sectores especiales dentro de la ciudad. También, hay que decir que no en todos ellos la inversión privada estuvo a la par de la inversión pública y, también, en más de un caso, hay que recordar que la inversión pública estuvo destinada simplemente a crear nuevos valores inmobiliarios sin recuperar para el beneficio colectivo nada de esas plusvalías que permitió generar.

Posadas se encuentra entre aquellas ciudades donde el nuevo borde que se va formalizando frente al río se construye a partir de una significativa incorporación de nuevos espacios públicos. La costa se piensa como un lugar de libre acceso para toda la población; de la misma manera como ha estado ocurriendo en otras ciudades en distintas geografías de América Latina: Guayaquil con su gran parque “Malecón 2000” sobre el Guayas; Rosario con sus nuevos espacios verdes a lo largo del Paraná; Punta Arenas, con su recientemente inaugurada avenida costanera equipada con diversas instalaciones sobre el estrecho.



Paseo y zona comercial del Parque Malecón sobre el Río Guayra en Guayaquil

En Posadas, ya desde el primer plan de ordenamiento para la capital de la nueva provincia argentina –el “Plan Urbis” de 1957– la ribera del Paraná ocupó un lugar preferencial en la transformación estructural pensada para la ciudad. El borde con el río se encuentra entre los criterios que fundamentaban el modelo urbano adoptado: la integración de la ciudad al paisaje geográfico (río, costa, topografía, ...) potenciando sus atractivos y aprovechando sus características para el desarrollo de las distintas actividades que tienen lugar en la ciudad. Por ello, se proponía que el “área de esparcimiento” se desarrollara linealmente sobre el río, mientras que se propone el traslado del puerto y de las instalaciones ferroviarias para liberar la ribera central y desarrollar en ella nuevos parques urbanos. Años más tarde, al inicio de la década de los setenta, un nuevo plan –el “Plan Posadas” – imagina el borde de la ciudad con el río como una gran avenida paseo que enhebra una serie de espacios verdes que se suceden a lo largo de la ribera.

Con esas ideas, a partir del cambio radical que significó la construcción de la represa de Yaciretá en la geografía de la región, Posadas comienza a construir su nuevo vínculo con el río. Las obras de la avenida costanera ejecutadas por la EBY han colocado a la ciudad en otra posición. Barrios interiores se encuentran hoy frente al río, separados de él apenas por el nuevo eje vial. Nuevas visuales aparecen y otros sitios se predisponen para una transformación a partir de su reciente y ventajosa situación locacional. El área central cuenta hoy con un paseo ribereño que la vincula con el sur de la ciudad y hacia el oeste con el parque y balneario públicos. Todas nuevas situaciones que pueden ser aprovechadas positivamente para la transformación, rehabilitación y recuperación de amplios sectores de Posadas.

La avenida costanera y los nuevos parques ya se han convertido en la nueva postal de la ciudad; simbolizando con esta imagen el carácter de la transformación urbana por la cual está atravesando. Es por ello que, el valor que tiene –y que representa– el nuevo frente de la ciudad sobre el Paraná, ha sido objeto de preocupación por parte del gobierno local y de la comunidad posadeña en general. Así se manifiesta expresamente en los proyectos propuestos por el Plan Estratégico Posadas 2022, en particular en



Paseo central a lo largo de la nueva Avenida Costanera en Punta Arenas

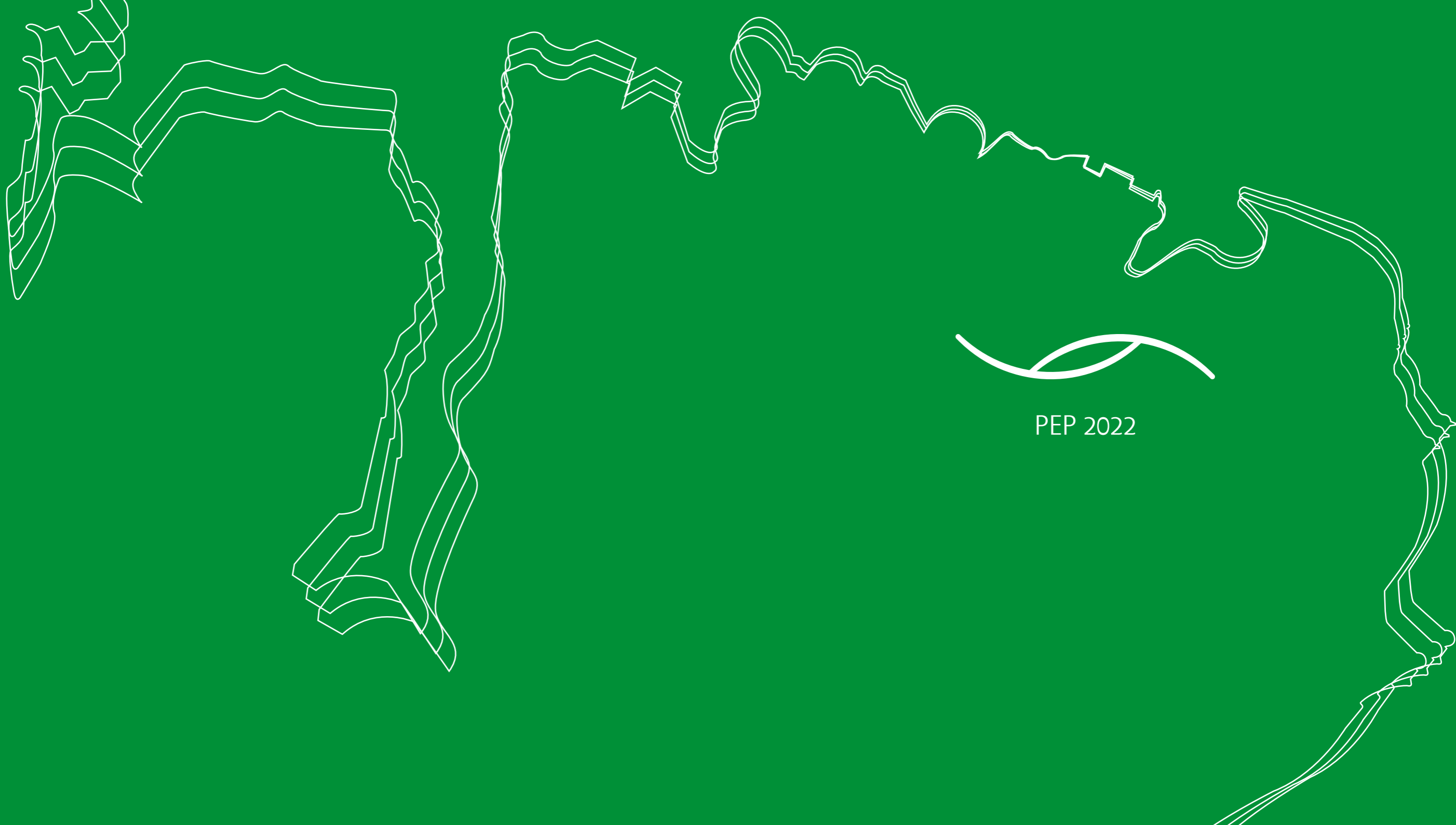
el proyecto de “Renovación del Frente Fluvial y Grandes Parques Urbanos”. Se entiende que el Plan de Terminación de Yaciretá va a dotar a la ciudad de un nuevo frente fluvial que puede contribuir a posicionar a Posadas como una de las principales ciudades del Nordeste. Por tal motivo se propone, por parte del municipio, el acompañamiento a este proceso mediante políticas que propicien el desarrollo de actividades e inversiones públicas y privadas para consolidar definitivamente la nueva imagen de Posadas y su costa sobre el Paraná.

Es en ese sentido que la Municipalidad dio inicio a una revisión del ordenamiento urbanístico de la ciudad. Se comenzó, precisamente, por el borde urbano con el río. Nuevos indicadores y nuevas modalidades de actuación se proponen con la finalidad de formalizar este nuevo frente sobre el agua. También, nuevos instrumentos se proponen –el Fondo de Desarrollo Urbano– con la finalidad de distribuir en toda la ciudad parte de los beneficios que se obtienen a partir de esta gran inversión del estado en la



“Naufragio” en el paseo longitudinal de la Avda. Costanera en Punta Arenas

construcción de la ciudad. El nuevo frente sobre el Paraná que se está consolidando debe servir no sólo para materializar la imagen de la transformación urbana de Posadas sino, también, para articular de manera distinta al sector público y al sector privado en la perspectiva de una ciudad con mayor equidad y cohesión social entre las distintas partes que la componen.



PEP 2022

PLAN ESTRATÉGICO POSADAS 2022



VISIÓN DEL PEP2022

Posadas, centro regional de turismo y servicios, reconocida como ciudad cultural y polo de innovación con desarrollo productivo, que promueve el crecimiento inclusivo y sostenible, posicionada como el Gran Portal Urbano de la Selva Misionera.

El crecimiento sustentable de Posadas requiere de una planificación integral que aborde el ordenamiento urbanístico y a su vez impulse el desarrollo económico productivo, prestando debida atención a los aspectos ambientales, a la calidad de vida como concepto amplio, a la cultura y a la salud. Debe ser participativa, diseñada por grupos que analicen distintos aspectos, reflejando nuestras aspiraciones y posibilidades.

La Planificación Estratégica de Posadas nos ayudará a definir qué futuro queremos como sociedad. Busca ser una herramienta de transformación que nos permita superar las debilidades y potenciar las fortalezas para construir una ciudad mejor.

El PEP2022 tiene como objetivos:

Construir un diagnóstico consensuado, que ponga en evidencia las debilidades y fortalezas de nuestra ciudad, determinando cuáles son los factores clave para potenciar el desarrollo socioeconómico local.

Generar una visión de futuro, objetivos y un núcleo de decisiones que partan de amplios acuerdos de la comunidad, y que por lo tanto sean perdurables en el tiempo.

Contribuir a generar una nueva imagen de la ciudad, que atraiga inversiones y potencie la riqueza conjunta de todos los ciudadanos, que haga de Posadas un mejor lugar para visitar, vivir y trabajar.

Consolidar la cooperación entre los sectores e instituciones públicos y privados, fortaleciendo el entramado social y las redes inter-institucionales a nivel local.

Revisar la distribución territorial de las actividades, para optimizar la distribución de funciones y prestación de servicios.

Consolidar el conocimiento y el "saber hacer" local, a través de acciones de capacitación y concientización paralelas a la realización del plan, y a la participación directa, a fin de que los actores se apropien de herramientas e instrumentos para que las estrategias sean sostenibles, y como comunidad local estemos en mejores condiciones de definir nuestros destinos.

Proyectos priorizados

En el marco del proceso del Plan Estratégico Posadas 2022, se realizó el día 14 de Abril de 2010, en el complejo La Aventura, el Plenario Ciudadano "Decidiendo Posadas".

Participaron del mismo, más de 270 referentes locales:

empresarios, comerciantes y representantes de cámaras empresarias, consejos y colegios profesionales, representantes de cultos, de instituciones educativas técnica y superior, autoridades gubernamentales de la provincia y representantes legislativos, autoridades municipales, concejales, convencionales, presidentes de comisiones vecinales y de organizaciones no gubernamentales, entre otros.

Este plenario tuvo como objetivos, consensuar un elenco de iniciativas para iniciar el proceso de transformación estratégica de la ciudad de Posadas, diseñar una red de proyectos para lograr un mayor impacto y trazar alternativas para la implementación del plan.

En un clima de diálogo e intercambio de saberes e impresiones, los participantes agrupados en mesas por ejes estratégicos pudieron establecer las líneas de trabajo futuro.

