ORDENANZA X – N° 2

(Antes Ordenanza 169/23)

ANEXO ÚNICO

ÍNDICE

TÍTULO I

PLAN URBANO

ARTÍCULO 1.- Código de Planeamiento Urbano Ciudad de Eldorado.

ARTÍCULO 2.- Justificación.

ARTÍCULO 3.- Contenidos.

CAPITULO I

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.- Título.

ARTÍCULO 5.- Alcances de la norma.

ARTÍCULO 6.- Vigencia.

ARTÍCULO 7.- Autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 8.- Interpretación de la norma.

ARTÍCULO 9.- Actualización del Código.

ARTÍCULO 10.- Actualización.

ARTÍCULO 11.- Procedimientos.

ARTÍCULO 12.- Legitimidad de las reformas.

ARTÍCULO 13.- Normativas que se opongan al Código de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 14.- Normas de aplicación supletoria.

ARTÍCULO 15.- Responsabilidades y penalidades.

ARTÍCULO 16.- Infracciones.

ARTÍCULO 17.- Penalidades.

CAPÍTULO II

GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 18.- Sistema de gestión para el ordenamiento y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 19.- Administración del sistema.

ARTÍCULO 20.- Competencias, facultades y deberes de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 21.- Estructura Funcional.

ARTÍCULO 22.- Ámbitos técnicos de articulación.

ARTÍCULO 23.- Ámbito de interpretación y actualización de la normativa.

ARTÍCULO 24.- Ámbito de concertación para el ordenamiento y desarrollo territorial.

CAPÍTULO III

NORMAS ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 25.- Certificado de uso conforme.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 26.- Instrumentos normativos.

ARTÍCULO 27.- Directrices.

ARTÍCULO 28.- Planes Particularizados.

ARTÍCULO 29.- Proyectos Urbanos Especiales.

ARTÍCULO 30.- Instrumentos normativos complementarios.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 31.- Zona de Urbanización Especial (ZUE)

ARTÍCULO 32.- Zona de Urbanización Prioritaria (ZUP).

ARTÍCULO 33.- Zona de Reserva Urbana (ZRU).

ARTÍCULO 34.- Declaración de Ambiente Protegido.

ARTÍCULO 35.- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 36.- Englobamiento parcelario y reajuste de tierras.

ARTÍCULO 37.- Instrumentación de aportaciones.

ARTÍCULO 38.- Instrumentos operativos.

ARTÍCULO 39.- Administración del patrimonio inmobiliario municipal.

CAPÍTULO VI
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

ARTÍCULO 40.- Fraccionamiento del suelo.

ARTÍCULO 41.- Tareas de agrimensura.

ARTÍCULO 42.- Tramitaciones administrativas.

ARTÍCULO 43.- Visado municipal.

ARTÍCULO 44.- Mensuras con unificación.

ARTÍCULO 45.- Actas de deslinde y amojonamiento.

ARTÍCULO 46.- Invasiones sobre la vía pública.

CAPÍTULO VII
CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 47.- Ochavas.

ARTÍCULO 48.- Calles y avenidas.

ARTÍCULO 49.- Reserva fiscal.

ARTÍCULO 50.- Espacios verdes.

ARTÍCULO 51.- Fraccionamiento de las parcelas afectadas por cursos de agua.

ARTÍCULO 52.- Parcelas.

CAPÍTULO VIII

HABILITACIÓN DE LOTEOS

ARTÍCULO 53.- Condiciones de cumplimiento.

ARTÍCULO 54.- Cargas de urbanización en obras.

ARTÍCULO 55.- Habilitar los emprendimientos.

ARTÍCULO 56.- Multas y sanciones.

TÍTULO II

ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 57.- Zonificación del territorio.

ARTÍCULO 58.- Área.

ARTÍCULO 59.- Zona.

ARTÍCULO 60.- Cuadrante.

ARTÍCULO 61.- Áreas.

ARTÍCULO 62.- Zonificación.

TÍTULO III

PLAN URBANO SUSTENTABLE

CAPITULO I

CONSIDERACIONES GENERALES DE INICIO DEL PUES.

ARTÍCULO 63.- Oficialización de la medida.

ARTÍCULO 64: Objetivos generales.

CAPITULO II

INSTANCIA DE GESTIONES MUNICIPALES PUES.

ARTÍCULO 65.- Comisión general.

ARTÍCULO 66.- Funciones de la Comisión general.

ARTÍCULO 67.- Creación de la Unidad Técnica Municipal.

ARTÍCULO 68.- Atribuciones de la Unidad Técnica Municipal.

ARTÍCULO 69.- Coordinación General.

ARTÍCULO 70.- Coordinación General. Funciones.

ARTÍCULO 71.- Infraestructura y recursos para el funcionamiento.

CAPITULO III

TERMINOS CONCEPTUALES DE REFERENCIA DEL PUES.

ARTÍCULO 72.- Finalidad del PUES.

ARTÍCULO 73.- Objetivos del PUES.

