



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

Puerto Iguazú, 05 de Agosto de 2010.-

Expediente N° 28/10 Letra "DEM"

ORDENANZA N° 27/10.-

VISTO: A que las Ciudades cambian continuamente, las características de sus construcciones son el producto de las condiciones socioeconómicas y culturales predominantes de cada tiempo. Su significado social no es estático y responde a intereses y percepciones que se modifican cuando los valores colectivos de una comunidad se transforman en respuesta a cambios de vida, de modos de producción, de organización económica y social.

Desde el sector público, se produce ciudad a través de la obra pública por un lado y aportando la estructura jurídica que regula todas las intervenciones que se producen en un determinado espacio urbano, cuya aplicación es responsabilidad del gobierno local.

El estado no es el único actor, la producción de la ciudad se realiza desde distintos ámbitos económicos y sociales; también los empresarios privados producen ciudad, orientados por oportunidades de inversión; el llamado "**Tercer Sector**", cuyos movimientos se orientan en función de fines sociales determinados, por ejemplo, los clubes hacen sus estadios, las Comisiones Vecinales, sus obras comunitarias. La naturaleza, el vecino individual y los sectores de población de escasos recursos son también otras fuerzas que determinan y/o contribuyen con el crecimiento de la ciudad.

Para operar sobre la estructura urbana, es necesario tener en cuenta todos estos "**Procesos Productivos**" que se desarrollan.

Nuestra ciudad, esta sometida a un acelerado proceso de urbanización y de expansión urbana que se traduce en un rápido aumento en la demanda de suelos aptos y de infraestructura básicas.

Este ininterrumpido crecimiento se concreta sobre un territorio con restricciones físico-ambientales importantes que se potencian con la presencia de normas poco flexibles como las del Plan Regulador Urbano de la Ciudad de Puerto Iguazú.

Para mantener la dinámica del crecimiento, las normas sobre la ciudad no pueden ser un articulado estático que impida las tendencias lógicas de crecimiento. Hoy el Plan Regulador Urbano y el Código de Edificación es visualizado por el conjunto de operadores privados, "factores activos del desarrollo", como un factor negativo. Resulta imprescindible modificar algunos aspectos del mismo a fin de adecuarlo a las nuevas necesidades y demandas que los diferentes actores sociales plantean a diario en el ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

La necesidad de la actualización de estos códigos es un hecho indiscutible; con el transcurrir del tiempo ha sufrido necesariamente los avatares de la ciudad y la comunidad le impusieron. Durante la puesta en vigencia, no se lograron plasmar mecanismos eficaces para consolidar un método ágil de trabajo en consulta y actualización permanente de las normas urbanas, tanto en las esferas municipales como en la sociedad. Los cambios concretados en todos estos años, responden a las presiones realizadas desde el sector privado, a la ejecución de obras públicas por parte de los organismos provinciales y nacionales y al crecimiento espontáneo generado por la población algunas veces al margen de la impronta que pretendía el código vigente.

La normativa que se propone, **Normas para la Apropiación del Estado Urbano y Condiciones para su uso en el Área Central de la Ciudad de Puerto Iguazú**, ha sido elaborada para adecuar el uso del suelo del **casco céntrico de la ciudad**, preparándolo para responder a las nuevas demandas generadas por las nuevas modalidades de vida, usos, de inversiones y de financiamientos que se presentan en materia de **edificios en altura**.

Luis Teodoro Sánchez
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther...
PROSECRETARÍA
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipal de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

También se incorporaron propuestas elaboradas en equipo por los responsables técnicos de las distintas áreas de la Municipalidad.

La norma que se propone permitirá destrabar varios de los proyectos que fueron congelados y a su vez, enmarcar técnica y jurídicamente los estudios detallados de cualquier sector del área Central que así lo requiera.

El documento incluye:

- Los objetivos formulados para la elaboración de la Norma.
- Las particularidades de la propuesta, el análisis gráfico.
- La aplicación de la norma actual.
- La propuesta:

El desarrollo de ejemplo tipo desarrollados a partir de las demandas más comunes: el proyecto de Ordenanza que incluye con las condiciones de usos del suelo urbano en el casco céntrico y la delimitación del área de aplicación y gráficos genéricos.

Su puesta en vigencia requerirá la aceptación de los nuevos parámetros técnicos para su aplicación y las interpretaciones que efectúe el sector privado, para consensuar los genuinos intereses de sectores de la sociedad con el indelegable resguardo del bien común que debe ser ejercido por el poder municipal.

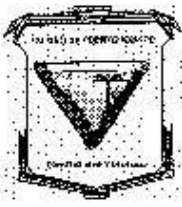
- ANEXO I con las condiciones de usos de suelo urbano en el casco céntrico.
- ANEXO II con la delimitación del área de aplicación y gráficos genéricos.