El Plan y la Gestión de Gobierno

El Plan Estratégico Posadas 2022 ha demandado una gran esfuerzo, marcando hitos esenciales para el futuro de la ciudad, determinados por el diálogo, la participación y los acuer-

dos entre los diversos sectores. La ciudad cuenta hoy con una herramienta para el desarrollo, y fundamentalmente con desafíos y objetivos que alcanzar.

Como expresa el slogan del Plan "de todos, para todos, entre todos", es momento de consolidar el trabajo conjunto de quienes día a día hacemos esta ciudad, teniendo todos un rol que cumplir para alcanzar la Visión de ciudad deseada.

En este marco, el rol del Municipio es central: Como motivador ha logrado un proyecto que representa las distintas visiones, posturas e intereses. Ahora debe consolidar su posición activa en la definición del perfil y los destinos de la ciudad, impulsando la implementación de las distintas iniciativas surgidas del trabajo conjunto.

Como resultante del trabajo técnico, la participación ciudadana y la priorización realizada, surgen las orientaciones iniciales para la ejecución del plan, que pasa a tener como centro inmediato:

El Desarrollo Económico, buscando fortalecer la capacidad de la ciudad para generar recursos para su crecimiento sostenible.

La Inclusión Social, buscando el crecimiento de las oportunidades y la mejora de calidad de vida de todos los habitantes.

La gestión de la Ciudad, atendiendo su diseño urbanístico, la calidad ambiental y fortaleciendo la capacidad municipal como ordenador del territorio y prestador de servicios al ciudadano. La Participación, de Instituciones y Ciudadanos, como elemento central en la conformación de una ciudad que incluye a todos.





Ordenamiento urbanístico del Frente
Fluvial de la ciudad de Posadas
Ordenanza N° 2916 - Año 2011



Introducción

El desarrollo de la ciudad de Posadas estuvo siempre asociado con el Paraná: “la ciudad de Posadas nació y creció con el río”, dice en su diagnóstico el Plan Estratégico Posadas 2022. No en vano, el mismo Plan Estratégico apuesta el futuro de la ciudad al acompañamiento de las obras del nuevo frente fluvial que se configurando a partir de las obras de Yaciretá. Nuevos parques, equipamientos y vías de comunicación forman parte de una serie de medidas tendientes a consolidar a Posadas como una de las principales ciudades de la región.

Es en esa perspectiva del desarrollo y crecimiento de la ciudad que surge la necesidad de reformular los contenidos del Código de Planeamiento en aquellas porciones de la ciudad que han visto cambiar su situación a partir de la elevación de la cota máxima del río. Un nuevo frente de la ciudad sobre el río, un entorno ambiental y paisajístico de alto valor, una importante inversión en obra pública como la ciudad nunca ha visto, ameritan la revisión de las normas urbanísticas para poner en valor nuevos sectores de la ciudad, proteger el paisaje y construir una nueva imagen de Posadas.

Participación, diálogo y consensos, como herramientas de trabajo

La propuesta fue elaborada en un importante marco de participación ciudadana. Sobre lo trabajado en el Plan Estratégico, se sumaron talleres específicos que contaron con la participación del sector académico, organizaciones profesionales, entidades empresarias, empresas de servicios, vecinos, entre otras instituciones.

Momentos de encuentros

- En el mes de diciembre 2010 se realizaron talleres con actores externos que forman parte del hacer ciudad como también con los equipos técnicos del municipio que propiciaron el debate e identificación de ideas fuerza acerca del carácter deseado para el frente fluvial.

- Con los mismos participantes ya en el mes de febrero 2011 se realizaron nuevamente encuentros de trabajos a los efectos de unificar criterios para el desarrollo urbano, social y económico sobre toda la costa de la ciudad, mediante el análisis de algunos indicadores urbanos como las actividades y densidades deseables
- Según propuesta preliminar en el mes de abril de 2011 se realizaron jornadas con equipos técnicos municipales pertenecientes a la Secretaría de Planificación Estratégica y territorial, como ser la Dirección General de Planificación y Gestión urbana, Direcciones de Urbanismo, Catastro, Obras Privadas, Dirección de Programas de Mejoramientos Habitacionales, a los fines de ajustar e internalizar la propuesta.

- En el mes de Agosto de 2011 se realizaron tres jornadas de trabajo organizadas conjuntamente por la Secretaría de Planificación Estratégica y territorial del ejecutivo Municipal y la Comisión de Obras Públicas y urbanismo del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad, a los efectos de elevar la propuesta de reordenamiento normativo sobre el frente fluvial, explicar en profundidad su desarrollo y poner a consideración de los Concejales.

Si bien el proceso de trabajo marcó momentos intensos como los señalados, es importante destacar que el contacto con los diversos sectores involucrados fue de manera permanente y fluida durante todo el proceso, siempre apostando a la construcción colectiva y abierta, siendo este el espíritu que primó como metodología de trabajo.





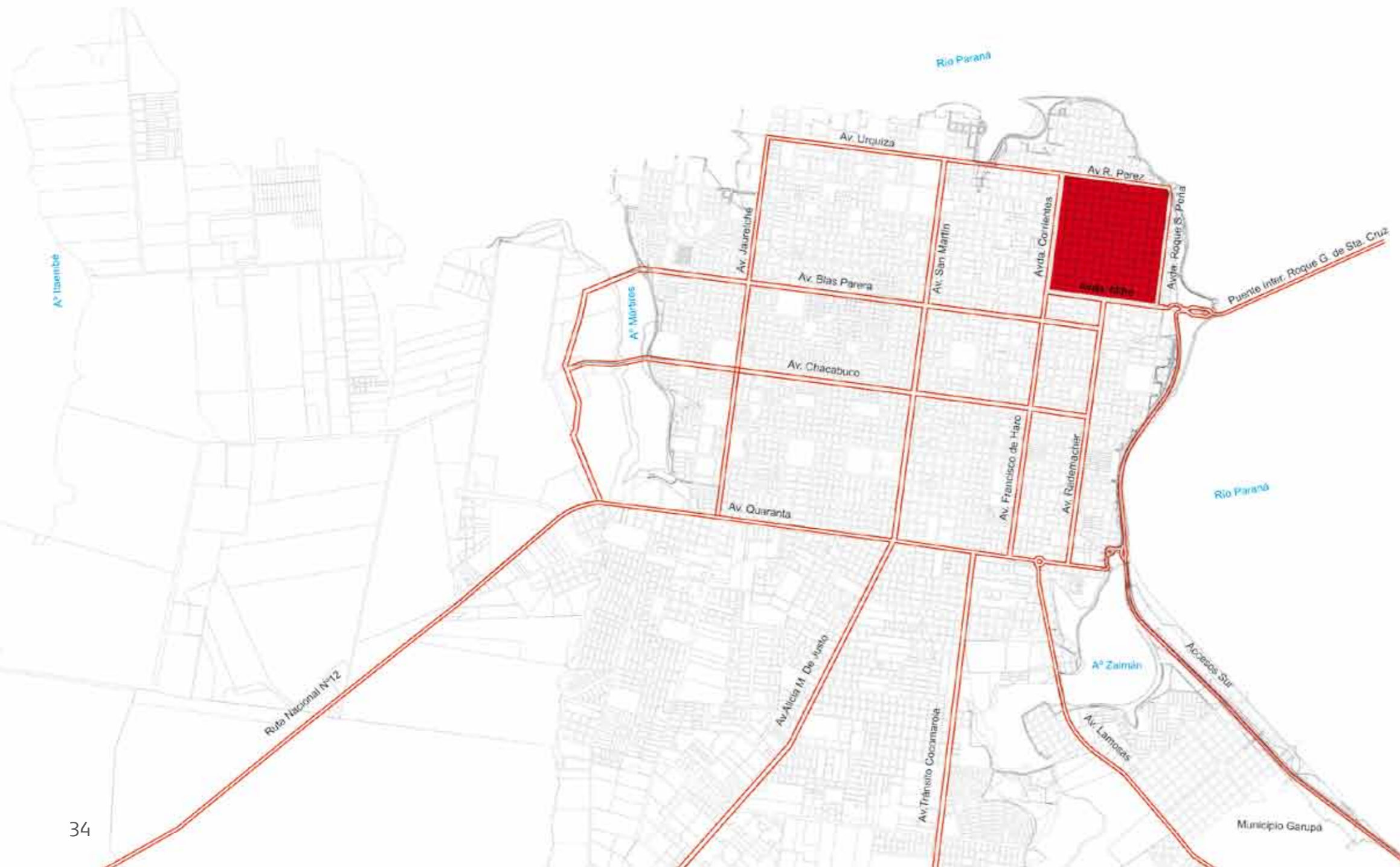
El Frente Fluvial y el ordenamiento urbanístico de la ciudad de Posadas

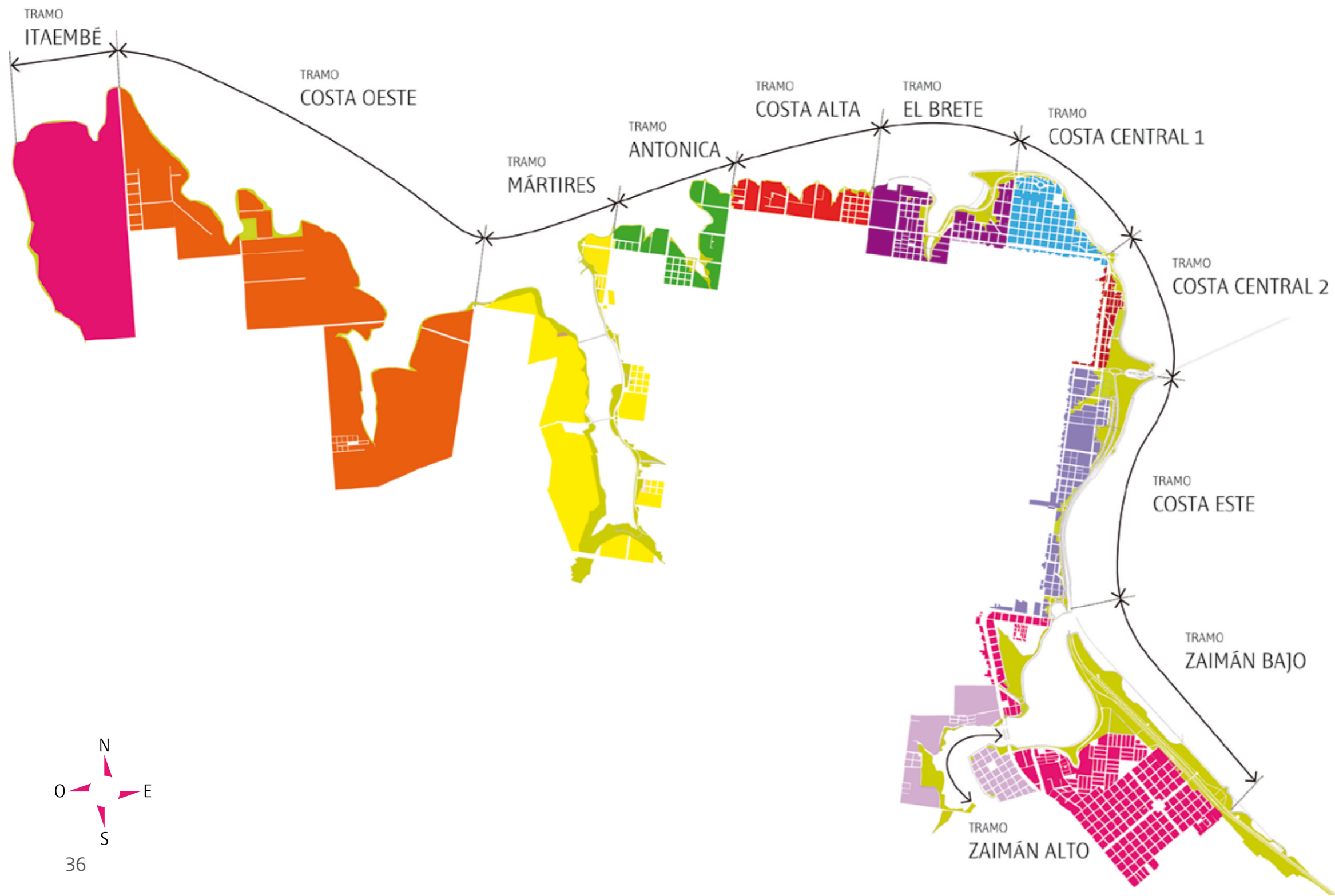
El proyecto de Ordenanza de ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial debe ser entendido como parte del ordenamiento urbanístico de todo el territorio (urbano y rural) que forma parte del ejido de la ciudad de Posadas que se completará con la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano para toda la ciudad.