ARTÍCULO 74.- Alcance final del PUES.

CAPITULO IV

TERMINOS METODOLÓGICOS DE REFERENCIA DEL PUES.

ARTÍCULO 75.- Etapas y actividades del PUES.

ARTÍCULO 76.- Metodología y Técnica.

CAPITULO V

FINALIZACIÓN DEL PUES.

ARTÍCULO 77.- Finalización del PUES.

TÍTULO IV

MODIFICACIONES TERRITORIALES.

ARTÍCULO 78.- Límite territorial del Barrio Central.

TÍTULO V

ANEXOS.



TÍTULO I

PLAN URBANO

ARTÍCULO 1.- Código de Planeamiento Urbano Ciudad de Eldorado. Este documento es el resultado de la investigación, estudio, discusión técnica de detalle, convocatoria a actores relevantes y contrastación pública en diversas instancias, realizado por el equipo técnico municipal de planificación afectado a la temática y colaboradores externos que conformaron el Equipo Formulador del Plan Urbano de la Ciudad de Eldorado.
En tal sentido, se han promovido todas las medidas necesarias y conducentes para formular los proyectos de ordenanzas aptas para conformar un nuevo plexo normativo en materia urbano ambiental, cuyas piezas más trascendente son un nuevo Código de Planeamiento Urbano, Código de Edificación, Plan vial, y Proyectos Estratégicos, todo ello derivado de los lineamientos para el desarrollo territorial de Eldorado que constituyen el Plan Urbano que se presenta a ese cuerpo legislativo para su consideración y tratamiento, promoviendo los ámbitos de participación ciudadana.

ARTÍCULO 2.- Justificación. El ritmo y la forma de crecimiento que se ha venido produciendo en Eldorado en las últimas décadas constituyen una cuestión inescindible de la problemática socio urbana y ambiental que actualmente presenta la ciudad, consecuencia del impacto de la presión demográfica que se ha traducido de manera directa e indirecta sobre aquellos aspectos referidos al ambiente y al ordenamiento territorial, con riesgo a la calidad de vida de la población.
La articulación entre las múltiples dimensiones que presenta el territorio como una construcción social, tanto en el plano material, resultado de las intervenciones físicas de las sociedades sobre el espacio, como en el político, expresión de las formas de organización del espacio que producen las sociedades, y en la dimensión simbólica, que expresa las representaciones de los propios actores sobre el espacio y que permite comprender sus estrategias y acciones, como también la construcción de las subjetividades que las sostienen, constituye la base del marco interpretativo que guía al ordenamiento territorial, el que se concibe como un sistema integrado de normas,

directrices y acciones de planificación y actuación, en el que tanto los poderes públicos como la iniciativa privada han de dialogar para mejorar la gestión del territorio, traducido entonces como un aporte a la administración y la aplicación de la política, en su dimensión operativa.

En este marco, la normativa urbanística se constituye en el instrumento de carácter regulador del uso del suelo y la ocupación del territorio a partir de la cual se podrán poner en marcha las decisiones sobre el mismo. Su actualización y reformulación se inscribe, en este caso, en una operación conceptual mayor que es Plan Urbano el que, entre sus propósitos figuran; organizar los usos del suelo, regularizar los asentamientos informales, mejorar la conectividad y la calidad de los espacios verdes, identificar sitios ambientalmente aptos para orientar la futura expansión urbana y proponer herramientas, entre otras un código urbanístico, que permita conducir estas tendencias de crecimiento.

El Código reunirá y articulará entonces a toda la normativa urbanística existente integrando aquellos antecedentes normativos que poseen vigencia, ordenando sus contenidos e incorporando nuevos contenidos tendientes a conformar un sistema integrado de planificación y gestión urbano territorial que conlleva una racionalización normativa.

En tal sentido está concebido para superar los estrictos alcances de regulación y fiscalización, transformándose en una herramienta más potente con la incorporación de criterios operacionales y de desarrollo de mecanismos de intervención concreta en el territorio, además de organizar y regular el espacio público y su patrimonio.

ARTÍCULO 3.- Contenidos. Las disposiciones de este Plan Urbano derivado en el Código constituyen un verdadero instrumento de gestión urbano territorial pues se ha formulado considerando no sólo la complejidad urbana, sino también al entramado de relaciones sociales y de actores que intervienen en el proceso de construcción del espacio.

Una de las cuestiones clave que se ha considerado en su formulación es que contribuya a un desarrollo urbano respetuoso del sustrato físico natural, en consideración de que tanto la calidad ambiental y paisajística, como la ubicación estratégica de la ciudad fueron los factores fundamentales que dieron origen a Eldorado. A raíz de ello se ha constituido una base cartográfica inédita para la ciudad que permite contar con información cierta y de base para las propuestas elevadas, así como la capacidad de su verificación futura y monitoreo de su desarrollo.