OBJETIVOS:

- 1- Definir un conjunto de normas para la aplicación territorial de la ciudad, que sirve de punto de partida para la formulación de un plan de desarrollo urbano que responde a las nuevas demandas generadas por las nuevas modalidades de vida, usos, inversiones y financiamiento que se presentan en el marco del área y su zona de influencia.
- 2- Definir un área prioritaria de ocupación intensiva del suelo urbano coincidente con el casco céntrico y barrios lindantes, utilizando las condiciones de infraestructura y equipamiento existente, e incorporando la aplicación de nuevos parámetros técnicos.
- 3- Asegurar las condiciones de higiene salubridad y confort en cuanto a asoleamiento, insolación, aireación, ventilaciones visuales y privacidad.
- 4- Posibilitar la incorporación de propuestas morfológicas más flexibles en el diseño del hábitat mediante reglas claras y simples que normen sus proposición.
- 5- Asegurar la convivencia en armonía del espacio natural y el adaptado, el paisaje y la construcción, los ámbitos privados y las áreas de encuentros solidarios, los espacios cívicos y de participación.
- 6- Orientar y facilitar generosamente las inversiones de altas rentabilidad para que armonicen con el equilibrado crecimiento y de adecuación armónica de la vida urbana.
- 7- Estimular el saneamiento de área deprimidas y de el minifundio parcelario mediante premios concurrentes, tendiendo al englobamiento y unificación de parcelas, para posibilitar apropiaciones intensivas y adecuadas del suelo urbano.

PARTICULARIDADES DE LA PROPUESTA:

- 1- Fija la base para la determinación de un nuevo perfil urbano del casco céntrico de la ciudad, alentando un crecimiento que garantiza mejores condiciones ambientales que las establecidas **Código de Edificación y el Plan Regulador Urbano.**
- 2- Adopta el tratamiento de densidades como un unificador que fijan límites a la ocupación de la tierra.



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

- 3- Unifica el **FOS** y libera el **FOT** y como resultado posibilita el **FIS** y **FIT** (factor de impermeabilización del suelo muy importante para los tratamientos Hídricos Pluviales).
- 4- Incrementa la altura posible y el retiro en función de los anchos de calles, estimulando la ocupación de las vías circulatorias.
- 5- Incorpora la reglamentación de una nueva tipología edificia que flexibiliza las propuestas permitiendo el desarrollo de un número mayor de alternativas.
- 6- Otorga mayor apropiación de la parcela al modificar su relación con el entorno, brindándose mas hacia la calle, mejorando los retiros parcelarios.
- 7- Avanza sobre particularidades de los edificios que hacen a una mejor utilización de los indicadores: veredas, accesos, subsuelos, medianeras, áreas complementares, garajes, estacionamientos, aéreas de juegos, tecnología de las envolventes.
- 8- Organiza de forma (salpicada) alternada las posibilidades de construcción de los mismos para no generar aglomeramiento, en las cabeceras de barrio y en el micro centro.

CONSIDERANDO

Que el valor de la tierra en el área céntrica se a incrementado en los últimos años a valores exorbitantes, cualquier inversor se ve obligado a rever firmemente su inversión para que la misma tenga una relación costo beneficio según el valor del suelo; según cálculos recientes existe beneficio teniendo en cuenta el costo del terreno a partir de 10 pisos.

Que la falta de vivienda de primera calidad, cerca de los servicios principales de la ciudad.

Que la disposición de los edificios en altura serán dispersos no aglomerados en un sector, los mismos se dispondrán en sectores de cabeceras de barrios con dependencias de servicios básicos de infraestructuras.

Que los retiros que se van generando según la altura de los mismos comenzaran a generar una mayor amplitud del espacio de vereda, lo que urbanísticamente se podrá disponer vegetación de porte y generar bosques urbanos, residenciales y de esta manera controlar la perspectiva de los mismos. Por otro lado la consolidación de control de altura de edificios entre medianera, de manera uniforme reestructurando los retiros según porcentaje de su altura.

Que la afluencia de inversores para este tipo de emprendimientos a la ciudad generaría mayor flujo de trabajo de mano de obra e incremento en los negocios inmobiliarios. Como lo mas importante el cambio que la misma genera en el zócalo urbano.

Que a partir de esto se podrán organizar políticas inmobiliarias para con los terrenos dentro del micro centro y barrios residenciales linderos, por generar plusvalía o plus producto o beneficio generado por inmuebles baldíos que jamás se ha hecho una sola inversión de las mismas, y estas por su ubicación han incrementado su costo.

Que con este Código de Planeamiento Urbano, regulariza contracciones de diferentes categorías siendo estos edificios entre medianeras con una altura de 12m; de perímetro semilibre teniendo en cuenta que el lado en donde apoyan las medianeras deberán tener tratamientos, con gran desplazamiento de diseño (estos dos con terrenos no menores a 15 m de frente) y por último edificios de perímetro libre, estos respetara la tipología entre medianeras por 12m de altura como máximo al que llamaremos basamento, superando esta altura deberá retirarse de ambos lados incluyendo el frente 4m así por la altura considerada máxima 12 pisos (este último no podrá efectuarse en terrenos menores de 20m de frente). Todos deberán respetar los retiros de línea municipal según calculo % de altura.

Que si comparamos estas tres tipologías en porcentajes de edificación considerando por: Tipología: Entre Medianeras 50%

Tipología: Perímetro: Perímetro semi libre 30%

Tipología: Perímetro Libre 20%

LUIZ RODRIGO BANCHER
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther Vignoli
PRO-SICORJE TARIJA
H. CONCEJO DELIBERANTE
Munic. de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE PUERTO IGUAZÚ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA


ARTÍCULO 1º: APRUEBASE la modificación de la Ordenanza Nº 100/06 en lo referente a modificación del Código de Edificación y Plan Regulador la que se denomina Código de Plan Urbano conforme a los Anexos I al III que forma parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2º: RATIFICASE los artículos no modificados de la Ordenanza Nº 100/06.-

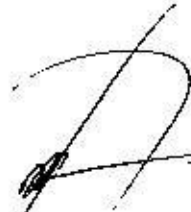
ARTÍCULO 3º: DEROGASE toda norma que se oponga a la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4º: AUTORIZASE la confección de un texto ordenado y nuevos Planos de Area de aplicación de la presente y de la Ordenanza Nº 100/06.-

ARTÍCULO 5º: REGISTRESE. Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal a los fines previstos en el Artículo 88, Inc. "e" de la Carta Orgánica Municipal. Cumplido. Archívese.


