

Ordenamiento Urbanístico del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas



Ordenanza N° 2916/2011

PLAN
ESTRATÉGICO
POSADAS
2022



ORDENANZA N° 2916

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE POSADAS
Sanciona con fuerza de

O R D E N A N Z A:

TÍTULO I **DEFINICIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN E INDICADORES URBANÍSTICOS**

CAPÍTULO I **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1º: Definición

Se entenderá 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.

Artículo 2º: Ámbito de aplicación (delimitación y subdivisión interna)

A los efectos de su ordenamiento urbanístico, el Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas se subdividirá internamente en los sectores urbanos que a continuación se indican con su correspondiente delimitación:

Itaembé: Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de camino rural norte – sur; Prolongación Eje camino rural este – oeste; Línea de Ribera del Arroyo Itaembé hasta Línea de Ribera del Río Paraná.

Costa Oeste: Línea de Ribera del Río Paraná; Línea de Ribera del arroyo Apepú; Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de calle (99) paralela al predio del aeropuerto; Eje de camino rural este – oeste entre Parcela 165 a y Lote Rural 46 A; Eje de camino rural norte – sur; Eje de calle (62); Eje de calle (239); Deslinde Parcelario Sur de Parcela 19 C; Deslinde Parcelario Oeste de Parcela 19 C; Eje de calle (44); Eje de calle (263) hasta Línea de Ribera del Río Paraná.

Mártires: Línea de Ribera del Río Paraná; Línea de Ribera Oeste del Arroyo Mártires; Línea de Ribera Este del Arroyo Mártires; Línea de Ribera del Río Paraná; Eje de Avenida Julio Piro (163); Eje de Calle (50); Eje de Calle (161); Eje de Avenida Vicente López y Planes (54); Eje de Calle (161a); Eje de Avenida Blas Parera (62); Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 154; Eje de Avenida Almirante Brown (70); Eje de Avenida Eva Perón (147); Eje de Avenida Chacabuco (86); Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 144; Eje de Avenida Ituzaingó (94); Eje de Calle (96); Eje de Calle sin número; Deslinde Parcelario Oeste de Chacra 253; Eje de Avenida Bustamante (102); Eje de Avenida Vivanco (139); Eje de Avenida Comandante Andresito (110); Eje de Calle (145); Eje de Calle (114); Eje de Calle (141); Eje de Avenida Santa Cruz (118); Eje de Avenida Vivanco (139); Eje de Avenida Luis Quaranta (126); Eje de Avenida Ulises López; Deslinde parcelario sur lote rural 315; Eje de camino rural norte – sur paralelo a predio del aeropuerto; Eje de calle (60) paralela a predio del aeropuerto; hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Antonica: Línea de ribera sobre Río Paraná; Línea de Ribera sobre Arroyo Antonica; Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida Antonio Jauretche (131); Eje de Avenida Tambor de Tacuarí (48); Eje de Avenida M. de Perón (147); Eje de Avenida Centenario (40), Eje de Avenida Julio Piró (163) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Alta: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida General Las Heras (91); Eje de Avenida Justo José de Urquiza (26); Eje de Avenida Antonio Jauretche (131) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

El Brete: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Línea de Ribera sobre Arroyo Itá; Línea de ribera sobre Río Paraná; prolongación eje Avenida Roca (51); Eje de Avenida Roca (51); Eje de Avenida Justo José de Urquiza (26); Eje de Avenida Santa Catalina (67); Eje de Avenida Leandro N. Alem (34); Eje de Avenida General Las Heras (91) hasta Línea de Ribera sobre río Paraná.

Costa Central: Línea de Ribera sobre Río Paraná; prolongación eje Avenida Roque Pérez (26); Eje de Avenida Roque Pérez (26); Eje de Avenida Roca (51); prolongación eje Avenida Roca (51) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Central 2: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Eje de Avenida Horacio Quiroga (54); Eje de Avenida Roque Sáenz Peña (25); Eje de prolongación de Avenida Roque Pérez (26) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Costa Este: Eje de Avenida Bartolomé Mitre (54); Eje de Avenida Horacio Quiroga (54); Línea de Ribera sobre el río Paraná; Línea de Ribera sobre el Arroyo Zaimán, Eje de Avenida Tierra del Fuego (136); Eje de Avenida López Torres (31) hasta Eje de Avenida Bartolomé Mitre (54).

Zaimán Bajo: Línea de Ribera sobre Río Paraná; Límite con el Municipio de Garupá; Eje de Ruta Nacional N° 12 (45); Eje de Avenida Tierra del Fuego (136) hasta Línea de Ribera sobre Río Paraná.