El reordenamiento urbanístico de todo el territorio posadeño es una prioridad de la actual administración y forma parte de las acciones que se desprenden del Programa Desarrollo Urbano del Plan Estratégico Posadas 2022. Un Programa que se propone trabajar con aquellos temas estructurales para el desarrollo urbano de modo tal de propender a un crecimiento sostenible de la ciudad. En ese sentido, estas propuestas de ordenamiento urbanístico se enmarcan en una visión a largo plazo del desarrollo de Posadas, presentando particular atención a temas sensibles en la configuración de la ciudad: la costa, el paisaje, los arroyos.

Esta propuesta de ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial está orientada por directrices generales a tener en cuenta en la programación del crecimiento y la transformación urbana de Posadas:

- Controlar los procesos expansivos de la ciudad que implican un mayor costo en el tendido de las redes de infraestructuras y en la dotación de equipamientos comunitarios para las nuevas áreas urbanizadas
- Promover la ocupación de los grandes vacíos que hoy se encuentran dentro del área urbanizada como estrategia para lograr una mayor compacidad de la ciudad y un mejor aprovechamiento de los servicios
- Proteger las características paisajísticas de la costa sobre el Paraná y de los bordes de los arroyos evitando la ocupación / edificación indiscriminada de sus bordes
- Garantizar el acceso público a la costa en prácticamente toda su extensión con el propósito de lograr una ciudad abierta a todos sus habitantes
- Definir nuevos patrones de división fundiaria acordes con distintos tipos edilicios y distintas densidades de ocupación que hagan posible nuevas formas de urbanización
- Revisar las disposiciones del Código de Planeamiento, en particular la asignación de elevados índices de densidad edilicia que genéricamente se disponen para prácticamente toda la ciudad





La propuesta de ordenamiento del frente fluvial parte de reconocer las distintas situaciones de hecho y las potencialidades que se van manifestando a lo largo de la costa en toda su extensión sobre el Río Paraná desde la desembocadura del Arroyo Itaembé hasta la desembocadura del Arroyo Zaimán. Tendencias recientes de crecimiento, división parcelaria, tipos de ocupación, niveles de consolidación, disposición respecto de la nueva línea de ribera, fueron los factores considerados para definir los tramos y la política de ordenamiento que se alienta para cada uno de ellos a través de los indicadores urbanísticos. Políticas de preservación, de transformación, de protección del paisaje, de renovación urbana y de completamiento se traducen en los indicadores que habrán de orientar el proceso de transformación de la costa posadeña. De acuerdo con ello se definen las siguientes propuestas de actuación urbanística, que se reflejarán en los indicadores enunciados en la Ordenanza de Ordenamiento.

Propuestas de actuación urbanística

Preservación de las condiciones actuales

Comprende a los tramos más alejados de la planta urbana de Posadas y que, teniendo en cuenta la disponibilidad de tierras aún vacantes de uso y sin ocupar en el interior de la ciudad, se entiende que resulta conveniente contener en esos lugares la expansión de la planta urbana. Esto en relación con la política de consolidación y completamiento de la disponibilidad de servicios infraestructurales con los que hoy cuenta Posadas. Se contempla la localización de actividades turísticas y recreativas con muy bajos niveles de ocupación de modo tal de mantener las características actuales que presenta el sector. Corresponde a los siguientes tramos:

- Tramo Itaembé (borde este del arroyo hasta su desembocadura).
- Tramo Costa Oeste (borde sobre el Paraná entre la desembocadura del Arroyo Itaembé y la prolongación del deslinde parcelario oeste del predio del aeropuerto). En este tramo se contempla el área destinada a la localización de industrias y a la construcción de un nuevo puerto para la ciudad.
- Tramo Mártires (solamente el borde oeste del arroyo)



Costa Oeste



Tramo Mártires



Tramo Itaembé

Transformación y protección del paisaje

Comprende los tramos que ya se encuentran incorporados a la planta urbana de Posadas pero que presentan grandes áreas vacantes de uso, parcelas de distintas dimensiones comprometidas con el uso residencial de baja densidad y con el uso deportivo – recreativo y áreas con forestación abundante. En estos casos la propuesta consiste en mantener y desarrollar la actividad turístico-recreativa y alentar del desarrollo de la vivienda, con nuevos patrones de ocupación y tipos edilicios que permitan un desarrollo urbano de densidad más elevada y que, a la vez, ofrezcan mayor disponibilidad de verde y forestación. Corresponde a los siguientes tramos:

- Tramo Mártires (en este caso sólo el borde este del arroyo).
- Tramo Antonica (borde sobre el Paraná entre las Avenidas Julio Piró y Arturo Jauretche).
- Tramo Costa Alta (borde sobre el Paraná entre las Avenidas Arturo Jauretche y General Las Heras).



Tramo Mártires



Tramo Antonica



Tramo Costa Alta

Renovación urbana

Son los tramos que comprenden sectores de la ciudad que se disponen de una nueva manera en relación con el río y que presentan una relativa disponibilidad de parcelas (dimensiones, usos existentes) que hacen posible una propuesta de completamiento y renovación edilicia que acompañe la inversión en obra pública que se está realizando con las obras de la Avenida Costanera y otros nuevos espacios públicos. Son los tramos del frente fluvial donde se estima apropiado impulsar la configuración de un nuevo perfil urbano que exprese –y simbolice– las transformaciones por las que está atravesando la ciudad de Posadas. Corresponde a los siguientes tramos:

- Tramo El Brete (borde sobre el Paraná entre Avenidas General Las Heras y General Roca).
- Tramo Costa Central 2 (borde sobre el Paraná entre Avenidas Carlos A. Guacurari y Bartolomé Mitre).
- Tramo Costa Este (borde sobre el Paraná entre Avenidas Mitre y Tierra del Fuego).



Tramo El Brete



Tramo Costa Central 2



Tramo Costa Este

Renovación controlada y mantenimiento de la configuración urbana actual

Son los tramos más consolidados de la ciudad con amplia disponibilidad de servicios, infraestructuras y equipamientos y con una configuración urbana que se estima apropiado mantener, definiendo para ello indicadores urbanísticos que no alteren las particularidades del sector. Corresponde al siguiente tramo:

- Tramo Costa Central 1 (el ángulo noreste de la planta urbana delimitado por las Avenidas General Roca, Costanera y Carlos A. Guacurari).



Tramo Costa Central 1



Tramo Costa Central 1



Tramo Costa Central 1

Completamiento y renovación urbana

Son sectores de la ciudad ocupados en gran medida por vivienda pública de baja densidad que presentan aún disponibilidad significativa de parcelas vacantes de uso y de nuevos espacios públicos en relación con el río. Corresponde a los siguientes tramos:

- Tramo Zaimán Bajo (los bordes del arroyo en su desembocadura en el Río Paraná y el borde sobre el río hasta el límite sur del municipio)
- Tramo Zaimán Alto (los bordes del arroyo entre la Avenida Cabo de Hornos y la Ruta Nacional N° 12).



Caracterización de los tramos y lineamientos generales para el ordenamiento urbanístico

La elaboración de la Ordenanza del Frente Fluvial supone una revisión del Código de Planeamiento. En ese sentido se han rescatado figuras y procedimientos de ese instrumento, se incorporan otras nuevas y se trata de presentar de una manera simple los contenidos de la transformación que se propone para este sector de la ciudad. En ese sentido, esta propuesta de transformación, que se traduce en indicadores urbanísticos, debe orientar tanto al sector privado (acciones de urbanización y edificación) como al sector público (programación de dotación de infraestructuras y equipamientos) en sus tareas específicas en el proceso de construcción y transformación de la ciudad.

A los efectos de definir los indicadores urbanísticos que expresan la idea de la transformación propuesta, se identifican áreas a las que se les asignarán sus respectivos indicadores urbanísticos:

. *Áreas Urbanas (AU); Corredores urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU):* corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área, eje urbano (parcelas frentistas a una avenida, bulevar o calle en particular) o frente urbano (parcelas frentistas a un espacio público 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 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).

. *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 la vegetación) y/o económicos (desarrollo de actividades productivas).

. *Áreas de Interés Urbanístico:* corresponden a porciones del territorio que se distinguen del resto del tejido urbano calificado

como Áreas, Ejes 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 realizará a través de la figura del Plan de Sector.

Indicadores Urbanísticos

Se entiende por ordenamiento urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas a las precisiones referidas a los indicadores de regulación urbanística que habrán de 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.

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 tendrán en cuenta los siguientes indicadores:

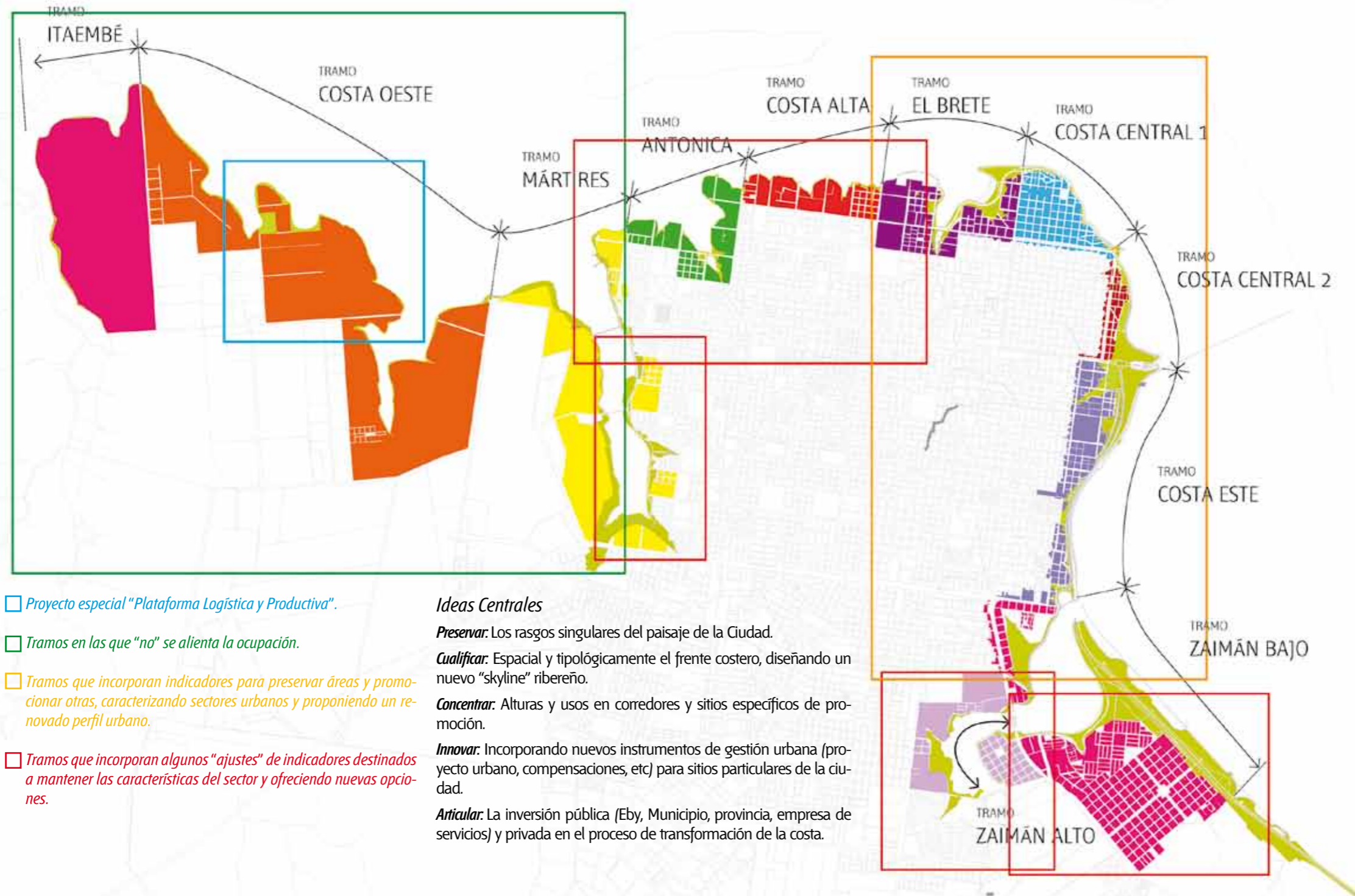
. *Subdivisión del suelo:* Dimensiones mínimas de las parcelas (frente y superficie); posibilidad de subdivisión interna de las parcelas.