Esther Virginia Lopez
PROSECRETARIA
H. CONCEJO DELIBERANTE
Munic. de Puerto Iguazú




LUIS TEODORO SANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Puerto Iguazú - Misiones

MESA GEN. DE ENTRADAS Y SALIDAS

Expte. 127110. Letra "D" de "D" de "D"

ENTRÓ		SALIO	
Día	Día	09	
Mes	Mes	08	
Año	Año	2010	

Municipalidad de Puerto Iguazú

Mesa de Entradas y Salidas

Expte. 127110. Letra "D" de "D" de "D"

ENTRÓ		SALIO	
Día	Día	09	
Mes	Mes	08	
Año	Año	2010	



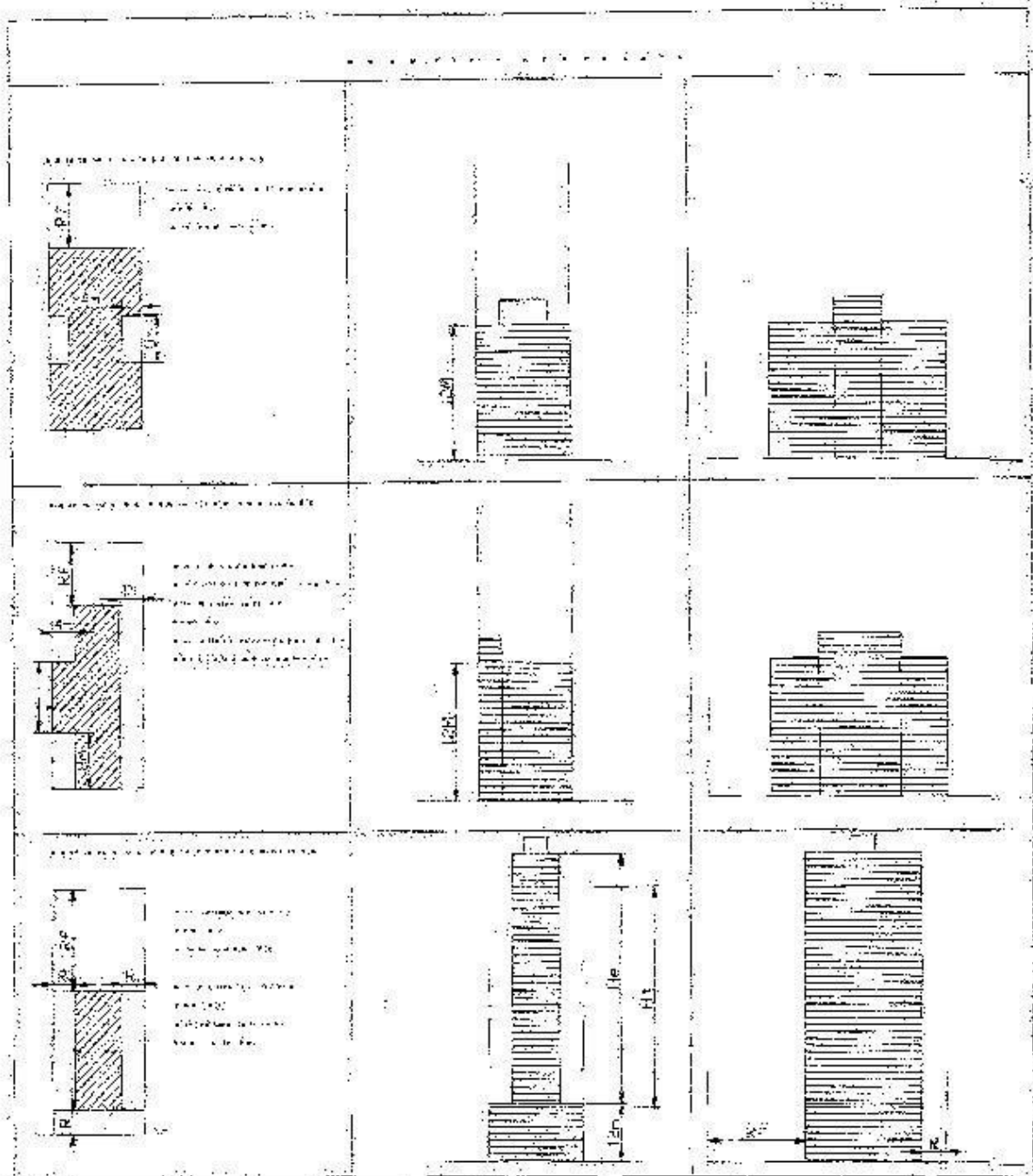
Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo


" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

ORDENANZA Nº 27/10 ANEXO I


TIPO EJEMPLOS GRÁFICOS



***ESTE ULTIMO GRAFICO ES EDIFICIO PERIMETRO LIBRE (NO SEMILIBRE)**


Esther Gabriela Lopez
PRO SECRETARIA
H. CONCEJO DELIBERANTE
Munic. de Puerto Iguazú




LUIS TEODORO SANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

ORDENANZA N° 27/10

ANEXO I

CONDICIONES DE USOS DEL SUELO URBANO EN EL CASCO CENTRICO.