Zaimán Alto: Línea de Edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45); Eje de Avenida Cabo de Hornos (172); Línea de Edificación Este de Avenida Cocomarola (61); Eje de Calle (152); Deslinde Parcelario Sur de Parcela 26; Deslinde Parcelario Oeste de Parcela 011; Deslinde Parcelario Norte de Parcela 011 hasta Línea de Edificación Oeste de Ruta Nacional N° 12 (45).

La delimitación de los tramos indicados se incluye en el Anexo N° 1 que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3°: Áreas interiores

En cada sector del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas, y a los efectos de su ordenamiento urbanístico, se identificarán áreas interiores que contarán con sus respectivos indicadores. Las áreas interiores que se identifican para la asignación de indicadores son las que a continuación se indican:

Áreas Urbanas (AU); Corredores urbanos (CU), Frentes Urbanos (FU) y Áreas de Borde Ribereño (ABR): corresponden a porciones del tejido urbano que configuran un sector del territorio en particular, ya sea como área, corredor urbano (parcelas frentistas a una avenida, bulevar o calle en particular) o frente urbano (parcelas frentistas a un parque 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 Interés Urbanístico: corresponden a porciones del territorio que se distinguen del resto del tejido urbano calificado como Áreas, Corredores 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.

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). Las Áreas de Borde tendrán una denominación específica de acuerdo con el sector del territorio municipal donde se ubiquen.

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

Dentro de cada sector del Frente Fluvial de la Ciudad de Posadas se identificarán, cuando corresponda, los sitios que, por su condición de uso y configuración, no tendrán asignados indicadores urbanísticos:

Plazas, parques y paseos públicos: corresponden a los ámbitos que conforman el sistema de espacios verdes de la ciudad. En estas situaciones sólo se permitirán las construcciones mínimas indispensables para el mantenimiento del sitio y la prestación efectiva de los servicios que se determinen.

Grandes Equipamientos Públicos: corresponden a las instalaciones y construcciones destinadas a la salud, la educación, la administración pública y los servicios urbanos, ubicados en predios de superficie mayor a media hectárea. En estas situaciones, los proyectos de ampliación y/o reforma se podrán acordar con el municipio con indicadores urbanísticos específicos.

Instalaciones deportivas: corresponde a clubes sociales, deportivos y/o recreativos y a otras asociaciones civiles que se encuentren ubicados en predios de superficie mayor a una hectárea. En estas situaciones sólo se admitirán las reformas y ampliaciones necesarias para el desarrollo de la actividad específica que sean factibles dentro de lo especificados por los indicadores del sector (ocupación de suelo y alturas de edificación).

Artículo 4º: Área Especial Ribereña

4.1 Créase 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.

4.2 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).

4.3 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.

4.4 Facultase 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.

Artículo 5º: Áreas de Interés Urbanístico

5.1: Las Áreas de Interés Urbanístico indicadas en el Artículo 3º de esta Ordenanza 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).

5.2: La renovación de cada una de estas áreas se realizará de acuerdo 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.

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

5.4: 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.

5.5: 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.

5.6: Facúltase al poder ejecutivo para definir la metodología de trabajo, elaboración y firma del Convenio de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 6º: Indicadores del ordenamiento urbanístico

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.

Artículo 7º: Asignación de indicadores del ordenamiento urbanístico

La asignación de los valores correspondientes a los indicadores del ordenamiento urbanístico indicados en el Artículo 5º se hará para cada una de las áreas interiores identificadas en cada tramo del Frente Fluvial tal como se establece en el Título II de la presente Ordenanza y se sintetiza en el Anexo I que forma parte de la presente Ordenanza.

TÍTULO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS INTERIORES E INDICADORES URBANÍSTICOS POR TRAMOS

CAPÍTULO I TRAMO ITAEMBÉ

Artículo 8º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Itaembé

8.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Itaembé se identifican Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

8.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área de Borde Ribereño 1-1 (ABR 1-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO II TRAMO COSTA OESTE

Artículo 9º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Norte

9.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Oeste se identifican Áreas Suburbanas, Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

9.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Suburbana 1 (ASU-1); Área Suburbana 2 (ASU-2); Área Suburbana 3 (ASU-3); Área de Borde Ribereño 1-2 (ABR 1-2); Área de Borde Ribereño 1-3 (ABR 1-3); Área de Borde Ribereño 1-4 (ABR 1-4) y Área de Borde Ribereño 1-5 (ABR 1-5), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO III TRAMO MÁRTIRES

Artículo 10º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Mártires

10.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Mártires se identifican Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

10.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área de Borde Ribereño 1-6 (ABR 1-6) y al Área de Borde Ribereño 2-1 (ABR 2-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO IV TRAMO ANTONICA

Artículo 11º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Antonica

11.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Antonica se identifican Áreas Urbanas y Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

11.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-1 (AU 1-1); Área Urbana 1-2 (AU 1-2); Área de Borde Ribereño 2-2 (ABR 2-2) y Área de Borde Ribereño 2-3 (ABR 2-3), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO V TRAMO COSTA ALTA