De acuerdo con ello, las normas que componen el Código parten de estrategias dirigidas a resignificar y revalorizar aquellos atributos que le dieron entidad al territorio, y que hoy conforman el principal desafío para garantizar, tanto las posibilidades de desarrollo y reproducción de la vida o una garantía para posibilitar alternativas productivas diferentes a futuro, como una mejora en el posicionamiento de la ciudad a nivel regional.

Las dimensiones que se contemplan son todas aquellas que intervienen en la configuración del sistema urbano, en su complejidad. siendo reconocidas a partir del trabajo de análisis y diagnóstico integrado del sistema territorial, que, en el marco de un desarrollo sustentable, ha evaluado especialmente la situación ambiental, y social del territorio. En base a ello, y desde un punto de vista metodológico, se ha trabajado a partir de una concepción integrada, identificando un conjunto de cuestiones críticas prioritarias.

De acuerdo con todo lo expuesto, el Código incorpora para su efectiva implementación, la consideración de aquellos aspectos físicos, sociales, y ambientales a partir de los cuales se establecen las normas tendientes a garantizar, tanto un desarrollo socio-territorial equitativo, como el acceso de la población a los bienes colectivos. Este conjunto de objetivos requiere de nuevos instrumentos de gestión y la adecuación y aplicación efectiva de los ya existentes ya que permitirá un desarrollo específico frente al desafío de los próximos años, en criterios normativos y de gestión que se sustenten y suponen promover el escenario de desarrollo sostenible para Eldorado.

CAPITULO I
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.- Título. Este cuerpo normativo será conocido y citado como Código de Planeamiento Urbano de Eldorado y será denominado en adelante en este texto como el Código.

ARTÍCULO 5.- Alcances de la norma.

1) Alcance temático: esta norma rige en todos aquellos asuntos vinculados directa o indirectamente con el uso del suelo, infraestructura; con la apertura y ensanche de vías circulatorias; con la modificación de los estados parcelarios; con la actividad inmobiliaria,

con los actos de transmisión de dominio de los inmuebles; con el tejido urbano, los volúmenes edificables y los espacios libres; con la preservación y conservación del patrimonio histórico, arqueológico, arquitectónico y paisajístico, así como en todo otro aspecto relacionado con el ordenamiento urbanístico del ejido bajo jurisdicción municipal, ya sea en áreas urbanas o rurales, y en un todo de acuerdo a los principios y disposiciones establecidas en la Carta Orgánica Municipal.

2) Ámbito jurídico y territorial: se declara de orden público al presente Código, no pudiendo ninguna convención particular dejar sin efecto sus normas. En consecuencia, todo acto contrario a las disposiciones contenidas en el presente será nulo y no producirá efecto alguno, siendo solidariamente responsables todos los sujetos de actividad urbanística por toda violación o inobservancia de las normas relacionadas con dicha actividad y contenidas en el presente.

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuere su afectación, localizados dentro del ejido municipal de Eldorado, Provincia de Misiones.

Toda entidad privada o pública provincial, nacional o autárquica tiene conocimiento de este Código y no puede alegar ignorancia de este, ni de ninguna norma en el contenido.

Los propietarios, usuarios, empresas y profesionales intervinientes comprendidos en los asuntos y acciones regidos por este Código quedan obligados a reconocer y cumplir sus prescripciones, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación con la única excepción de razones de seguridad y defensa, establecidas por el Estado.

Mientras no se establezca taxativamente lo contario, las prescripciones de este Código constituyen exigencias mínimas, por lo tanto, no eximen a los responsables de una intervención de incrementarlas cuando las características del proyecto o del terreno y zona de implantación así lo aconsejen.

ARTÍCULO 6.- Vigencia. El Código entrará en vigencia en los plazos que a continuación se especifican según sea el alcance de la norma:

1) las normas regulatorias de las iniciativas contenidas en el Código, al día posterior a su promulgación;

2) las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de mensuras que posean fecha cierta de iniciación, con ingreso formal por mesa de entrada de la Municipalidad de

Eldorado, anterior a la puesta en vigencia de este Código o estuvieran en trámite, se ajustan a las disposiciones vigentes en el Municipio en el momento de su presentación. Pasado el año, de vigencia del visado municipal deben ajustarse a las normativas del presente Código.

ARTÍCULO 7.- Autoridad de aplicación. El Departamento Ejecutivo Municipal, en adelante DEM, designará como Autoridad de Aplicación del Código, a la Dirección de Planeamiento, dependencia municipal cuyas misiones y funciones se asignan conforme establece el Capítulo II De la gestión del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 8.- Interpretación de la norma. En cualquier situación o circunstancia no contemplada en este Código y en todas las oportunidades en que hubiere que interpretarse alguno de los preceptos contenidos en el presente Código, se tendrá especialmente en cuenta las disposiciones y el espíritu que le dio origen y bajo cuya iniciativa se confeccionó la presente norma. En tales casos, se dará intervención a la Dirección de Planeamiento.