1. AREA DE APLICACIÓN

Integran esta propuesta el área delimitada conforme plano Anexo II. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dichas calles.

2. DENSIDADES

Fijar un límite de ocupación de la tierra a través de un indicador de la relación de habitante y territorio, que se tomara como parámetro límite de ocupación para toda actividad urbana, aplicables a cada zona de la misma:

Densidad Baja: hasta 600 Habitantes por hectárea.

Densidad Media: de 600 a 1200 habitantes por hectárea.

Densidad Alta: de 1200 a 2400 Habitantes por hectárea.

En el Área Delimitada por el Anexo II, cuya ocupación se Reglamenta por la presente se admitirán densidades altas.

3. FACTORES DE OCUPACION

Se determinan como valores de ocupación los siguientes:

FOS (FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO) valor que debe multiplicarse por la superficie del terreno para obtener el máximo de ocupación en proyección de la masa edificada en el predio, para los usos permitidos. Este factor tiene carácter de máximo sin ser un valor fijo, y la envolvente del perímetro final de todo el edificio no podrá excederlo. El resto del predio deberá tener tratamiento paisajístico o adecuadamente ajardinado.

- No se computaran como parte del FOS las rampas de acceso vehicular, escaleras abiertas y balcones.

FOT (FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL) es el número resultante de dividir la superficie total construida en la parcela por la superficie del terreno; determina el máximo de superficie total edificable. No se computaran a este efecto las superficies cubiertas o encubiertas destinadas a establecimiento o garaje de vehículos, plantas libres y terrazas cubiertas de uso colectivo.

- Para el Área Central o Casco Céntrico los factores a aplicar son:

FOS= 0.7

FOT= el que resulte de aplicar FOS y altura permitida.

4. VEREDAS

Las veredas serán construidas en un plano continuo, sin resaltos ni escalones, observando escrupulosamente los niveles que determine la oficina respectiva del Ejecutivo Municipal. Si hubiere diferencias de nivel entre linderos. Estos se salvaran con el plano inclinado, nunca con escalones ni pequeñas rampas que comprometen la rigurosa seguridad de desplazamiento de niños, ancianos y discapacitados, garantizados por el plano continuo en toda la cuadra.

LUIS TEODORO SANCHEZ
Honorable Presidente
H. CONCEJO DELIBERANTE
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther
PROSECRETARIA
H. CONCEJO DELIBERANTE
de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

Las diferencias de nivel entre la vereda y los del predio o los locales dentro de la Línea Municipal, serán indefectiblemente resueltos dentro del predio, nunca y bajo ningún argumento en el ámbito del espacio público (vereda en este caso).

Para veredas mayores de 4 metros y paralela a la línea municipal, el ancho de la senda peatonal será de 3 metros y contiguo al cordón el ancho obligatorio será de 1 metro para permitir la apertura de puertas de automóviles y el paso de una silla de ruedas.

El espacio restante se destinará a jardín urbano, con obligatorio de forestar con especies autóctonas o adaptadas, incluidas en cazuelas enterradas de no menos de 0,80 metros de diámetro y 0,50 metros de profundidad. La parquización será de césped y si hubieren especies forestales y/o pequeños arbustos, estas no podrán superar los 0,50 metros, en ningún caso y época. En el espacio comprendido entre la calzada y la línea virtual de continuidad de las ocharvas hasta su intersección con los cordones solamente podrán emplazarse señales de tránsito, y por lo tanto estarán libres de todo otro elemento que disminuya u obstaculice la perfecta visibilidad del cruce.

Queda terminantemente prohibido constituir cualquier borde de cantero o similar que supere la cota de la vereda, sus bordes serán los de la vereda.

El acceso de vehículos no deben interrumpir el plano continuo de la vereda en el ancho de los tres metros sobre la L.M., el desnivel debe salvarse en el espacio restante hasta el cordón.

5- Accesos:

Como criterio general se permitirán dos accesos vehiculares por parcela. En caso de parcelas que tengan 30 metros o más sobre línea Municipal, se podrán autorizar otros accesos vehiculares que se considere técnicamente factibles por las áreas competentes de Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Indefectiblemente la dársena de espera para ingreso o salida de vehículos se deberá construir dentro del predio, con la profundidad mínima de 5 metros, cumpliendo con señalización visual y sonora para prevención del peatón.

En ningún caso se permitirán rampas o escaleras (aun de medio nivel) que terminen o comiencen sobre la línea Municipal, en forma perpendicular a la misma.

En edificios con alta densidad de ocupación, ya sean públicos o privados, que determinen un significativo volumen de movimiento de personas deberán preverse un retiro de sus accesos generando un ámbito o espacio libre de transición y moderador de impacto entre lo privado y lo público.

En todos los casos se deberá garantizar el directo, cómodo y seguro acceso de niños, ancianos y discapacitados a los edificios de cualquier naturaleza, desde la vereda en casos especiales, donde el acceso está transferido a plantas elevadas sobre el nivel de la vereda, se deberá proponer un pailer especial de ingreso desde la misma, con las debidas protecciones e iguales condiciones que las circulaciones verticales de los edificios, nunca con elevadores abiertos y a la intemperie.

6- SUBSUELOS:

Se permite la construcción por debajo del nivel del terreno en todos los predios urbanos, dentro exclusivamente de sus límites propios, de locales destinados a estacionamientos, instalaciones, locales complementarios y equipamientos auxiliares, no computándose la superficie para el cálculo del FOS y FOT.