Artículo 12º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Alta

12.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Alta se identifican Áreas Urbanas, y Áreas de Borde Ribereño, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

12.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-3 (AU 1-3); Área Urbana 1-4 (AU 1-4) y Área de Borde Ribereño 3-1 (ABR 3-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VI TRAMO EL BRETE

Artículo 13º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo El Brote

13.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo El Brote se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos, Áreas de Borde Ribereño y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

13.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-5 (AU 1-5); Área Urbana 1-6 (AU 1-6); Área Urbana 2-1 (AU 2-1); Área Urbana 2-2 (AU 2-2); Área Urbana 2-3 (AU 2-3); Corredor Urbano 1-1 (CU 1-1); Corredor Urbano 1-2 (CU 1-2); Corredor Urbano 1-3 (CU 1-3); Frente Urbano 1-1 (FU 1-1); Frente Urbano 1-2 (FU 1-2); Frente Urbano 1-3 (FU 1-3) y Área de Borde Ribereño 3-2 (ABR 3-2), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VII TRAMO COSTA CENTRAL 1

Artículo 14º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Central 1

14.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Central 1 se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

14.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-7 (AU 1-7); Área Urbana 1-8 (AU 1-8); Área Urbana 2-4 (AU 2-4); Área Urbana 2-5 (AU 2-5); Corredor Urbano 2-1 (CU 2-1) y Corredor Urbano 3-1 (CU 3-1), se indican en el Anexo II.

CAPÍTULO VIII TRAMO COSTA CENTRAL 2

Artículo 15º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Central 2

15.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Central 2 se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Áreas remitidas a Plan de Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

15.2: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 2-6 (AU 2-6); Área Urbana 2-7 (AU 2-7); Corredor Urbano 1-4 (CU 1-4); Corredor Urbano 3-2 (CU 3-2) y Frente Urbano 1-4 (FU 1-4), se indican en el Anexo II.

**CAPÍTULO IX
TRAMO COSTA ESTE**

Artículo 16º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Costa Este

16.1.: Áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Costa Este se identifican Áreas Urbanas Corredores Urbanos y Frentes Urbanos, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

16.2.: Indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-9 (AU 1-9); Área Urbana 1-10 (AU 1-10); Área Urbana 1-11 (AU 1-11); Área Urbana 2-8 (AU 2-8); Área Urbana 3-1 (AU 3-1); Área Urbana 3-2 (AU 3-2); Corredor Urbano 2-2 (CU 2-2); Frente Urbano 1-5 (FU 1-5); Frente Urbano 2-1 (FU 2-1); y Frente Urbano 2-2 (FU 2-2), se indican en el Anexo II.

**CAPÍTULO X
TRAMO ZAIMÁN BAJO**

Artículo 17º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Zaimán Bajo

17.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Zaimán Bajo se identifican Áreas Urbanas, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Áreas remitidas al Plan del Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

17.2.: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-12 (AU 1-12); Área Urbana 1-13 (AU 1-13); Área Urbana 1-14 (AU 1-14); Área Urbana 2-9 (AU 2-9); Área Urbana 2-10 (AU 2-10); Corredor Urbano 1-5 (CU 1-5); Corredor Urbano 1-6 (CU 1-6); Corredor Urbano 1-7 (CU 1-7); Corredor Urbano 2-3 (CU 2-3); Frente Urbano 1-6 (FU 1-6); y Frente Urbano 1-7 (FU 1-7), se indican en el Anexo II.

**CAPÍTULO XI
TRAMO ZAIMÁN ALTO**

Artículo 18º: Delimitación de áreas interiores e indicadores urbanísticos en el Tramo Zaimán Alto

18.1.: áreas interiores

Según límites que se indican en Anexo I y artículo 3º de esta Ordenanza.

Dentro del Tramo Zaimán Alto se identifican Áreas Urbanas y Áreas remitidas a Plan del Sector, cuyas respectivas delimitaciones se indican en el Anexo I.

18.2.: indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos que corresponden al Área Urbana 1-15 (AU 1-15); Área Urbana 1-16 (AU 1-16) y Área Urbana 2-11 (AU 2-11), se indican en el Anexo II.

TITULO III

CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

Artículo 19: altura de la edificación

19.1.: 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.

19.2.: 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.

19.3.: 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.

19.4.: 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.

19.5.: La altura expresada en metros tiene su equivalente en cantidad de plantas o pisos como a continuación se indica:

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

Artículo 20: Indicadores diferenciales

20.1.: 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).

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

20.3.: 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.

Artículo 21: centro de manzana

21.1.: 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.

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

21.3.: No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 72 m. o cuya superficie sea inferior a 5184 m². En tales casos la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial, dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

21.4.: 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°.