ARTÍCULO 9.- Actualización del Código. El ordenamiento territorial debe concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orientan las decisiones y acciones del sector público y encauzan las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados. El proceso de planeamiento se entenderá como un hecho continuo y permanente del quehacer comunal por lo que es esperable la necesidad de alguna actualización o revisión futura de esta norma a condición de evitar las reformas motivadas en presiones especulativas del mercado y respetar los procedimientos que se establecen a continuación, conducidos por la Dirección de Planeamiento, mediante el impulso del Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) y la aprobación del Concejo Deliberante Eldorado, en adelante el CDE. Sólo podrán ser tratadas si mediaren justificaciones orientadas al interés general.

ARTÍCULO 10.- Actualización. El presente Código plantea la racionalidad de su revisión y modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años, contados a partir de su última revisión general; a los efectos de mantener la eficacia de este Código

en el transcurso del tiempo. En cada una de estas revisiones se procederá a evaluar el proceso de desarrollo urbano a fin de realizar los ajustes que surjan como objetivos y de la necesidad de analizar los cambios producidos por la dinámica de crecimiento urbano, por los impactos sectoriales y por los resultados de la puesta en práctica de la normativa vigente.

A estos efectos, la Dirección de Planeamiento deberá iniciar los estudios técnicos, las consultas y los procesos administrativos pertinentes para elevar la revisión antes del vencimiento de estos plazos.

ARTÍCULO 11.- Procedimientos. Las propuestas de actualización o revisión del Código promovidas por un particular, una institución, un funcionario o un concejal deberán ser tramitadas mediante expediente administrativo ante el CDE o ante el DEM, la que deberá convocar de manera fehaciente a la Dirección de Planeamiento para solicitar su evaluación o producir los estudios que las fundamenten y producir un informe técnico.

Una vez cumplido el procedimiento descripto, la Dirección de Planeamiento remitirá el Informe al DEM, que elevará al CDE la iniciativa para que determine en base a lo actuado.

ARTÍCULO 12.- Legitimidad de las reformas. En orden al sostenimiento de la legalidad urbanística, cualquier modificación introducida en el Código o cualquier ordenanza que contravenga lo aquí dispuesto no puede afectar exclusivamente a un solo inmueble o a varios del mismo titular, debiendo ser siempre de carácter general, para todos los predios que se encuentren en similares condiciones y asegurar el principio de igualdad ante la ley. Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. En caso de dictarse ordenanzas que contravengan los recaudos formales explícitos en este Capítulo I Disposiciones Generales, el Intendente Municipal deberá vetarlas en los plazos establecidos en la Carta Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 13.- Normativas que se opongan al Código de Planeamiento Urbano. Quedan derogadas todas las normativas municipales, así como todas las definiciones contenidas en disposiciones municipales anteriores a la vigencia de la presente que se opongan a lo establecido en esta norma.

ARTÍCULO 14.- Normas de aplicación supletoria. En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria:

1) Las leyes Nacionales y Provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de este Código.

2) Los Decretos y Resoluciones vigentes del Gobierno de la Provincia que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.

3) Las Ordenanzas Municipales y los Decretos y Resoluciones del DEM que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no contradigan la presente.

ARTÍCULO 15.- Responsabilidades y penalidades. Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

ARTÍCULO 16.- Infracciones. Serán considerados infractores a los responsables de todas las acciones enumeradas en el Artículo 5 Inciso 1 de este Código que contravengan las normas previstas en el mismo.

Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas: el peticionante, los propietarios, las empresas constructoras, promotoras o desarrolladoras inmobiliarias y los profesionales intervinientes. Cuya falta se remitirá al Juzgado de Faltas de Eldorado.

Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará, además, los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva, para las acciones que correspondan.

Para reencauzar las acciones, sobre el mismo caso, se deberá presentar, en copia certificada, el cumplimiento de lo establecido por las entidades respectivas; Juzgado de Faltas o Concejos, Colegios.

ARTÍCULO 17.- Penalidades. El incumplimiento de lo establecido por el presente Código o por las normas que lo reglamentan o complementan, dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Código de Faltas Municipal vigente, las que se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor y se aplicarán a través del Juzgado Municipal de Faltas. Por la infracción a artículos del presente Código se establecen multas cuyos valores quedan establecidos en Unidades Fijas (UF) en la ordenanza general fiscal tributaria.

Las parcelas que incumplan lo normado por este Código de Planeamiento, ejemplo: ocupación mayor de suelo, excediendo Fos o Fot, ocupación de espacio público entre otros, pasaran a tributar con un 500 % sobre el valor de la tasa municipal de propiedad, hasta tanto se resuelva la contravención existente. Quedan exceptuadas aquellas parcelas con expedientes de construcción aprobados o que cuenten con acuerdos, convenios o compromisos de partes, sujetos a los plazos o términos establecidos en ellos.