Estos subsuelos o semi-sub-suelos en su caso, podrán llevar su plano superior hasta la cota del nivel + 1,60 metros medidas desde el nivel promedio de su vereda de acceso principal, siempre y solamente que se propongan parquizar y ajardinar el espacio libre de toda edificación que correspondería reglamentariamente al terreno natural.

Deberá garantizarse sobradamente las condiciones de ventilación e iluminación reglamentarias en cada caso, como así también los requisitos de seguridad que correspondan.

Para la consideración de la altura límite del edificio será tomado como nivel = 0.00 el nivel del plano ajardinado de + 1.60 mts.

LUIS RUBINO BANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther López
PRIMERA SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
de la Ciudad de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

7.- EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

Definición: Se consideran edificios de Perímetro Libre a aquellos que sus parámetros exteriores no tienen contacto de ninguna naturaleza con los límites del predio y deberán observar las siguientes condiciones:

Retiro de frente (R): Se permite la edificación desde la línea Municipal con la limitante del retiro resultante de aplicar el 20% de la altura total del edificio, contado desde el cordón cuneta de su frente. Si la medida resultare menor a la distancia entre ambos se podrá construir sobre la línea municipal, exceptuándose en algunos casos como ser terrenos en esquina.

El parámetro exterior será considerado plano de medición del retiro, admitiéndose balcones a partir de los 4m de altura no pudiendo ser mayor a 1,5m de longitud

Retiro de fondo (Rf): el 22% de la altura total del edificio con un mínimo del 20% de la longitud del terreno en cuestión. A los efectos del porcentaje, en caso de distinta longitud de fondo se adoptará el mayor de ellos.

En los casos de terrenos en esquina no se considerará el retiro de fondo.

El parámetro exterior será considerado plano de medición del retiro admitiéndose por delante de dicho plano de medición del retiro admitiéndose por delante de dicho plano balcones y saledizos de hasta 0.50 m. correspondiente a estructura portantes.

El espacio determinado por el fondo de parcela podrá ser ocupada en hasta un 25 %, dentro del FOS establecido, de una sola planta, sin azotea accesible ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán viviendas de servicios o accesorias, quinchos, pérgolas, equipamientos recreativos en general, comercial y oficinas según distrito.

Retiro de laterales (Rl): el 16% de la altura del edificio a partir de un plano virtual de 12.00 m. (altura máxima admitida para basamento) con un mínimo de 4.00 mts. Desde el borde de parámetros y balcones. Solo se admitirán como saledizos un máximo de 0.50 mts. Correspondiente a estructuras portante.

- Las mayores alturas podrán plantearse conforme se propongan retiros progresivos de acuerdo a los parámetros dados.
- Separación entre bloques edificios en un mismo predio: Deberá observar una separación neta del 22% de la altura del bloque más alto, medido como plano virtual paralelo al punto más saliente de cada bloque, con una distancia mínima de 8 metros.

Plano límite superior: Será considerado plano límite superior la cubierta del último nivel habitable.

Basamento: Se permite la construcción de Basamento en edificios de Perímetro Libre, destinado exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no supere la superficie limitada por el FOS, con una altura máxima de 12 metros mas un parapeto de seguridad de no menos de 1.20 mts. Sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o dominio permanente, esta condición de adjudicación específica de uso permanente a la unidad funcional que corresponda se deberá observar en todas las terrazas intermedias del edificio.

En el caso de edificio de perímetro libre con basamento, éste no podrá llegar simultáneamente con el cuerpo de edificio hasta la Línea Municipal debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo de distancia de 1.50 mts.

Consideraciones particulares:

- Para determinar la altura límite de torre en edificio sin basamento los retiros laterales se consideran a partir de un plano límite virtual de 12 metros. A efectos del mismo cálculo no se incluirán alturas necesarias para salas de maquinas.

Luis Requero Sanchez
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther...
CONCEJO DELIBERANTE
Munic. de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

equipos de acondicionamiento de aire. Tanques de reserva de agua potable y/o incendio, instalaciones complementarias, etc.

- En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los más adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

8.- EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Definición: Es aquel que puede extenderse hasta las divisorias laterales de las parcelas.

Retiro de Fondo: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos, el retiro de fondo deberá ser de 20% la altura total del edificio con un mínimo de 5.00 m. En terrenos en esquinas el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 20% de altura total del edificio con un radio mínimo de 5.00 mts. En edificio con circulación vertical mecánica que superen los 12 mts. De altura el retiro de fondo será de 35% de la altura total del edificio con un mínimo de 30% de la longitud de la parcela. En terrenos en esquina el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 35% de la altura total del edificio con un radio mínimo del 30% de la longitud total de la parcela. A los efectos del porcentaje, en caso de distancia longitud de fondo se adoptara el mayor de ellos.

Alturas límite: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura límite será de 12.00 mts. Y no más de 4 plantas.

En edificios con circulación vertical mecánica la altura límite será de 35.00 mts por todo concepto.

Distancia entre parámetros internos: En todos los casos la separación mínima entre parámetros de un mismo conjunto no podrá ser inferior a 6 mts. En caso de propuestas combinadas de circulaciones y locales principales que rodean un patio, este tendrá como medida mínima aquella que permita inscribir en su interior un círculo virtual de 6 mts. De diámetro, siempre que sus ángulos no contengan unidades funcionales diferentes.

Se analizará y dictaminará en forma particularizada la apropiación espacial fuera de estos parámetros para edificios con FOS propuesto de 0,50 o menos y altura menor o igual a 12 mts.