Artículo 22: patios interiores

22.1.: 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.

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

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	LADO MÍNIMO DEL PATIO	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO
9 m.	4 m.	16 m ²
19 m.	6 m.	36 m ²
37 m.	8 m.	64 m ²
61 m.	10 m.	Tipología exenta según indicaciones específica

Artículo 23: retiro de la edificación de deslindes parcelarios para edificaciones exentas (o de perímetro libre)

23.1.: en las edificaciones exentas (o 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.

23.2.: en las edificaciones exentas (o 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.

23.3.: en las edificaciones exentas (o de perímetro libre) los valores indicados respecto de los patios interiores en el artículo anterior corresponden únicamente a distancia entre bloques edificados dentro de la misma parcela.

Artículo 24: servidumbre de jardín

24.1.: 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).

24.2.: 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.

Artículo 25: 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.

TITULO IV DISPOSICIONES GENERALES y TRANSITORIAS

Artículo 26°: Anexo

Forman parte de la presente ordenanza los siguientes Anexos,
Anexos I: Cartográfico. Ámbito de aplicación y tramos.
Anexo II: Planilla de indicadores.

Artículo 27°: Derogación

Derógase toda norma que se oponga a las indicaciones establecidas en la presente Ordenanza para el área identificada y delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2°.

Artículo 28°: Disposición transitoria. Usos

Los indicadores de uso que se asignan en el Anexo II, 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.

Artículo 29°: Disposiciones transitorias. Áreas

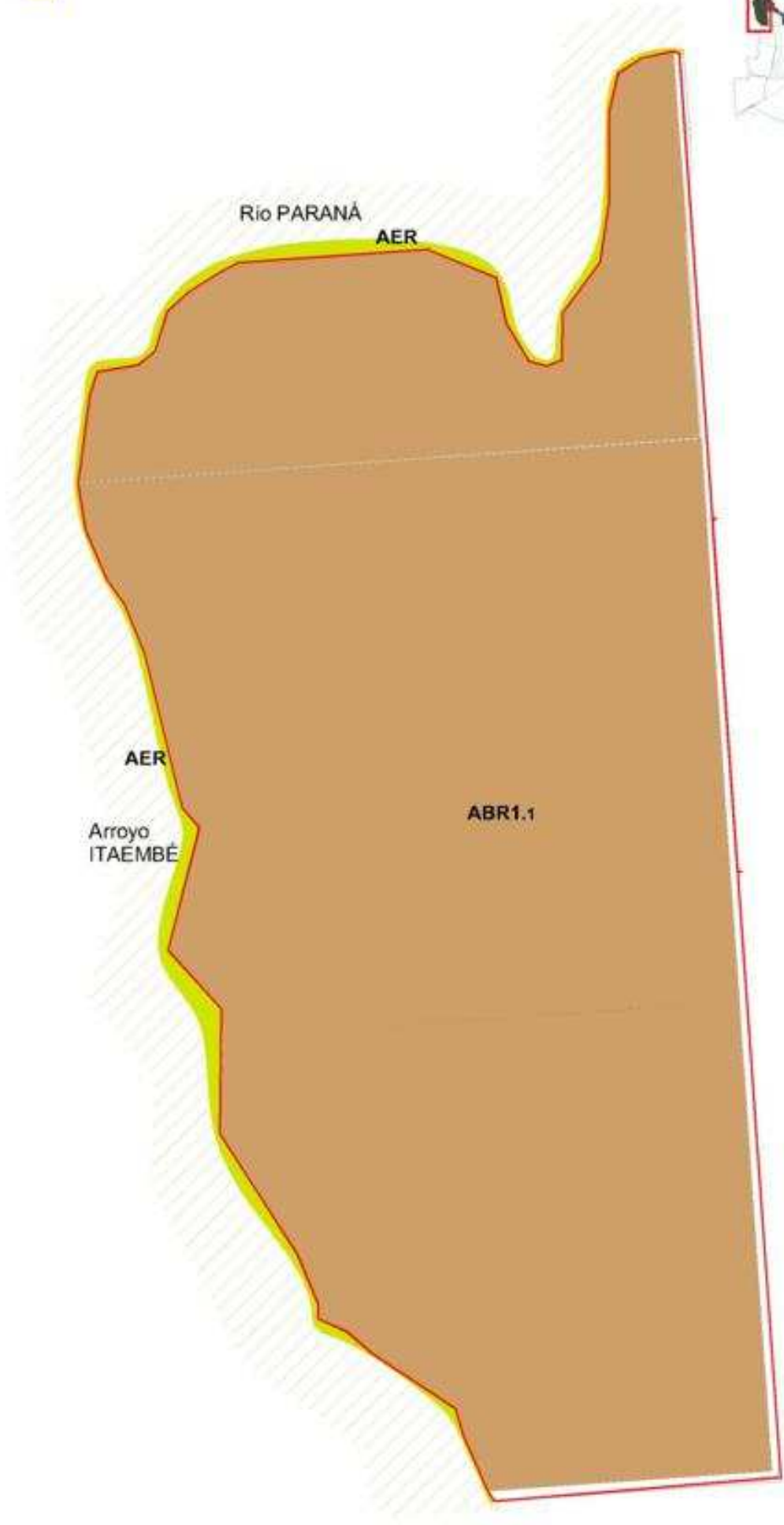
Todas las aéreas e indicadores urbanos comprendidas dentro del actual Código Urbano (Ordenanza 917-02), delimitada como Frente Fluvial en el Artículo 2°, quedan sin efecto. Para el resto de la ciudad siguen en vigencia.-