. *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.

. *Altura de la edificación:* Alturas mínima y máxima 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.

. *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 correspondiera especificar.

. *Usos principales admitidos:* principales usos del suelo cuya localización se considera apta para el sector y que lo caracterizan.



La transformación del frente Ribereño de Posadas es una pieza clave en el proceso de cambio que vive la ciudad y en la Visión de Posadas al 2022 la Costa será el espacio sobre el cual se asienten buena parte de los proyectos que materialicen ese escenario de futuro de la ciudad. Por cuanto se fijan una serie de indicadores para la edificación privada, de manera que el frente costero sea el producto de una intencionalidad de proyecto y no el producto de actuaciones aisladas.



□ Proyecto especial "Plataforma Logística y Productiva".

□ Tramos en las que "no" se alienta la ocupación.

□ Tramos que incorporan indicadores para preservar áreas y promover otras, caracterizando sectores urbanos y proponiendo un renovado perfil urbano.

□ Tramos que incorporan algunos "ajustes" de indicadores destinados a mantener las características del sector y ofreciendo nuevas opciones.

Ideas Centrales

Preservar: Los rasgos singulares del paisaje de la Ciudad.

Cualificar: Espacial y tipológicamente el frente costero, diseñando un nuevo "skyline" ribereño.

Concentrar: Alturas y usos en corredores y sitios específicos de promoción.

Innovar: Incorporando nuevos instrumentos de gestión urbana (proyecto urbano, compensaciones, etc) para sitios particulares de la ciudad.

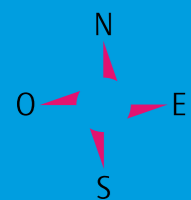
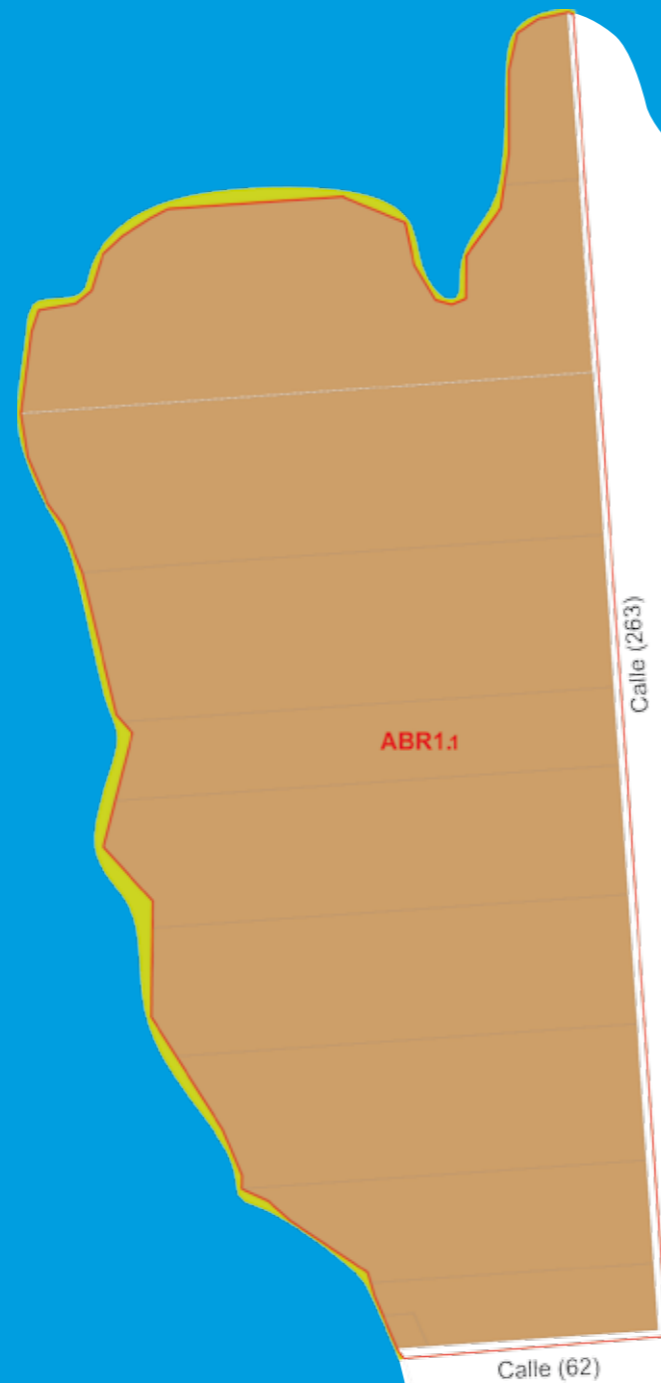
Articular: La inversión pública (Eby, Municipio, provincia, empresa de servicios) y privada en el proceso de transformación de la costa.



Itaembé

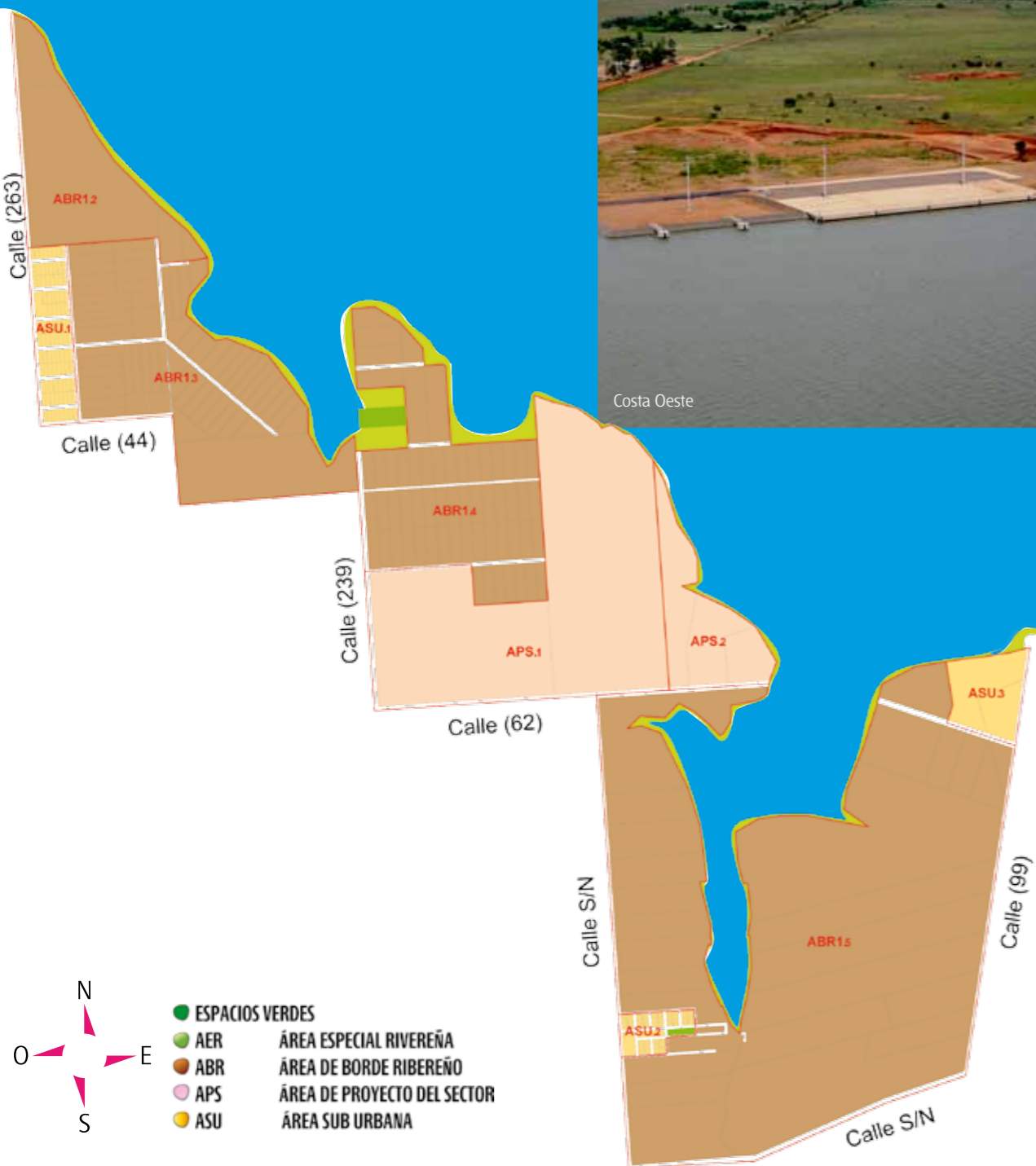
Este tramo del Frente Costero corresponde al área rural que se ubica sobre la margen este del Arroyo Itaembé. Para este sector, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Mantener los usos existentes
- Desalentar una subdivisión del suelo en parcelas pequeñas o medianas
- Contemplar la radicación de otros usos, compatibles con la explotación agropecuaria



● ABR Área de borde ribereño
● AER Área Especial Riverieña

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ABR 1-1 | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | | | | | | | | | | |
| | 5 has. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m | - | 9 m. | - | SI | | | | | | | | | | |



● ESPACIOS VERDES
 ● AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
 ● ABR ÁREA DE BORDE RIBEREÑO
 ● APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
 ● ASU ÁREA SUB URBANA

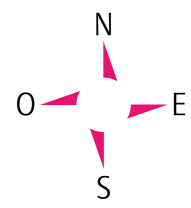
N
 O E
 S

Costa oeste

Tramo del Frente Costero que contiene grandes porciones de áreas rurales, algunas afectadas para futura localización industrial y desarrollo del nuevo puerto. Pequeños núcleos aislados de vivienda, permanente y finsemanal se encuentran dispersos en su interior. De acuerdo con estas particularidades, la propuesta de ordenamiento de este sector se basa en los siguientes criterios:

- Mantener los usos existentes
- Desalentar una subdivisión del suelo en parcelas pequeñas o medianas
- Contemplar, en algunos sitios, la radicación de otros usos, compatibles con la explotación agropecuaria
- Contener la expansión de las áreas destinadas a actividades extractivas.
- Contemplar el desarrollo de la vivienda individual solamente dentro de los núcleos poblados existentes
- Remitir el ordenamiento de las áreas destinadas a puerto y localización industrial al desarrollo de un proyecto urbano para esos sectores

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACION | | ALTURA DE LA EDIFICACION | | | DISPOSICION EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | |
| ASU 1 | 600 m2 | 20 m. | 0.2 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SI | |
| ASU 2 | 300 m2 | 10 m. | 0.4 | NO | 3 m. | - | 9 m. | SI | SI | |
| ASU 3 | 1000 m2 | 20 m | 0.25 | NO | 3 m. | 9 m. | - | - | - | |
| ABR 1-2 | 5 has. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SI | |
| ABR 1-3 | 1 ha. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SI | |
| ABR 1-4 | 1 ha. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SI | |
| ABR 1-5 | 5 has. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SI | |



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- ABR ÁREA DE BORDE RIBEREÑO
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS

Mártires

Este tramo del Frente Costero comprende las dos márgenes del Arroyo Mártires desde la Avenida Quaranta hasta su desembocadura en el Río Paraná que presentan condiciones disímiles de ocupación. La margen oeste, compuesta por grandes parcelas indivisas destinadas a la explotación agropecuaria o vacantes de uso y la margen este, donde se presenta una gran diversidad de situaciones: clubes, vivienda pública, asentamientos irregulares, áreas forestadas y grandes áreas vacantes de uso que habrá de ordenar a lo largo de la nueva franja de espacios públicos que se extenderá a lo largo de la costa del arroyo. Esta heterogeneidad funcional y de modalidades y niveles de ocupación es considerada en la definición de criterios para el ordenamiento urbanístico del sector:

- En la margen este
- Mantener los usos existentes
 - Desalentar una subdivisión del suelo en parcelas pequeñas o medianas
 - Contemplar la radicación de otros usos, compatibles con la explotación agropecuaria
- En la margen oeste
- Desalentar una progresiva subdivisión del suelo en pequeñas parcelas en los sectores de grandes predios indivisos
 - Definir indicadores apropiados que garanticen la presencia de las áreas forestadas
 - Definir un proyecto de urbanización para las áreas ocupadas por asentamientos irregulares
 - Remitir el ordenamiento de las grandes áreas indivisas vacantes de uso al desarrollo de un proyecto urbano para esos sectores



Mártires

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | |
| ABR 1-6 | 5 has. | s/restric. | 0.02 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | SÍ | |
| ABR 2-1 | 1 ha. | s/restric. | 0.15* | NO | 3 m. | - | 13 m. | - | SÍ | |

* En lotes preexistentes con superficie menor a los 500 metros cuadrados (500 m2) el FOS será igual a 0.5

Antonica

El tramo del Frente Costero que acompaña la desembocadura del Arroyo Antonica en el Río Paraná es un sector de la ciudad que se distingue por la presencia de grandes áreas indivisas (algunas vacantes de uso otras ocupadas por clubes), parcelas de grandes dimensiones, presencia significativa de áreas forestadas y, en una sola chacra, desarrollo residencial con bajo nivel de ocupación. Teniendo en cuenta estas particularidades de un sector aún con grandes áreas sin ocupar, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Desalentar una progresiva subdivisión del suelo en pequeñas parcelas
- Definir indicadores apropiados que garanticen la presencia de las áreas forestadas
- Promover el completamiento del área manteniendo los usos existentes e incorporando otros vinculados a la recreación y el turismo
- Estimular el desarrollo de nuevos tipos edilicios acordes con las dimensiones de las parcelas

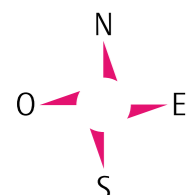
- Contemplar el desarrollo de la vivienda colectiva de acuerdo con lo expresado en el punto anterior
- Desalentar el desarrollo de la vivienda individual salvo en aquellas chacras donde ya tenga una presencia significativa



Antonica



Antonica



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIBERENA
- ABR ÁREA DE BORDE RIBERENO
- AU ÁREA URBANA

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACION | | ALTURA DE LA EDIFICACION | | | DISPOSICION EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|--------------------|---------|---------|--------------------|---------------|--------------------|-------|----------|--------------|-----------|--------------------------|-----|---------|-------------|-------------------|------------------------|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | Vivienda individual | Vivienda colectiva | Caballo | Camping | Comercio minorista | Supermercados | Comercio Mayorista | Salud | Deportes | Espectáculos | Educación | Profesionales y estudios | Spa | Hoteles | Gastronomía | Explotación Rural | Explotación Extractiva |
| AU 1-1 | 500 m ² | 15 m. | 0.4 | NO | 3 m. | - | 9 m. | - | Si | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 1-2 | 350 m ² | 10 m. | 0.5 | NO | 3 m. | 9 m. | - | Si | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ABR 2-2 | 1 ha. | s/restric. | 0.15** | NO | 3 m. | - | 13 m. | - | Si | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ABR 2-3 | 1 ha. | s/restric. | 0.15*** | NO | 3 m. | - | 13 m. | - | Si | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

** En lotes preexistentes con superficie menor a los 1000 metros cuadrados (1000 m²) el FOS será igual a 0.5. *** En lotes preexistentes con superficie menor a los 1000 metros cuadrados (1000 m²) el FOS será igual a 0.5

Costa Alta

Este tramo del Frente Costero está compuesto por cinco chacras que se disponen longitudinalmente entre el río y la Avenida Urquiza. Un sector urbano de bajo nivel de consolidación con presencia de parcelas de grandes dimensiones y diversidad de usos compatibles entre sí, vivienda (permanente y finsemanal), clubes, spas y complejos turístico-recreativos propios de una zona ribereña. La presencia de grandes áreas forestadas caracteriza también a este sector. De acuerdo con estas particularidades, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Desalentar una progresiva subdivisión del suelo en pequeñas parcelas

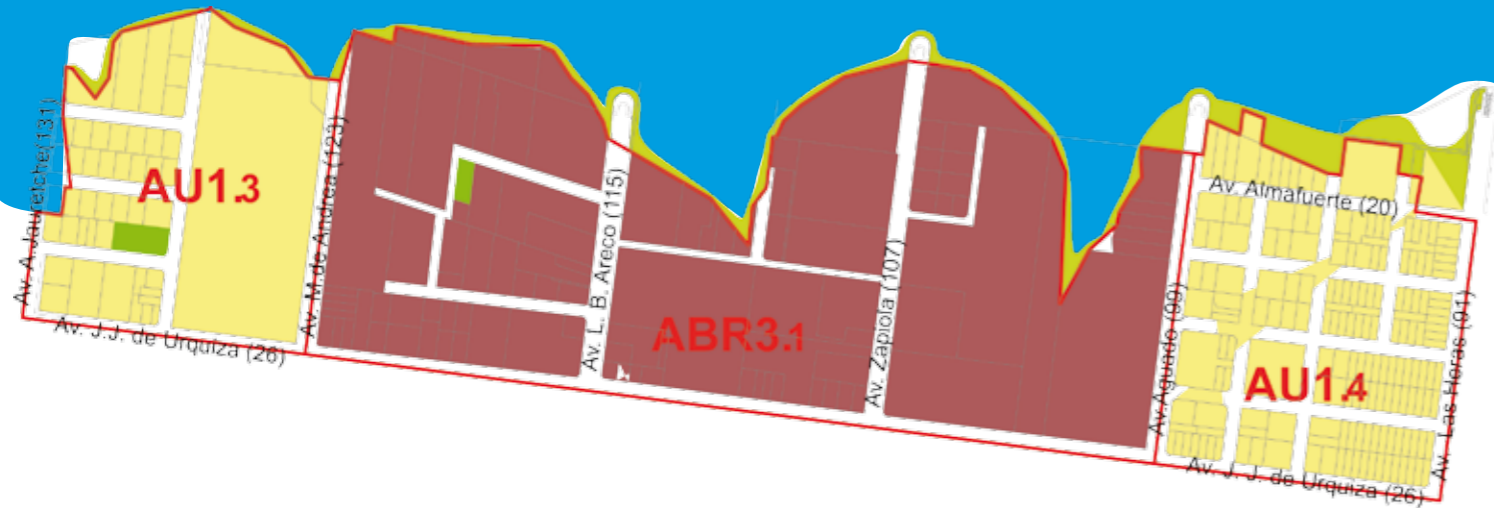
- Definir indicadores apropiados que garanticen la presencia de amplias áreas forestadas
- Promover el completamiento del área manteniendo los usos existentes
- Estimular el desarrollo de nuevos tipos edilicios acordes con las dimensiones de las parcelas
- Contemplar el desarrollo de la vivienda colectiva de acuerdo con lo expresado en el punto anterior



Costa Alta



Costa Alta



| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACION | | ALTURA DE LA EDIFICACION | | | DISPOSICION EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|--------------------|---------|---------|--------------------|---------------|--------------------|-------|----------|--------------|-----------|--------------------------|-----|---------|-------------|-------------------|------------------------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | Vivienda individual | Vivienda colectiva | Caballo | Camping | Comercio minorista | Supermercados | Comercio Mayorista | Salud | Deportes | Espectáculos | Educación | Profesionales y estudios | Spa | Hoteles | Gastronomía | Explotación Rural | Explotación Extractiva | |
| AU 1-3 | 500 m ² | 20 m. | 0.4 | NO | 3 m. | 9 m. | 9 m. | SI*** | SI | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 1-4 | 350 m ² | 10 m. | 0.5 | NO | 3 m. | 9 m. | - | SI | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| ABR 3-1 | 2500 m ² | 40 m. | 0.2* | NO | 3 m. | 13 m. | 13 m. | SI*** | SI | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

* En lotes preexistentes con superficie menor a los 1.000 metros cuadrados (1.000 m²) el FOS será igual a 0.5 *** Solo será admitida tipología entre medianeras, en lotes preexistentes con frentes menores a 20 metros

El Brete

Es el tramo del Frente Costero que presenta mayor diversidad funcional. En un rectángulo de, aproximadamente, 2 km de largo por un km de profundidad se encuentran distintas situaciones que caracterizan a este sector de la ciudad: parque urbano, balneario y zona de clubes sobre la costa, áreas residenciales con distintos niveles de ocupación y consolidación, áreas con significativa forestación, centro cívico, área de viviendas precarias ocupada irregularmente, grandes predios

indivisos cuya desafectación funcional es posible pensar en el mediano plazo. Diversidad funcional, distintos niveles de consolidación, extenso desarrollo lineal sobre la costa en torno del nuevo espejo de agua en la desembocadura del arroyo, grandes predios disponibles para un nuevo desarrollo en el futuro presentan un cuadro de situación que debe ser considerado en la redefinición de los indicadores urbanísticos para el reordenamiento de este tramo de la costa. En particular en aquellos sectores interiores del tejido que hoy se disponen como un nuevo frente de la ciudad.