CAPITULO II
GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 18.- Sistema de gestión para el ordenamiento y desarrollo urbano. Es un sistema de interacciones, un conjunto de procesos de decisión que realiza las funciones de integración y adaptación, tanto al interior de la administración como en relación al conjunto de la sociedad local, mediante la aplicación de la normativa de la que dispone y regula. Este sistema establece las características de gestión municipal para los temas urbanísticos, de ordenamiento territorial y el uso del suelo dentro del marco conceptual y la estrategia urbana definida en líneas operativas para el desarrollo territorial de Eldorado.

ARTÍCULO 19.- Administración del sistema. El Sistema, será administrado por una Dirección Municipal dependiente de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos ,inserta en el organigrama municipal, en adelante denominada Autoridad de Aplicación, cuyo responsable deberá ser un diplomado universitario con domicilio fijado en Eldorado, con título de grado habilitante para ejercer el urbanismo y experiencia en la función pública, preferentemente municipal, en orden a las responsabilidades inherentes a los dictámenes técnicos que debe suscribir. Este cargo inhabilita a este, del ejercicio profesional en el ámbito privado. La Dirección, Jefaturas y Secciones correrán con la misma inhibición.

ARTÍCULO 20.- Competencias, facultades y deberes de la Autoridad de Aplicación. Esta oficina tendrá un rango no inferior al de Dirección y asumirá las siguientes competencias: 1) Competencias Propias: estas serán: Ordenamiento urbano; Aprobación, Inspección y registro de obras edilicias de equipamiento; Aprobación y registro de modificación de estados parcelarios, Gestión del suelo fiscal; Cartografía oficial; Registro y Estadísticas

demográficas y territoriales, Sistema de Información Geo referenciado, Ejecución y Promoción de Proyectos urbanos y Preservación y Conservación del patrimonio histórico, monumental, arquitectónico y paisajístico.

2) Facultades y Deberes: serán facultades y deberes de la Autoridad de Aplicación:

a) analizar y dictaminar sobre las propuestas que se formulen de modificación a las líneas operativas del Plan y a este Código;

b) coordinar la gestión de acciones y obras que concurran a cumplimentar las previsiones del Plan Urbano y del Código;

c) intervenir en la gestión de emprendimientos originados en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la ocupación y funcionamiento del territorio municipal, con el objetivo de compatibilizar dichos emprendimientos y los criterios del Plan Urbano.

d) revisar con una periodicidad no mayor de 5 (cinco) años, contados a partir de la vigencia del presente Código, los resultados de la aplicación de sus normas y proponer las reformulaciones que resulten convenientes.

ARTÍCULO 21.- Estructura Funcional. Para su adecuado funcionamiento, la Autoridad de Aplicación deberá contar con las áreas necesarias para gestionar e intervenir en asuntos de su competencia, teniendo el apoyo técnico interdisciplinario necesario para desarrollar sus funciones. Con este criterio, formará parte de su estructura orgánico funcional:

1) el área de planeamiento físico, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional universitario formado en Planeamiento Urbano, Departamento de Planeamiento;

2) un área de aprobación y registro de planos de obras privadas o particulares, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un responsable profesional universitario de la construcción, Departamento de Control Técnico de Obras Particulares;

3) un área de aprobación y registro de modificación de estados parcelarios, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional de la Agrimensura, Departamento de Topografía,

4) un área de Legislación Urbana, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional universitario formado en Planeamiento Urbano y construcción, Departamento de Legislación Urbana;

5) un área de Inspección de Obras, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional universitario de la construcción, Departamento de Inspecciones;