ANEXO I

tramo ITAEMBÉ

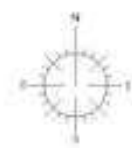
REFERENCIAS

-  ABR1 - Área de Bordo Ribeirão1
-  AER - Área Especial Ribeirinha



ANEXO I

tramo COSTA OESTE

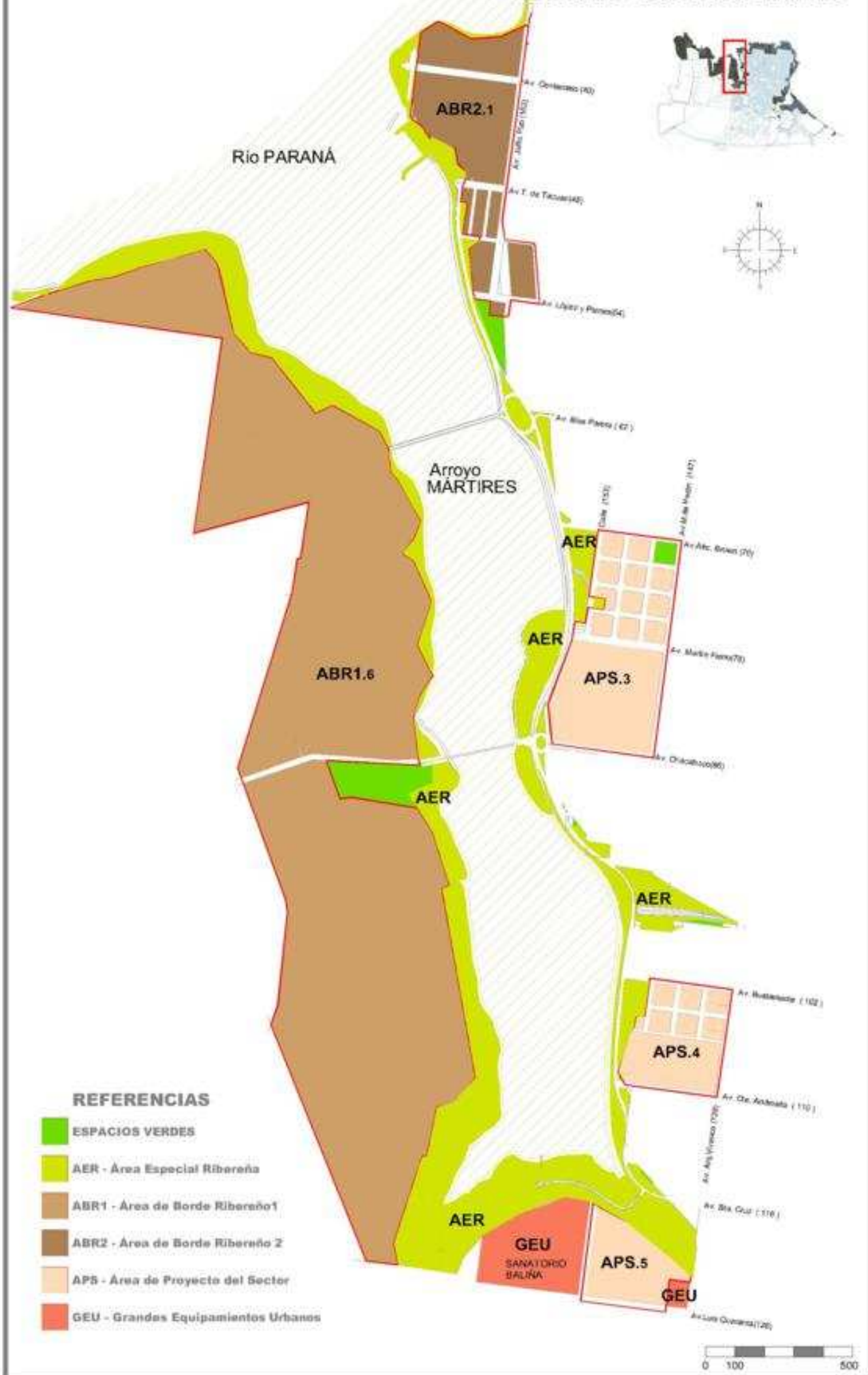


REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Ribereña
-  ABR1 - Área de Bordo Ribereño1
-  APS - Área de Proyecto del Sector
-  ASU - Área Sub Urbana