Consideraciones particulares:

- En estos casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetros se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los más adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

9.- EDIFICIOS DE PERIMETRO SEMILIBRE

Definición: Son los edificios que se adosan a un lindero o medianera, manteniendo sus otros parámetros separados de las líneas divisorias de las parcelas y se administraran con las limitaciones indicadas para los edificios entre medianeras.

Alturas límite: Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura límite será de 9.00 mts. Y no más de 3 plantas.

Retiro de fondo: el 35% de la altura total del edificio con un mínimo del 30% de la longitud de la parcela. A los efectos del porcentaje, en caso de distinta longitud de fondo se adoptara el mayor de ellos.

Retiro lateral: el 16% de la altura total del edificio con un mínimo de 4.00 ms. Desde el borde de parapetos y Balcones. Solo se admitirán como saledizos un máximo de 0.50 m. correspondiente a estructura portante.

En caso de terrenos en esquina no se considerara el retiro de fondo.

Condiciones de apoyo en medianera: las condiciones de apoyo en la mediana modificaran en estos edificios el plano límite será según las proporciones que siguen.



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

- Con un 60% de apoyo= 30mts. De altura
- Con un 40% de apoyo= 40 mts. De altura.
- Con un 20% de apoyo= 50mts. De altura

En caso de porcentajes intermedios se interpolará a efectos de determinar la altura

Basamento: Se permite la construcción de Basamento en edificios de Perímetros semi-libre, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no superen la superficie limitada por el FOS, en una altura máxima de 12.00 metros más un parapeto de seguridad de no menos de 1.20 ms. Ni más de 1.60 mts, sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o permanente.

En los casos de edificios de perímetro semi-libre con basamentos, estos no podrán llegar simultáneamente o juntos hasta la Línea Municipal debiendo uno u otro retirarse de la misma como mínimo una distancia igual al 20% de la medida de la semi-calle o distancia entre la Línea Municipal y el eje de la calle de su frente.

Condiciones particulares:

- Las mayores alturas podrán plantearse conforme se propongan retiros progresivos de acuerdo a los parámetros dados.
- En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de parámetro se aplicaran aquellos que a juicio del área competente sean los más adecuados a fin de mantener un tejido urbano adecuado.

10.- Patios:

a1) En edificios de viviendas colectivas sin medios mecánicos se permitirán patios de borde cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 3.00 mts contados desde el eje medianero y su lado sea dos veces ese ancho, los largos contiguos a un Angulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional, o ser limitantes con la circulación y/o palier.

Dicho patio, en tanto tenga las dimensiones mínimas, no podrá contener escaleras, balcones o pasarelas.

a2) En edificios de viviendas colectivas con medios mecánicos se permitirán patios de borde cuyas dimensiones tengan como ancho mínimo 4.00 metros contados desde el eje medianero y su largo sea dos veces el ancho, y los lados contiguos a un Angulo solo podrán pertenecer a una misma unidad funcional, o ser limitantes con la circulación y/o palier.

Dicho patio, en tanto tenga dimensiones mínimas no podrá contener escaleras, balcones y/o pasarelas.

- Cuando el patio de un mismo nivel sirva solo a una unidad de uso podrá tener una superficie no inferior a 9.00 mts con un lado mínimo no inferior a 2.50 m. Esta dimensión es válida para casos de edificios de planta baja y una planta alta.
- Para otros usos vale lo establecido en Reglamento General de Construcciones.

b) Patios complementarios:

Por tratarse de patios que no son necesarios a efectos de cumplimentar los parámetros de iluminación y ventilación, sus dimensiones quedan a criterios de los requerimientos de cada proyecto.

11.- CONDICIONES EMERGENTES PARA LOS PREDIOS LINDEROS

Ninguna propuesta edilicia será considerada sin la observación de la manzana y calle de pertenencia, como de las condiciones emergentes de sus linderos, en especial cuando se

LUIS TEODORO MANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther L. Lopez
PROSECRETARÍA
AL CONCEJO DELIBERANTE
Municipal de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

trata de la ocupación de las medianeras. En estos casos como criterio general se pretende que se puedan aprovechar la continuidad de patios y medianeras linderas, potenciando mutuamente sus condiciones y posibilidades.

La existencia de un edificio de perímetro libre en predio invalidará la posibilidad de localización de un edificio entre medianeras por sobre los 12.00 m. correspondientes a altura máxima de basamento.

La existencia de un edificio de perímetro semilibre en predio lindero condiciona la localización de un edificio entre medianera que solamente podrá adosarse a la medianera ocupada por sobre los 12.00 m. correspondientes a altura máxima de basamento.

12.-MEDIANERAS:

Cuando se traten de edificios multifamiliares que incorporan un parámetro importante a la escenografía urbana, se exigirá un acabado de superficie adecuado que deberá consignarse en la documentación técnica de obra.

El consorcio deberá incorporar en un contrato la obligatoriedad de su mantenimiento. Queda prohibido cualquier tipo de publicidad en los muros medianeros, parámetros exteriores, y espacio superior de cualquier edificación urbana, reputándose responsabilidad similar tanto a propietarios como a beneficiarios del bien a los efectos punitivos que correspondan.

Cada propuesta deberá resolver internamente la evacuación de las aguas pluviales sobre las medianeras y frente, lo que deberá constar en documentación técnica de obra.