Se trata de uno de los tramos del Frente Costero que mayores cambios presenta para el desarrollo futuro del tejido urbano, por ello, y de acuerdo con destinos de uso ya decididos, con nuevas situaciones a aprovechar y con cambios de usos en el futuro, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Reforzar los corredores con alturas y concentración del uso comercial
- Promover la transformación en sectores del nuevo frente que hoy aparecen como "fondos"
- Definir un nuevo perfil o skyline sobre parques públicos y espejo de agua
- Definir usos que, siendo compatibles con el uso residencial, acompañen los nuevos usos ya definidos: balneario y clubes náuticos.
- Proteger las áreas forestadas existentes.
- Remitir el ordenamiento de las grandes áreas indivisas con posible desafectación de usos al desarrollo de un proyecto urbano para esos sectores

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACION | | ALTURA DE LA EDIFICACION | | | DISPOSICION EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|--------------------|---------|---------|--------------------|---------------|--------------------|-------|----------|--------------|-----------|--------------------------|-----|--------|-------------|-------------------|----------------------|--|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | Vivienda individual | Vivienda colectiva | Caballo | Camping | Comercio minorista | Supermercados | Comercio Mayorista | Salud | Deportes | Espectáculos | Educación | Profesionales y estudios | Spa | Hotels | Gastronomía | Explotación Rural | Explotación Estariva | |
| AU 1-5 | 350 m ² | 10 m | 0.5 | NO | 3 m | 9 m | - | SI | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AU 1-6 | 700 m ² | 20 m | 0.4 | NO | 3 m | - | 9 m | - | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AU 2-1 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 3 m | 13 m | - | SI | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AU 2-2 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 3 m | 13 m | - | SI | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AU 2-3 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 3 m | 13 m | - | SI | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CU 1-1 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CU 1-2 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CU 1-3 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FU 1-1 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FU 1-2 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FU 1-3 | 350 m ² | 10 m | 0.7 | 1** | 6 m | 19 m | 46 m | SI | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ABR 3-2 | 2500 m ² | 40 m | 0.3 | NO | 3 m | - | 13 m | - | SI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

*En lotes preexistentes con superficie menor a los 1.000 metros cuadrados (1.000m²) el FOS será igual a 0.5. ** El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta este destinado a cocheras o establecimientos comerciales ue no requieran de iluminación y/o ventilación natural. (en los edificios exentos el FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas, con estas mismas condiciones de uso). *** Solo será admitida tipología entre medianeras, en lotes preexistentes con frente menores a 20 metros.

Costa Central 1

Se trata del tramo del Frente Costero menos afectado por el desarrollo que adquiere el nuevo borde ribereño de la ciudad y que presenta distintas situaciones de ocupación del tejido. No obstante, por su ubicación en el ángulo noreste sobre el río y su proximidad al área central se hace vulnerable a la

transformación, en particular como consecuencia de lugar preferencial para la expansión de la actividad inmobiliaria por fuera de los cuatro bulevares, tal como ya se manifiesta hoy en algunos sectores.

Es un sector urbano donde, además, se encuentran elementos y sitios significativos de alto valor simbólico para los posadeños: el edificio de la legislatura, el Parque Paraguay, el Anfiteatro, por un lado, y el sector de la Bajada Vieja, por otro.

Teniendo en cuenta esta situación y las particularidades que presenta el tejido urbano, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Concentrar alturas y algunos usos particulares (oficinas, hotelería) sobre los corredores
- Preservar los valores ambientales de las distintas áreas residenciales
- Definir un nuevo perfil urbano sobre los espacios públicos



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- ABR ÁREA DE BORDE RIBEREÑO
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- FU FRENTE URBANO
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS
- ED EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS



Costa Central 1



Costa Central 1

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA |
|--------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|--|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | |
| AU 1-7 | 300 m ² | 10 m. | 0.6 | NO | 3 m. | 9 m. | - | SÍ | - | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Urbano |
| AU 1-8 | 300 m ² | 10 m. | 0.6 | NO | 3 m. | 6 m. | - | SÍ | - | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Urbano |
| AU 2-4 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 3 m. | 13 m. | - | SÍ | - | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Urbano |
| AU 2-5 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 6 m. | 13 m. | - | SÍ | - | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Urbano |
| CU 2-1 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 6 m. | 25 m. | - | SÍ | - | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Urbano |
| CU 3-1 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | - | 37 m. | 61 m. | SÍ | SÍ | Residencial, Comercio, Servicios, Equipamiento Urbano, Equipamiento Deportivo, Equipamiento Urbano |

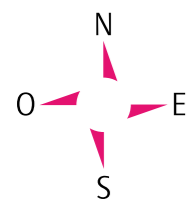
* Solamente en lotes frentistas a Avenida Costanera entre Calle Nicomedes Castro y Calle Eugenio Ramírez con los mismos indicadores de uso que corresponden al CU 2-1. ** El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural (en los edificios exentos el FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46 m. y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso). *** Los establecimientos gastronómicos admitidos se ubicarán solamente sobre Avenida Costanera "Obispo Kemerer", Avenida Roque Pérez (26), Calle Fleming (24), y Calle Bajada Vieja (24)

Costa Central 2

Sitios de alto valor histórico y simbólico de la ciudad que quedaron bajo el agua; nuevos espacios públicos y avenida costanera son las dos particularidades más significativas que caracterizan a este profundamente afectado tramo del Frente Costero. Franja estrecha de tejido urbano, prolongación del área central hacia el este y separada de este por un bulevar y un desnivel del terreno que desciende progresivamente hasta la costa, se distingue por una estructura parcelaria de pequeñas parcelas, una edificación que presenta situaciones de deterioro en muchos casos y la reciente aparición de usos que acompañan las transformaciones físicas del sector.

Por tales particularidades, topográficas, edilicias, funcionales y de posición respecto del área central, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Concentrar alturas en corredores, teniendo en cuenta las diferencias de niveles del terreno
- Aprovechar las situaciones especiales del trazado para la definición de alturas de la edificación
- Definir un nuevo frente urbano sobre el espacio público teniendo en cuenta la presencia en él de edificios de valor histórico reconstruidos
- Estimular una renovación edilicia del tejido sin atender contra las particularidades del sector



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- FU FRENTES URBANOS
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA |
|--------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | |
| AU 2-6 | 250 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 3 m. | 13 m. | - | Sí | - | |
| AU 2-7 | 250 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 3 m. | 13 m. | - | Sí | - | |
| CU 1-4 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 6 m. | 19 m. | 61 m. | Sí | - | |
| CU 3-2 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 6 m. | 37 m. | 46 m. | Sí | Sí | |
| FU 1-4 | 200 m ² | 10 m. | 0.7 | 1** | 6 m. | 19 m. | | Sí | Sí | |

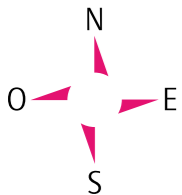
** El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural (en los edificios exentos el FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46 m. y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso).



Costa Este



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- FU FRENTE URBANO
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS



Costa Este

Este tramo del Frente Costero se caracteriza por ser una porción del tejido urbano de gran desarrollo longitudinal frente a la nueva Avenida Costanera y el río en el cual se encuentran equipamientos urbanos muy significativos para la ciudad: el Hospital Ramón Madariaga y la "Placita" a localizar en el extremo norte de este tramo en la cabecera del Puente; además de un nuevo parque urbano a lo largo del Arroyo Vitario. El tejido urbano presenta distinta situaciones en cuanto a trazados, con la presencia de sectores donde predominan los pasajes, parcelamiento, con sectores donde predominan lotes de más de 500 m², áreas con distintos niveles de calidad constructiva en las viviendas y usos que no son compatibles con la presencia de la vivienda.

Su extenso desarrollo lineal, su proximidad y vinculación directa con el área central, su conexión rápida con el acceso sur de la ciudad junto con las particularidades del tejido, promueven a este sector como un sitio donde se puede esperar –y estimular– una transformación de su tejido que acompañe la

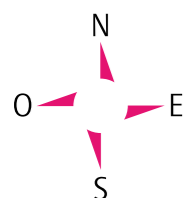
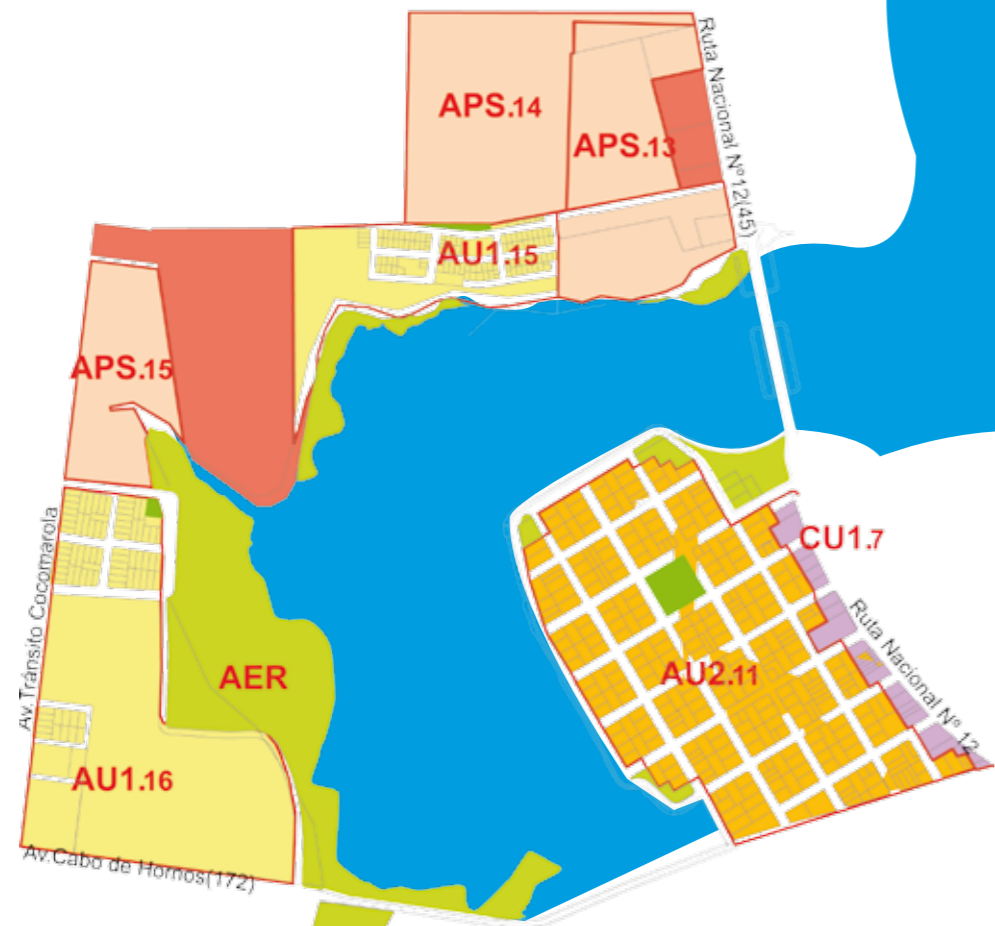
transformación del frente sobre el río Paraná. Esto es, que la transformación ribereña no se agote solamente en una nueva Avenida Costanera, sino que haya un acompañamiento del sector privado a la inversión pública contribuyendo a definir un nuevo perfil de su waterfront, renovándolo edilicia y funcionalmente.

De acuerdo con estas particularidades y el perfil topográfico del sector, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios.