ANEXO I tramo MARTIRES



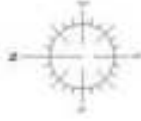
ANEXO I

tramo ANTONICA

- REFERENCIAS**
- ESPACIOS VERDES
 - AER - Área Especial Ribereña
 - ABR2 - Área de Borda Ribereña 2
 - AU1 - Área Urbana 1



ANEXO I tramo COSTA ALTA



REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Ribereña
- ABR3 - Área de Borde Ribereña 3
- AU1 - Área Urbana 1

ANEXO I

tramo EL BRETE



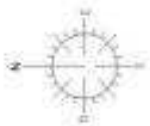
REFERENCIAS

- ESPACIOS VERDES
- AER - Área Especial Riberena
- ABR3 - Área de Borde Riberena 3
- APS - Área de Proyecto del Sector
- AU1 - Área Urbana 1
- AU2 - Área Urbana 2
- CU1 - Corredor Urbano 1
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos



ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 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
 - ED - Equipamientos Deportivos



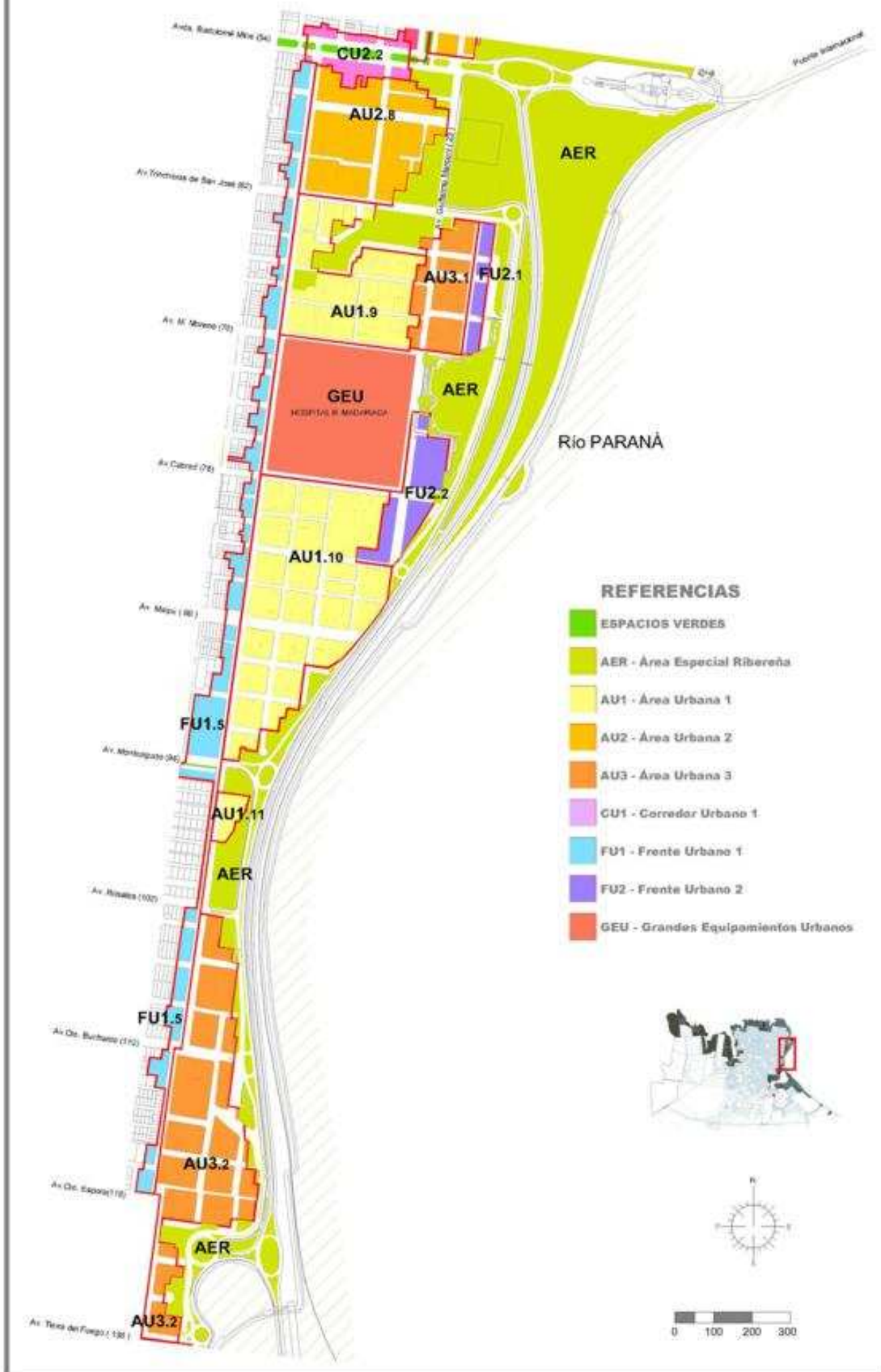
ANEXO I

tramo COSTA CENTRAL 2



ANEXO I

tramo COSTA ESTE



ANEXO I tramo ZAIMAN BAJO



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
- FU1 - Frente Urbano 1
- GEU - Grandes Equipamientos Urbanos
- ED - Equipamientos Deportivos



ANEXO I

tramo ZAIMAN ALTO



REFERENCIAS

-  ESPACIOS VERDES
-  AER - Área Especial Riberena
-  APS - Área de Proyecto del Sector
-  AU1 - Área Urbana 1
-  AU2 - Área Urbana 2
-  CU1 - Corredor Urbano 1
-  GEU - Grandes Equipamientos Urbanos



ANEXO II-1

PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS POR ÁREAS INTERIORES SEGÚN TRAMOS DEL FRENTE FLUVIAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

TRAMO	ÁREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
ITAEMBE	ABR 1-1	5 has.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Explotación rural – instalaciones deportivas – cabañas
	ASU 1	600 m ²	20 m.	0.2	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos)
	ASU 2	300 m ²	10 m.	0.4	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos)
	ASU 3	1000 m ²	20 m	0.25	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Vivienda individual
COSTA OESTE	ABR 1-2	5 has.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Explotación rural – instalaciones deportivas – cabañas
	ABR 1-3	1 ha.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Explotación rural – explotación extractiva
	ABR 1-4	1 ha.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Explotación rural – explotación extractiva
	ABR 1-5	5 has.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Explotación rural – instalaciones deportivas – cabañas
	ABR 1-6	5 has.	s/restric.	0.02	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Instalaciones deportivas – campings – cabañas – vivienda individual y colectiva
MARTIRES	ABR 2-1	1 ha.	s/restric.	0.15*	NO	3 m.	-	13 m.	-	SI	Instalaciones deportivas – campings – cabañas – vivienda individual y colectiva