13.-AREA DE JUEGOS INFANTILES:

En todos los casos de edificios multifamiliares, deberá proveerse de un área específica para esparcimiento y/o juegos infantiles para evitar el conflicto permanente del esparcimiento volcado a las veredas o a los espacios circundantes.

Esta área debidamente protegida estará en el interior del predio pudiendo o no estar incluida en el edificio, con ventilación, y asoleamiento asegurados, por lo menos en similares condiciones que los locales principales, cuando no se encuentren sobre el terreno y en los espacios libres de toda edificación.

Tendrá un mínimo de 40 m² por cada unidad funcional.

Este ámbito no podrá interferir la privacidad y autonomía de ninguna de las unidades funcionales del edificio, observando las máximas condiciones de seguridad específicas para este destino.

En edificios de perímetros libre este espacio incorpórese al uso de la planta baja y terrazas de basamento; en los edificios entre medianeras convendría el uso del terreno libre de toda edificación en el fondo del predio.

14.-GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS:

A partir de la presente toda construcción destinada a residencia, dentro del ámbito de aplicación, deberá proponer en el interior del predio un espacio suficiente para estacionamiento de vehículos propios.

A partir de la presente toda construcción destinada total o parcialmente a residencia dentro del área de aplicación deberá proponer en el interior del predio espacio de estacionamiento para automóviles como mínimo del 12% de la superficie total cubierta, sin considerar la destinada a ese fin y entendiéndose que dicha superficie se contará libre de circulaciones (estacionamiento exclusivamente).

Se adicionará una superficie destinada al estacionamiento de motos y bicicletas no menores al 5% de la superficie destinada a estacionamiento de automóviles.

En otros usos y demás prescripciones se regirá por lo establecido en el Reglamento General de Construcciones.

Luis Teodoro Sánchez
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Eduar W. S. [Signature]
PRO. [Signature]
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPIO DE PUERTO IGUAZU



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

15.- EDIFICIOS DESTINADOS A GARAJE EXCLUSIVAMENTE:

En el Área Central, y más específicamente en zonas de concentración de actividades mixtas de residencia y usos comerciales y administrativos, podrán construirse edificios destinados exclusivamente a estacionamientos masivos de automóviles.

Como incentivo a la Construcción de este tipo de Equipamiento Social, se eliminara para ellos el pago de Derecho de Construcción y durante un año no abonaran la tasa de contribución territorial que le corresponda.

Para acceder a esos incentivos, los edificios deberán tener una altura de 15 mts. Como mínimo y máxima de hasta 25 mts. Pudiendo usar medios mecánicos para la elevación de las unidades o el traslado por el conductor mediante rampas de interconexión. La condición será la de un edificio entre medianeras, en cuanto a su retiro de fondo y tratamiento de paramentos exteriores, debiendo observarse todas las normas de seguridad que rigen para este tipo de edificio.

ANEXO III

ARTICULO 1º) Factores de impermeabilización:

Se definen como factores de impermeabilización:

FIS (FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO):

Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo.

Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno.

FIT (FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN TOTAL):

Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo.

Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos por la superficie total del terreno.

Para el cálculo de esta superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.

Valores admitidos:

a) sin evaluación hidrológica, para los siguientes casos:

1.- Cuando se cumplan simultáneamente:

$FIS < 0.70$ Y $FIT < 4 FIS$.

2.- Se admitirán propuestas de edificación sin evaluación hidrológica, en los casos en que los incrementos de **FIS** y **FIT** propuestos no superen el 10% respecto de los **FIS** y **FIS**.

ANTECEDENTES

b) Con evaluación hidrológica: para todos los casos que no se encuadren en lo establecido en a)1 ó a)2.

ARTICULO 2º.- Impacto Hidrológico:

Superados los valores fijados en el Artículo 1º a) 1 º ó Artículo 1º a) 2, toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado, que demuestre el "impacto hidrológico cero" en los sistemas de desagües pluviales de la ciudad.

Se considerará "impacto hidrológico cero" cuando el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT propuestos no supere el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes.

Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas.

LUIS PEDRO BANCHEZ
Tratamiento
Honorario Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú

Esther
PRO...
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPAL DE PUERTO IGUAZÚ



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "

Estos dispositivos surgieran como resultado del estudio hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela.

Para el estudio hidrológico se deberá tener en cuenta:

- Las curvas I-D-F- (INTENSIDAD-DURACION- FRECUENCIA).
- La determinación de la tormenta de diseño, se hará aplicando el método de los bloques alternos, para un evento con 10 años de tiempo retorno..
- El Tiempo de concentración "tc" se calculará mediante la fórmula del SCS lag, O cualquier otra que demuestre apta para representar ese parámetro del drenaje en : cuencas urbanas.
- Cuando se aplique el método Racional, se considerara una duración del evento igual a 1.5tc.

La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización.

CONCLUSION:

El nuevo uso de suelo para la incorporación de nuevas piezas urbanas, llamados **Edificios en Altura**, tiene como fundamento la no masificación de los mismos, ya que estarán dispersos dentro del distrito planificado, dotado de infraestructura necesaria para el buen funcionamiento de los mismos, de esta manera la propagación de la fuga en perspectiva a ojo del ciudadano no producirá impacto visual, debido al acompañamiento de los retirros de frente, arbolados y de la misma topografía de la Ciudad de Puerto Iguazú.

Este Código de planeamiento Urbano en su fragmentación exclusiva para el distrito encasillado en el ANEXO II, plantea un cambio referente al saneamiento urbano generando veredas amplias, transformándose en espacios semi-públicos y públicos dependiendo del caso, donde comenzaran a formar parte como nuevos centros de apoyo urbano paisajístico que serán de gran aporte a la sociedad.