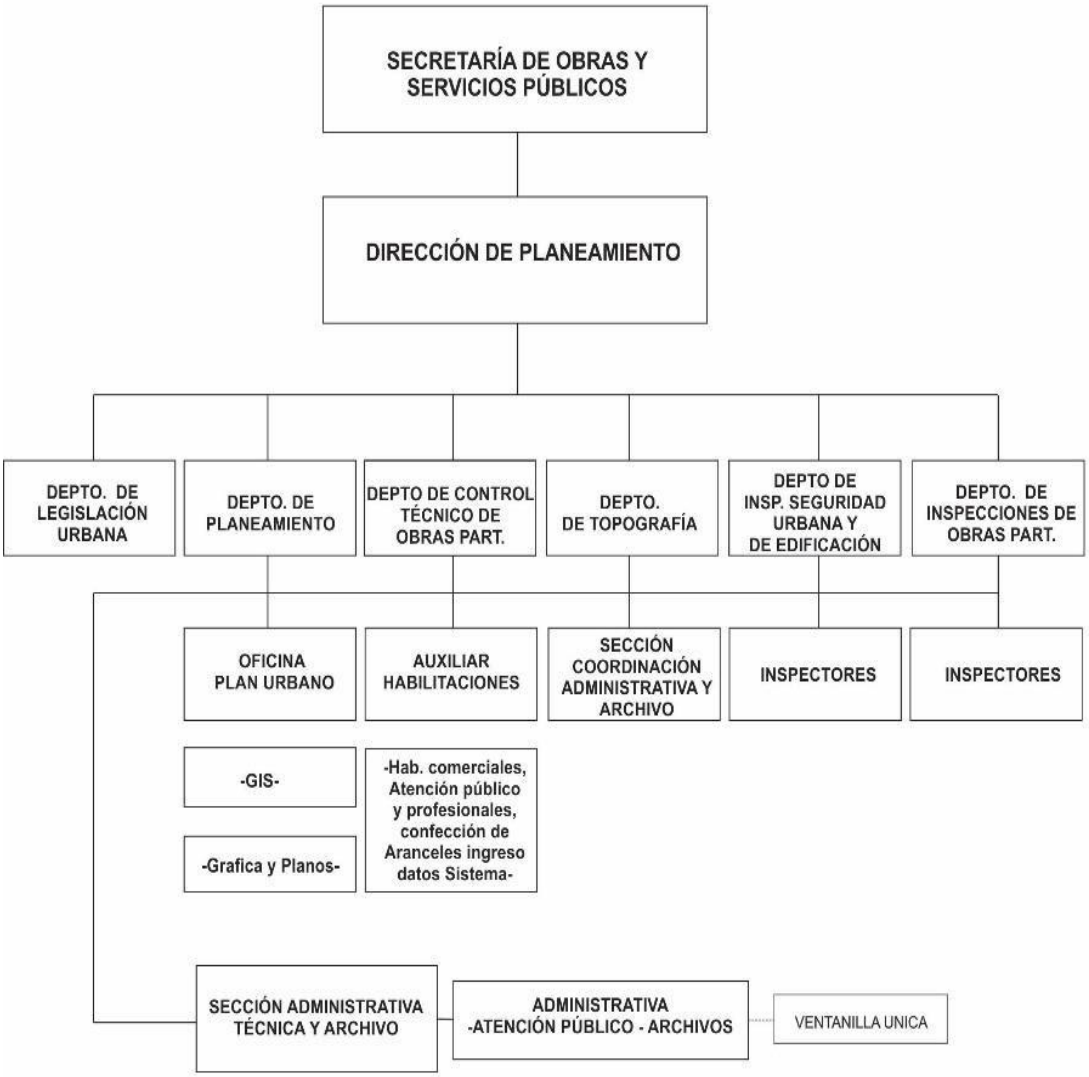
6) un área de Inspección y Seguridad edilicia, cuyo rango no será inferior a departamento y a cuyo cargo estará un profesional universitario especializado, Departamento de Inspección Seguridad Urbana y de Edificación;

7) un área de formulación y gestión de proyectos de obras que persigan objetivos del Plan;

8) un área que administre un Sistema de Información Geográfica, de estadísticas demográficas y física urbana a cuyo cargo estará un profesional especializado en la materia;

9) un área administrativa y de archivo.

ORGANIGRAMA DE ESTRUCTURA FUNCIONAL



ARTÍCULO 22.- Ámbitos técnicos de articulación. Para el soporte de la decisión técnico-administrativa, serán creados ámbitos de articulación técnica, vinculados a la estructura del sistema con características diferenciales según su objetivo y componentes.

ARTÍCULO 23.- Ámbito de interpretación y actualización de la normativa. En un ámbito de articulación interno municipal, se propondrán actualizaciones e interpretaciones especiales, el mismo estará coordinado por la Dirección de Planeamiento, e integrado por distintas áreas municipales concurrentes, teniendo como función primordial la atención de los casos particulares no previstos explícitamente por la normativa municipal relacionada con el Plan Urbano y emitir dictámenes vinculantes y cuya convocatoria corresponderá a la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 24.- Ámbito de concertación para el ordenamiento y desarrollo territorial. A los efectos de analizar y debatir iniciativas y proyectos de alto impacto social, ambiental o económico, se dará intervención a la Dirección de Planeamiento, cuyas resoluciones para definir la metodología, concertaciones, espacios de debate, y toda otra indicación para su tratamiento serán vinculantes.

CAPÍTULO III
NORMAS ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 25.- Certificado de uso conforme. Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ella, especificando su destino. Dicho instrumento de requerimiento será solicitado y refrendado con firma autógrafa del propietario o usuario, con autorización correspondiente, o de un profesional Arquitecto, Ingeniero o Maestro Mayor de Obras con registros habilitados.
La Dirección de Planeamiento podrá exigir, si lo juzga necesario, que el profesional sea de la especialidad inherente a la naturaleza de la solicitud de uso interpuesta.
1) Datos para consignar: el Certificado será confeccionado de acuerdo con el modelo vigente, y en el que se especificará lo siguiente:
a) Nombre y Apellido del propietario o usuario con la solicitud correspondiente;
b) ubicación de la parcela; datos Catastrales;

c) medida y superficie de la parcela; Zonificación, Ordenanzas;

d) superficie aproximada existente y proyectada;

e) especificación de la actividad a desarrollar;

f) derivar consulta de conexión de servicios (consultar CEEL);

g) todo otro dato que la Dirección de Planeamiento considere necesario para la evaluación de uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada en KW, boca de expendio o prestación de servicios, al por mayor o menor, especificación del tipo de producto que elaborará o comercializará, entre otros.