	AU 1-1	500 m ²	15 m.	0.4	NO	3 m	-	9 m.	-	SI	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – hosterías – estudios y consultorios profesionales
ANTONICA	AU 1-2	350 m ²	10 m.	0.5	NO	3 m	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – hosterías – estudios y consultorios profesionales
	ABR 2-2	1 ha.	s/restric.	0.15**	NO	3 m.	-	13 m.	-	SI	Vivienda individual y colectiva – instalaciones deportivas – campings – cabañas – hoteles
	ABR 2-3	1 ha.	s/restric.	0.15***	NO	3 m.	-	13 m.	-	SI	Vivienda individual y colectiva - instalaciones deportivas - campings - hoteles - educación - campus educativo - spa - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales)

* En lotes preexistentes con superficie menor a los 500 metros cuadrados (500 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

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

ANEXO II-2

PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS POR ÁREAS INTERIORES SEGÚN TRAMOS DEL FRENTE FLUVIAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA	
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA		
COSTA ALTA	AU 1-3	500 m ²	20 m.	0.4	NO	3 m.	9 m.	9 m.	SI***	SI	Vivienda individual – cabañas – hosterías – comercio minorista (básicos y alimentos)	
	AU 1-4	350 m ²	10 m.	0.5	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual – cabañas – hosterías – comercio minorista (básicos y alimentos)	
	ABR 3-1	2500 m ²	40 m.	0.2*	NO	3 m.	13 m.	13 m.	SI***	SI	Vivienda individual y colectiva – instalaciones deportivas – campings – hoteles – spa – entretenimiento – educación – comercio minorista (básicos y alimentos)	
	AU 1-5	350 m ²	10 m.	0.5	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales)	
	AU 1-6	700 m ²	20 m.	0.4	NO	3 m.	-	9 m.	-	SI	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – estudios y consultorios profesionales	
	AU 2-1	350 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento	
EL BRETE	AU 2-2	350 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento	
	AU 2-3	350 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – hoteles – salud (básica y compleja)	
	CU 1-1	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	CU 1-2	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	CU 1-3	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	FU 1-1	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – gastronomía – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	FU 1-2	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – gastronomía – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	FU 1-3	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – educación – entretenimiento – gastronomía – hoteles – salud (básica y compleja) – oficinas	
	ABR 3-2	2500 m ²	40 m.	0.3	NO	3 m.	-	13 m.	-	SI	SI	instalaciones de portivas