La ciudad de Puerto Iguazú, contare con inmuebles de alta categoría, con relación al costo actual del suelo, como también atraer a inversores, a esta nueva propuesta de desarrollo inmobiliario, con una visión prospectiva desde su buen manejo y control para un embellecimiento de la imagen urbana de nuestra ciudad.

Puerto Iguazú, puede mostrar e identificarse con las cataratas, aventurarse en la selva, pero tiene mucha dificultad para mostrar una imagen de ciudad.

Una imagen representativa, creando símbolos, que al modificar la ideología este transmitirá un pasado dotándolo de in signo "**IDENTIDAD**".

ARTURO GARCIA.

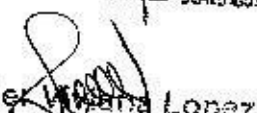

Miguel Alberto Vega
Sec. Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de Puerto Iguazú




CLAUDIO RAÚL FILIPPA
INTENDENTE
Municipalidad de Puerto Iguazú


Arturo Agustín García
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE PUERTO IGUAZÚ




Esther Mariana Lopez
PRO-SECRETARIA
H. CONCEJO DELIBERANTE
Munic. de Puerto Iguazú

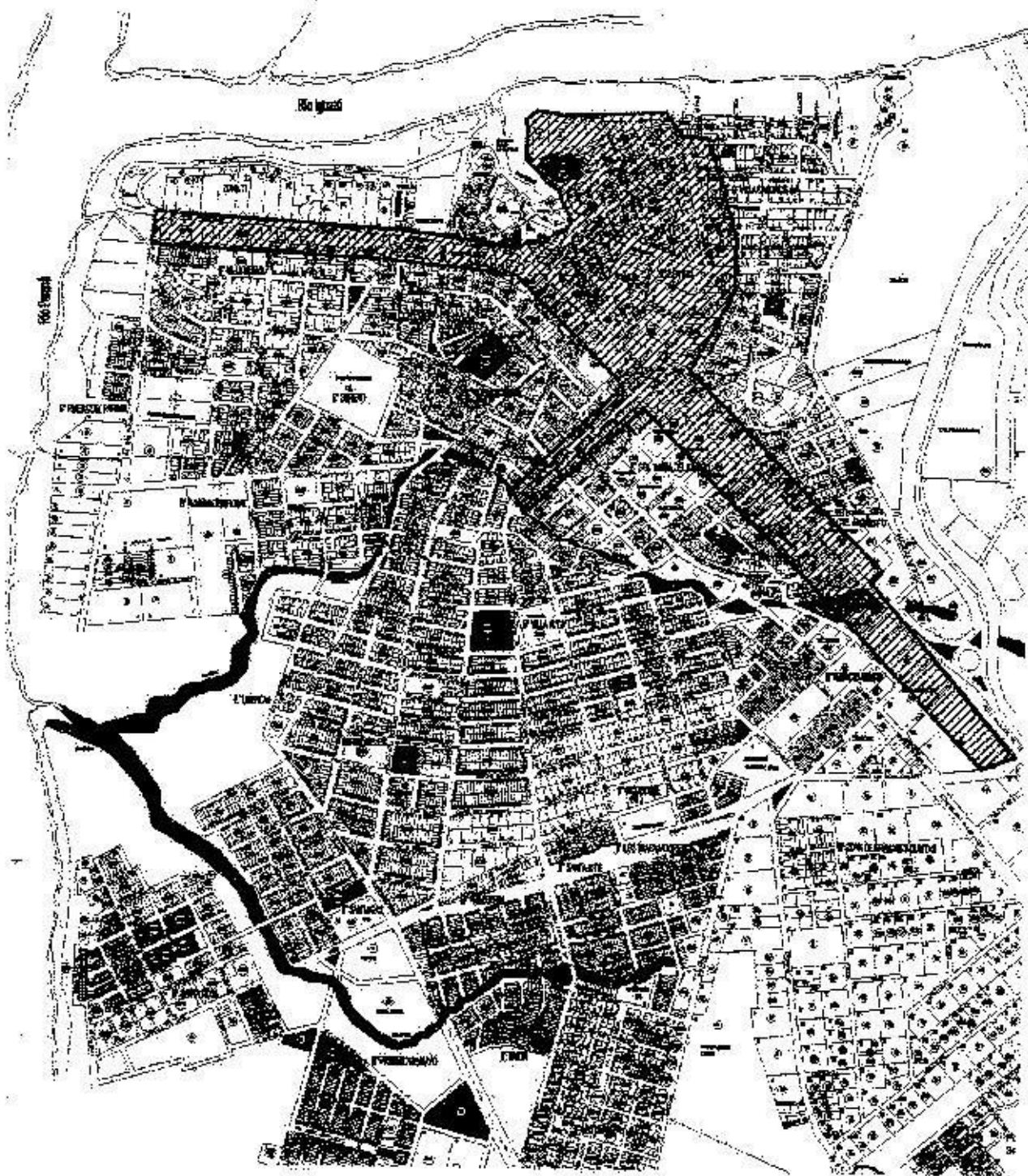

LUIS TEODORO SANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú



Honorable Concejo Deliberante Ciudad de Puerto Iguazú

Capital del Turismo

" 1810 - BICENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO - 2010 "




Esther Viviana Lopez
PRO-SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Ciudad de Puerto Iguazú




LUIS TEDORO SANCHEZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Puerto Iguazú