- Reforzar los corredores con alturas y concentración del uso comercial
- Definir alturas de la construcción de acuerdo con las particularidades del trazado y de la estructura parcelaria.
- Promover el desarrollo de un frente urbano sobre la barranca y sobre la avenida aprovechando las posibilidades que presenta el parcelamiento y la baja consolidación en este sector
- Erradicar los usos incompatibles con el desarrollo residencial y con el valor de posición de este sector dentro de la ciudad

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|--------------------|---------|---------|--------------------|---------------|--------------------|-------|----------|--------------|-----------|--------------------------|-----|---------|-------------|-------------------|------------------------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | Vivienda individual | Vivienda colectiva | Caballo | Camping | Comercio minorista | Supermercados | Comercio Mayorista | Salud | Deportes | Espectáculos | Educación | Profesionales y estudios | Spa | Hoteles | Gastronomía | Explotación Rural | Explotación Extractiva | |
| AU 1-9 | 350 m ² | 10 m. | 0.6 | NO | 3 m. | 9 m. | - | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 1-10 | 350 m ² | 10 m. | 0.6 | NO | 3 m. | 9 m. | - | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 1-11 | 350 m ² | 10 m. | 1 | NO | 3 m. | 9 m. | - | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 2-8 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 3 m. | 13 m. | - | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 3-1 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 3 m. | 19 m. | 46 m. | SÍ | SÍ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| AU 3-2 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 3 m. | 19 m. | 46 m. | SÍ | SÍ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| CU 2-2 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 6 m. | 25 m. | 46 m. | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| FU 1-5 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 6 m. | 19 m. | - | SÍ | - | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| FU 2-1 | 500 m ² | 20 m. | 0.6 | NO | - | - | 61 m** | - | SÍ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| FU 2-2 | 500 m ² | 20 m. | 0.6 | NO | - | - | 61 m** | - | SÍ | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

* El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural (en los edificios exentos el FOS igual a 1 corresponde a las dos primeras plantas cuando la altura es de 46 m. y a las tres primeras plantas cuando la altura es de 61 m., con estas mismas condiciones de uso). ** La altura indicada es altura única admitida.



- ESPACIOS VERDES
- AER ÁREA ESPECIAL RIVEREÑA
- AU ÁREA URBANA
- APS ÁREA DE PROYECTO DEL SECTOR
- CU CORREDOR URBANO
- GEU GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS



Zaimán Alto

Tramo del Frente Costero que se extiende a ambos lados del Arroyo Zaimán entre Avenida Cabo de Hornos y Avenida Brigadier Rosas (ruta 12). Grandes áreas con usos a desafectar del lugar en un futuro, grandes áreas vacantes de uso, barrios de vivienda pública, grandes equipamientos urbanos y nuevos parques urbanos caracterizan el borde izquierdo, mientras que un barrio con bajos niveles de consolidación distinguen al borde derecho.

Para este sector de la ciudad, la propuesta de ordenamiento se basa en los siguientes criterios:

- Mantener las particularidades de las áreas residenciales existentes
- Remitir el ordenamiento de las grandes áreas indivisas vacantes y con posible desafectación de usos al desarrollo de un proyecto urbano para esos sectores

| ÁREA | SUBDIVISION DEL SUELO | | INTENSIDAD DE OCUPACIÓN | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | | | DISPOSICIÓN EN EL LOTE | | USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL ÁREA |
|---------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------|---|
| | SUP. MIN. | FRENTE MIN. | FOS | EXCEPC. FOS PB | MIN. | MAX. E/ MEDIAN. | MAX. EXENTA | ENTRE MEDIAN. | EXENTA | |
| AU 1-15 | 200 m ² | 10 m. | 0.7 | NO | 3 m. | 6 m. | - | SÍ | - | |
| AU 1-16 | 200 m ² | 10 m. | 0.7 | NO | 3 m. | 6 m. | - | SÍ | - | |
| AU 2-11 | 350 m ² | 10 m. | 0.7 | 1* | 3 m. | 13 m. | - | SÍ | - | |

* El FOS será igual a 1 solamente cuando el uso de la planta baja esté destinado a cocheras o a establecimiento comercial que no requiera de iluminación y/o ventilación natural.





Área Especial Ribereña

Se crea el Área Especial Ribereña, que estará 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.

Los sectores del Área Especial Ribereña que no se encuentren afectados para la ejecución de obras del completamiento vial, ferroviario y/o plazas parque y paseos públicos, serán consideradas provisoriamente "zona non aedificandi" (zona no edificable).

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

Se faculta al Ejecutivo Municipal, 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.

Áreas de Interés Urbanístico

Las Áreas de Interés Urbanístico serán 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, edificio 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). La renovación de cada una de estas áreas se realizará de acuer-

do con un Plan de Sector cuya elaboración quedará a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, estableciéndose en él los indicadores urbanísticos particulares de ese sector urbano.

Las Áreas de Interés Urbanístico se denominarán también Áreas para Plan de Sector (APS).

El Plan de Sector es el instrumento de ordenamiento urbanístico al que se recurrirá 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 correspondiera.

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

Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para definir la metodología de trabajo, elaboración y firma del Convenio de Desarrollo Urbano.

Altura de la edificación

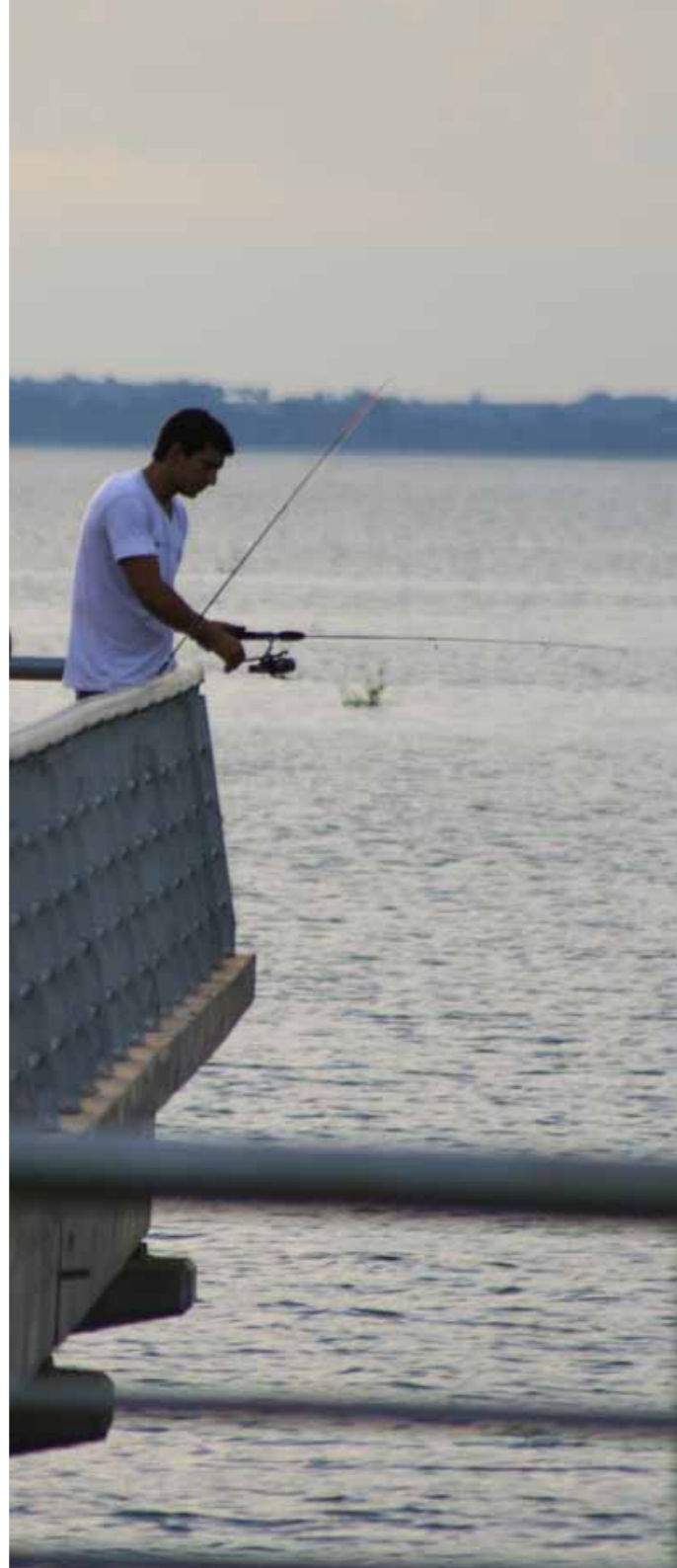
Las alturas máximas y mínimas de la edificación indicadas en la presente Ordenanza y sus Anexos se medirán en el punto medio de la parcela sobre la línea de edificación.

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, ó la línea de cumbrera en el caso de cubiertas inclinadas.

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

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

La altura expresada en metros tiene su equivalente en cantidad



de plantas o pisos como a continuación se indica:

- 6 metros equivalen a planta baja y 1 (un) piso alto
- 9 metros equivalen a planta baja y 2 (dos) pisos altos
- 13 metros equivalen a planta baja y 3 (tres) pisos altos
- 19 metros equivalen a planta baja y 5 (cinco) pisos altos
- 25 metros equivalen a planta baja y 7 (siete) pisos altos
- 37 metros equivalen a planta baja y 11 (once) pisos altos
- 46 metros equivalen a planta baja y 14 (catorce) pisos altos
- 61 metros equivalen a planta baja y 19 (diecinueve) pisos altos

Indicadores diferenciales

Se considerará 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).

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

Establécese una altura base de nueve metros (9 m.) 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.

Centro de manzana

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

El centro de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parqueado del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al terreno absorbente.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 72 metros o cuya superficie sea inferior a 5.184 m2. En tales casos la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, dictará normas especiales para toda la manzana, ante la prime-

ra solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

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°.

Patios interiores

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.

Las dimensiones mínimas de los patios interiores se establecen de acuerdo con la altura de la edificación como se indica a continuación:

Retiro de la edificación de deslindes parcelarios para edificaciones exentas (0 de perímetro libre):

| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | LADO MÍNIMO DEL PATIO | SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| 9 m. | 4 m. | 16 m2 |
| 19 m. | 6 m. | 36 m2 |
| 37 m. | 8 m. | 64 m2 |
| 61 m. | 10 m. | Tipología exenta según indicaciones específicas |

En las edificaciones exentas (0 de perímetro libre), la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de 6 (seis) metros; excepto en los casos que se indican en el siguiente inciso.

En las edificaciones exentas (0 de perímetro libre) que se ubiquen en Áreas donde el único tipo edilicio aceptado es la construcción exenta, la distancia mínima libre entre la edificación y los ejes medianeros será de 5 (cinco) metros.

En las edificaciones exentas (0 de perímetro libre) los valores indicados respecto de los patios interiores en el artículo ante-

rior corresponden únicamente a distancia entre bloques edificados dentro de la misma parcela.

Servidumbre de jardín

Todas las edificaciones exentas (o de perímetro libre) deberán dejar una servidumbre de jardín de 4 (cuatro) metros a contar desde la línea de edificación. Para los casos de parcelas en esquina será exigible en un solo de sus lados, permitiéndose la construcción sobre línea de edificación sobre el otro.

Quedan exceptuadas las Áreas de Borde Ribereño 1, 2 y 3 (ABR 1 - ABR 2 - ABR 3). En las Áreas de Borde Ribereño 1, 2 y 3 (ABR 1 - ABR 2 - ABR 3) todas las edificaciones deberán dejar una servidumbre de jardín de 6 (seis) metros a contar desde la línea de edificación.

Subdivisión parcelaria

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 deberán ser capaces de inscribir un rectángulo de lado mínimo igual al frente mínimo establecido.