* En lotes preexistentes con superficie menor a los 1.000 metros cuadrados (1.000 m²) el FOS será igual a 0.5

** 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, con estas mismas condiciones de uso).

*** Solo será admiteda tipología entre medianeras, en lotes preexistentes con frentes menores a 20 metros

ANEXO II- 3

PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS POR ÁREAS INTERIORES SEGÚN TRAMOS DEL FRENTE FLUVIAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
COSTA CENTRAL 1	AU 1-7	300 m ²	10 m.	0.6	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual Gastronomía – hotel – vivienda colectiva*
	AU 1-8	300 m ²	10 m.	0.6	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos) gastronomía ***
	AU 2-4	350 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos) – gastronomía – oficinas
	AU 2-5	350 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos) – gastronomía – oficinas
	CU 2-1	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	25 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – oficinas – gastronomía
COSTA CENTRAL 2	CU 3-1	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	37 m.	61 m.	SI	SI	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – supermercados – oficinas – hoteles – gastronomía
	AU 2-6	250 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – hostales
	AU 2-7	250 m ²	10 m.	0.7	1**	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – hostales
	CU 1-4	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – entretenimiento – hoteles – oficinas
	CU 3-2	350 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	37 m.	61 m.	SI	SI	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – supermercados – oficinas – hoteles – gastronomía
FU 1-4	200 m ²	10 m.	0.7	1**	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – entretenimiento – hoteles – oficinas	

* 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)

ANEXO II- 4

PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS POR ÁREAS INTERIORES SEGÚN TRAMOS DEL FRENTE FLUVIAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
	AU 1-9	350 m ²	10 m.	0.6	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - estudios y consultorios profesionales
	AU 1-10	350 m ²	10 m.	0.6	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - estudios y consultorios profesionales
	AU 1-11	350 m ²	10 m.	1	NO	3 m.	9 m.	-	SI	-	Comercio minorista (básicos y alimentos, específicos) – gastronomía
COSTA	AU 2-8	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hosterías
	AU 3-1	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hosterías
ESTE	AU 3-2	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas - hoteles - hosterías - educación – gastronomía - entretenimiento
	CU 2-2	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	25m.	46 m.	SI	-	Vivienda colectiva - oficinas – hoteles – hosterías – educación – gastronomía - entretenimiento supermercados
	FU 1-5	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía - entretenimiento
	FU 2-1	500 m ²	20 m.	0.6	NO	-	-	61 m**		SI	Vivienda colectiva – oficinas – hoteles
	FU 2-2	500 m ²	20 m.	0.6	NO	-	-	61 m**		SI	Vivienda colectiva - oficinas – hoteles

* 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.

ANEXO II-5

PLANILLA DE INDICADORES URBANÍSTICOS POR ÁREAS INTERIORES SEGÚN TRAMOS DEL FRENTE FLUVIAL DE LA CIUDAD DE POSADAS

TRAMO	AREA	SUBDIVISION DEL SUELO		INTENSIDAD DE OCUPACION		ALTURA DE LA EDIFICACION			DISPOSICION EN EL LOTE		USOS PRINCIPALES QUE CARACTERIZAN EL AREA
		SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO	FOS	EXCEPC. FOS PB	MINIMA	MAXIMA ENTRE MEDIAN	MAXIMA EXENTA	ENTRE MEDIANE RAS	EXENTA	
ZAIMAN BAJO	AU 1-12	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) – hostales -
	AU 1-13	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos) – educación
	AU 1-14	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-9	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas – hoteles – hosterías – educación
	AU 2-10	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) - oficinas – hoteles – hosterías – educación
	CU 1-5	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista – comercio mayorista - oficinas – hoteles – hosterías - gastronomía
	CU 1-6	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista – comercio mayorista - oficinas – gastronomía
	CU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva - comercio minorista – comercio mayorista - oficinas – gastronomía - hoteles
	CU 2-3	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	25m.	-	SI	-	Vivienda colectiva – comercio minorista – oficinas – gastronomía – hoteles
	FU 1-6	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	-	SI	-	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía
	FU 1-7	350 m ²	10 m.	0.7	1*	6 m.	19 m.	46 m.	SI	SI	Vivienda colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía - hoteles
ZAIMAN ALTO	AU 1-15	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 1-16	200 m ²	10 m.	0.7	NO	3 m.	6 m.	-	SI	-	Vivienda individual - comercio minorista (básicos y alimentos)
	AU 2-11	350 m ²	10 m.	0.7	1*	3 m.	13 m.	-	SI	-	Vivienda individual y colectiva – comercio minorista (básicos y alimentos, específicos, ocasionales) – gastronomía – hoteles – educación

* 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.