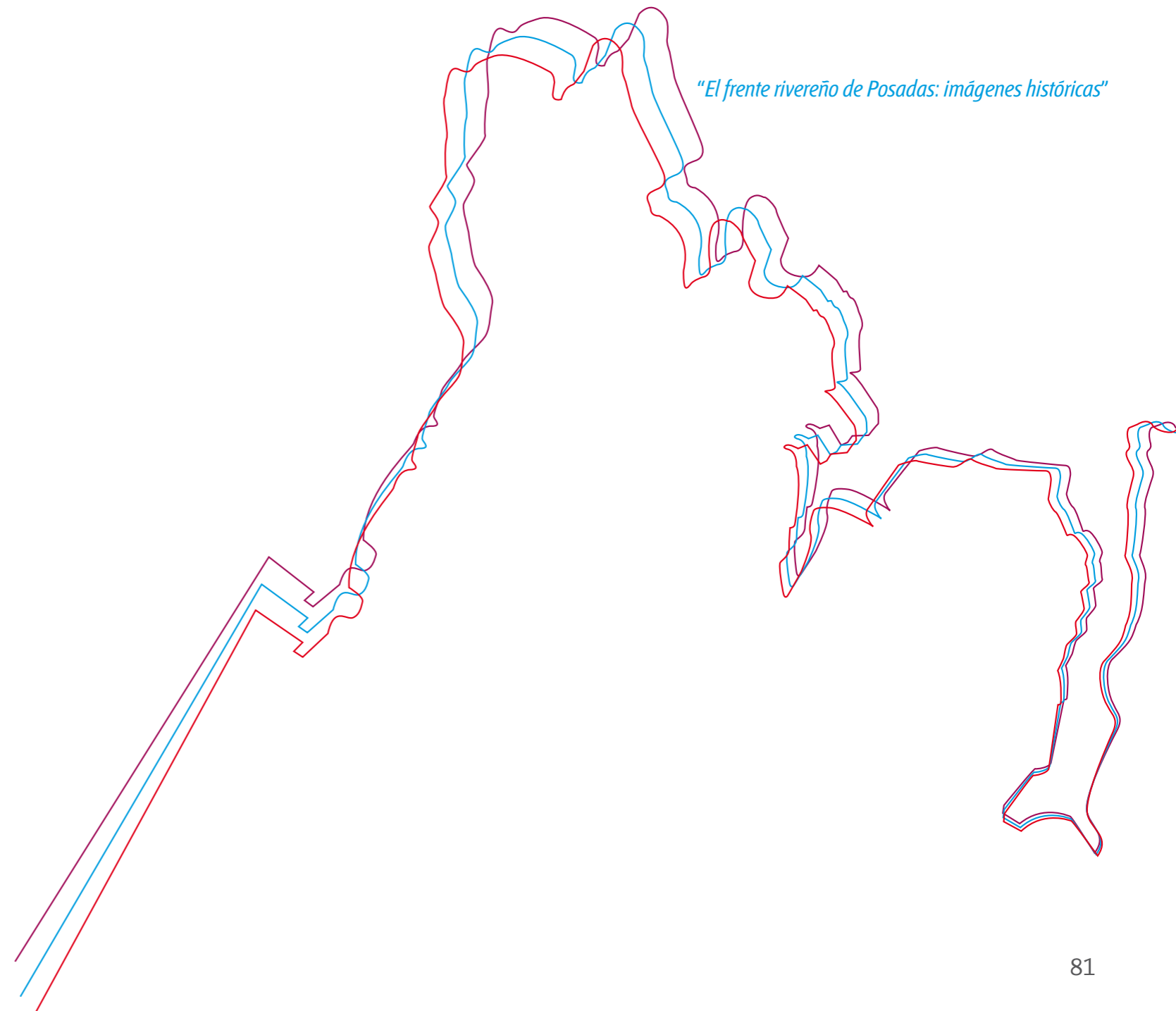
Disposiciones generales

Se deroga toda norma que se oponga a las indicaciones establecidas en la presente Ordenanza para el área identificada y delimitada como Frente Fluvial. Los indicadores de uso que se asignaron indican el perfil o carácter del Área. La designación definitiva de usos para cada Área, será determinada a través de la reglamentación de la presente ordenanza. Durante el tiempo que esto demande, la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, a través de la Dirección de Urbanismo, definirá los usos compatibles con el carácter del Área. Todas las aéreas e indicadores urbanos comprendidos dentro del actual Código Urbano (Ordenanza 917-02), delimitada ahora como Frente Fluvial, quedan sin efecto. Para el resto de la ciudad siguen en vigencia.

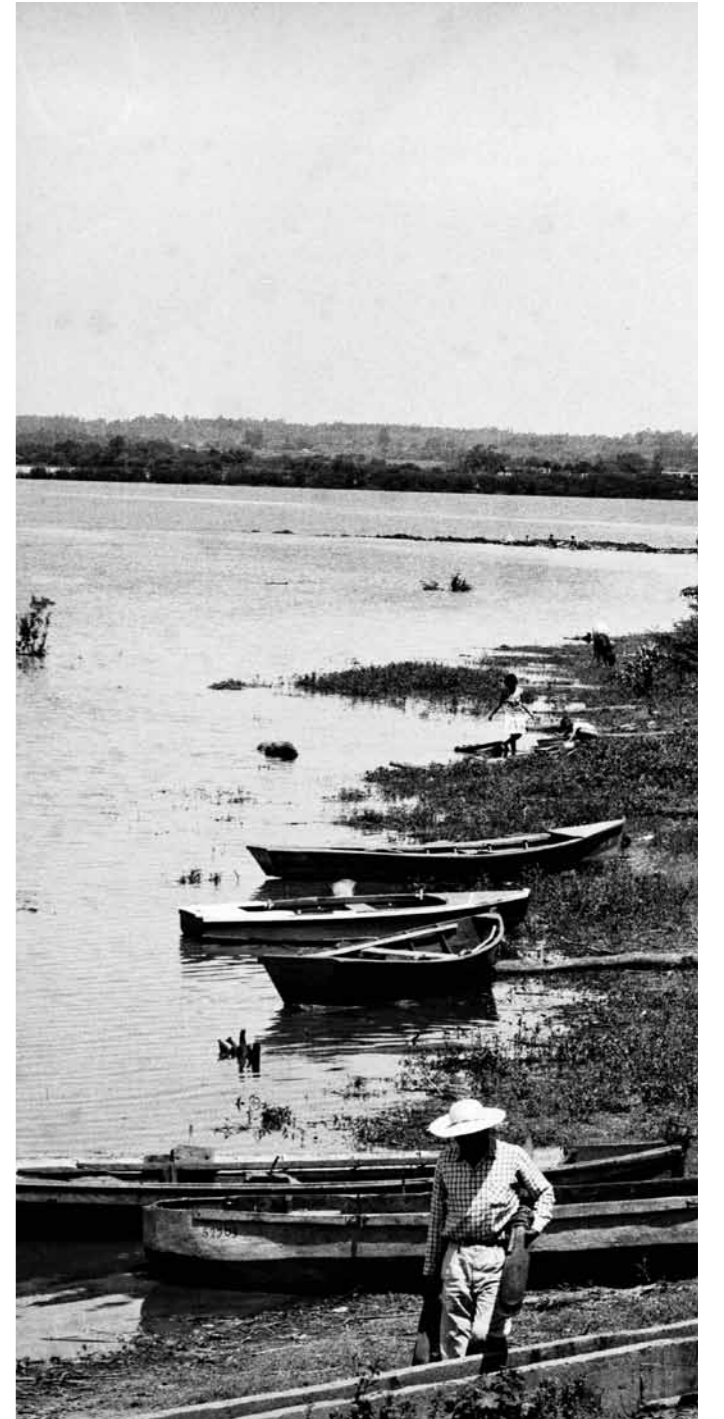




"El frente riverero de Posadas: imágenes históricas"











Instituciones y Personas Participantes del proyecto

Instituciones

Asociación Misionera de Hoteles, Restaurantes y Afines
 Asociación Sueños del Paraná
 Cámara de Comercio e Industria de Posadas
 Cámara Inmobiliaria de Misiones
 Centro de Técnicos de la Provincia de Misiones
 Club Canotaje del Río Paraná
 Colegio de Agrimensores
 Colegio de Arquitectos
 Consejo de Profesionales de Arquitectura e Ingeniería de Misiones
 Entidad Binacional de Yacyretá
 Honorable Consejo Deliberante de la ciudad de Posadas
 Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional
 Ministerio de Ecología y Recursos Renovables
 Servicios de Aguas de Misiones, Sociedad Anónima
 Universidad Nacional de Misiones
 Universidad Católica de Santa Fe

Participantes

Acosta, Rosana Cecilia
 Acuña, Jorge Daniel
 Alvez, Hugo
 Aranda, Carlos M.
 Atencio, Jorge
 Balatorre, Sergio
 Barrios, Rodrigo
 Bautista, Miguel Angel
 Beghe, Eduardo
 Bellocchio, Javier
 Bellocchio, Fernando
 Benetti, Fernando Guido
 Bernal, Mabel
 Bernal, Víctor
 Bertoni, Eduardo
 Bonne, Carlos Marcel

Borio, Carlos
 Botterón, Martín
 Cabral, Carlos E.
 Cabrera, Zulma Gladis N.
 Camelli, Laura
 Cardoso, Alejandro
 Carles, Christian
 Castro, María Eugenia
 Cella, Daniel
 Celman, Ana Luz
 Charón, Ricardo
 Chini, Renato
 Claro, Miguel Jorge
 Contreras, Mirta
 Da Luz, Raul Alberto
 Da Silva, Antonio
 Dasso, Fernando
 Dávila, Eduardo
 Debarbora, Jorge
 Dedieu, Hugo
 Degiusti, Oscar
 Durán, Carlos
 Famularo, Mabel
 Fernández, Carlos
 Fernández, Pablo Damián
 Ferrara, Enzo Miguel
 Ferrari, Jorge
 Ferreyra, Juan Carlos
 Ferreyra, Raimundo
 Finkelsztein, Leon
 Fleck, Anahí
 Fohrholtz, Ricardo
 Forés, Cecilio Alberto
 Formerón, Lino
 Foschiatti, Fabiola
 Franco, Orlando
 Freaza, Carlos



Gámez, Clara Ines
 García, Carlos Emmanuel
 Giobando, Carlos Gustavo
 Giuliani, Martín
 Graciadei, Mauro
 Guidura, Juan Ramón
 Guiroy, María Magdalena
 Hidalgo, Claudia
 Hilbert, Christian
 Hitce, Male
 Irrazabal, Ana María
 Kegler, René
 Krioka, Monica
 Kuna, Graciela
 Leiva, Julio
 Levy, David
 Lichowski, Luis
 Maidana, Juan
 Martínez, Pablo
 Martínez, Pires Pablo
 Martínez, Roberto
 Matera, María Celina
 Meaurio, Manuel
 Millán, María Del Rosario
 Mondadori, Laura
 Mottola, Miguel
 Muniagurria, Jorge
 Ortiz, Teresa
 Otiñano, Iván G.
 Palacios, Graciela
 Perez, Diego
 Pintos, Miguel Ángel
 Pucheta, Elina Marta
 Pugliese, Elisa
 Puglisi, Cristina
 Recamán, Adriana
 Recamán, Martín



Ringa, Héctor
 Rivero, Ángela Beatriz
 Rodríguez, Mariano
 Sánchez, Silvina
 Shuster, Menta Mario
 Sierra, María
 Solari, Alberto
 Sosa, Susana
 Stathiewicz, Juan
 Steyer, Guillermo
 Suarez, Facundo
 Suarez, Leandro
 Surraco, Marcelo
 Szeliga, Horacio
 Teijeiro, Ana María
 Thomas Benchoff, Cecilia
 Tiribé, Viviana
 Toledano, Oscar
 Vanni, Raúl
 Varela, Eduardo
 Vega, Julia Beatriz
 Villamayor, Nilda Mariela
 Vogt, Desíree
 Waniukiewicz, Marcos



Además de quienes participaron formalmente en las mesas de trabajo en los distintos talleres, se agradece también a todos quienes de manera desinteresada se han acercado a las oficinas del Municipio a dejar sus ideas y aportes.

ELABORACIÓN DE DOCUMENTO

Diseño, contenido y edición:

- Equipo Técnico de la Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales

Fotografías:

- Archivo Unidad Ejecutora de Proyectos Especiales

- Entidad Binacional Yacyretá

- D.G. Dario Sirotko



Frente Fluvial

CIUDAD DE POSADAS • ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