2) Obligatoriedad: El Certificado de Uso conforme por duplicado deberá ser adjunto como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

3) Vigencia: El Certificado de Uso conforme perderá su validez a los seis (6) meses de su confección no pudiendo ser utilizado para los fines previstos en el Artículo 25.

4) Responsabilidad del solicitante: El solicitante firmante del requerimiento del Certificado de Uso conforme es el único y total responsable de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido. En virtud de esta disposición, la Dirección de Planeamiento no dará curso a los instrumentos de que se trata, que contengan enmiendas o raspaduras.

Para habilitaciones en edificios existentes no es necesario el requisito de un profesional firmante, cumplimentándose con la firma autógrafa del solicitante.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 26.- Instrumentos normativos. El Plan Urbano comprende los siguientes instrumentos incluidos en líneas operativas para el desarrollo territorial de Eldorado: Directrices, Programas y Proyectos; el presente Código; el Código de Edificación y los Planes Especiales, Planes directores sectoriales, Planes Particularizados o de Sector.

ARTÍCULO 27.- Directrices. Las directrices son instrumentos de ordenamiento territorial

que se aprobarán por vía de ordenanza y conforme a lo establecido por la Carta Orgánica y que tendrán los siguientes objetivos:

1) establecer el marco de referencia pública y de alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal;

2) fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos;

3) articular acciones territoriales conjuntas con municipios vecinos o con otros niveles de la administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias;

4) Las directrices tendrán los siguientes contenidos:

a) las orientaciones en materia territorial fundadas en sí mismas, consistentes entre sí y articuladas con otras políticas del estado, que reflejen claramente la intencionalidad político-social de la comunidad;

b) las regulaciones de las acciones de los operadores territoriales, tanto públicos como privados, dentro de los términos municipales;

c) las modalidades de articulación entre el municipio y los otros operadores públicos y privados para el logro de acciones concretas, incluidos los procedimientos e instancias para la resolución de eventuales conflictos entre las partes;

d) la delimitación de las piezas urbanísticas fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo con valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad;

e) los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante;

f) las condiciones infraestructurales y ambientales de las acciones de urbanización que se ponderan más convenientes para el desarrollo sustentable;

g) la definición de los ámbitos territoriales en que se valoren necesarios programas, planes especiales, proyectos o estudios, señalándose, en su caso, las condiciones y plazos a los que debe someterse su elaboración;

h) los criterios de aplicación y modificación de las directrices de ordenamiento territorial;

i) la determinación de los tiempos requeridos para cada caso.

5) La aprobación de las directrices urbanísticas se ajustará al siguiente procedimiento:

a) la iniciativa de formulación de las directrices de ordenamiento territorial recaerá en el

Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) y en el CDE, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes;

b) el alcance de las directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada;

c) en todos los casos, se promoverán instancias consultivas con otros operadores públicos y privados y con otros actores sociales, que expliciten sus evaluaciones y sugerencias;

d) cuando la iniciativa corresponda al ejecutivo comunal, se confeccionará un documento previo acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo Deliberante para su consideración conjuntamente con el proyecto de directriz.

Las oficinas técnicas competentes de la municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación y urbanización cumplan con lo establecido en las directrices.

ARTÍCULO 28.- Planes Particularizados. Se entiende por Plan Particularizado a un plan de desarrollo urbano limitado a un área o sector, como instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de la ciudad, elaborado por la municipalidad o por el sector privado. Deben ser congruentes con los objetivos, políticas, estrategias y programas propuestos en las líneas operativas para el desarrollo territorial de Eldorado, el Código Urbano y el código de Edificación.

Los programas de suelo, de infraestructura, equipamiento, vialidad, vivienda, deben estructurarse dentro de una estrategia general de desarrollo urbano, lo que implica necesariamente una planeación integral de los asentamientos que contemple, tanto aspectos de estructura física urbana, como factores ambientales, económicos y sociales.

Esos planes contendrán, mínimamente estas definiciones: Delimitación del polígono de actuación, Asignación pormenorizada de usos e indicadores, la determinación de las unidades de actuación, si las hubiera, la Determinación de las reservas de terreno para espacio verde y equipamientos a ceder, Trazado y características de la trama vial interna y perimetral del sector y de su enlace con la red vial externa, el trazado de las infraestructuras, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, la evaluación del impacto ambiental, el Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación. Deberán ser aprobados por Ordenanza.

ARTÍCULO 29.- Proyectos Urbanos Especiales. Son aquellos proyectos que se materializan en un único o varios inmuebles sucesivos, con superficie de suelo a partir de 5000 m2, o superficies edificables mayores a 2000 m2. Incluye parcelamiento de suelo de terrenos a partir de 5000 m2, emprendimientos residenciales o comerciales de gran porte, que exigen un análisis diferenciado, debiendo observar acuerdos con los distintos actores involucrados y condicionantes específicos.

Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o concertada. Los proyectos especiales se podrán aplicar además en zonas urbanizables establecidas por el Código. Podrán aprobar formas de ocupación del suelo y alturas diferentes a las establecidas para la zona justificadas en estudios particularizados. Asimismo, en caso de justificarse se podrá autorizar un incremento por sobre el valor del FOT y densidad establecida para la zona.

Su aprobación se realizará mediante un convenio urbanístico que luego se homologará por Ordenanza para obtener ejecutividad. Aplicará los demás instrumentos fijados en el presente capítulo y necesariamente se establecerán aportaciones consensuadas, además de las aportaciones básicas.

ARTÍCULO 30.- Instrumentos normativos complementarios. En orden a la continuidad en la implementación del Plan, el DEM deberá formular y promover, dentro de los cinco (5) años de puesto en vigencia el presente, la formulación o revisión de los siguientes instrumentos normativos complementarios o la modificación acorde de los existentes: Reglamento de habilitaciones, Reglamentación de uso del espacio público, Reglamento de Publicidad, determinación del Sistema Circulatorio Principal, Determinación del Sistema de Espacios verdes, Código de nomenclatura urbana, Inventario de bienes y zonas de protección patrimonial y Plan de Manejo de los Sectores Especiales de Interés Ambiental y otros de creación futura.

Se consideran asimismo como instrumentos normativos complementarios a los Planes Regionales y Provinciales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 31.- Zona de Urbanización Especial (ZUE). Serán declarados Zona de Urbanización Especial (ZUE) a aquellos sectores o inmuebles de la ciudad que puedan requerir un régimen urbanístico específico, de baja o alta complejidad, condicionados a sus particularidades, independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo. A partir de la declaración de un sector como ZUE se podrá establecer nuevas formas de ocupación del suelo, modificación de la trama, la reestructuración urbana o ambiental, preservación de identidades locales y culturales, la implementación de programas y proyectos del Plan Urbano, la regularización del parcelamiento del suelo y de su edificación en áreas especiales de interés social, consolidación de corredores estructurantes, entre otros. Estas zonas se clasificarán, conforme a su carácter, en:

1) Institucionales: comprende a los equipamientos administrativos, recreativos, de seguridad y comunitarios del estado municipal, provincial o nacional; centros administrativos, organismos descentralizados, universidades, escuelas, hospitales, centro de salud, centros deportivos, culturales, entre otros, que sean desafectados o inicien el proceso de desafectación de sus usos originarios.

2) Sociales: son sectores de interés social cuyo tejido es considerado como atípico o marginal y que deben mejorar su integración al resto de la ciudad y las condiciones generales del hábitat. Están comprendidos los asentamientos auto construidos, con parcelamientos irregulares, en terrenos públicos o privados. Los sectores demarcados de esta manera ahora o en el futuro y complementariamente con la normativa vigente, podrán admitir su regularización con indicadores diferenciados para las construcciones y las medidas de las parcelas previo estudio particularizado de cada caso a los fines de mejorar la integración al tejido circundante y evitar el congelamiento de situaciones morfológicas y de tipo segregatorio.

3) Patrimoniales: son las áreas definidas o a definir como de interés patrimonial urbano, por el cual se adoptan medidas controladoras del uso, que fije modalidades particulares de ocupación para los espacios privados de valor, de provisión de obras de saneamiento o equipamiento, y que pueden estar sujetas a programas y proyectos específicos designados en el Plan Urbano a los fines de mejorar, y preservar determinadas áreas con interés

histórico o cultural de la población. La escala de estas áreas podrá ser variable y en extensiones públicas o privadas. Para mantener la calidad paisajística de sitios que singularizan la ciudad, definiendo un nuevo diseño de los espacios públicos que pongan en valor las componentes del paisaje urbano.

4) De reestructuración urbana: serán declarados así a aquellos sectores o inmuebles de gran escala que fueron, o deberían ser, desafectados de su uso original y requieran de una modificación de la trama urbana o la forma de ocupación del suelo, los usos o indicadores, a fin de incorporar nuevos servicios, equipamientos y viviendas en acciones integrales de urbanización, teniendo en cuenta el desarrollo alcanzado por la ciudad.

ARTÍCULO 32.- Zona de Urbanización Prioritaria (ZUP). Serán declarados Zona de Urbanización Prioritaria (ZUP) a aquellos sectores o inmuebles que, estando vacantes o subutilizados dentro del área urbana, deben ser movilizados para ser objeto de su transformación e incorporación activa a la ciudad mediante el reparcelamiento o destinados a algún tipo de ocupación. De esta forma la declaración como ZUP afectará a las parcelas baldías y a las de edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para urbanizar o edificar, aplicando una sobre tasa o impuesto que contribuya a cohibir el uso especulativo del suelo urbano, por un lado, y a permitir una distribución justa de costos y beneficios de la inversión pública.

ARTÍCULO 33.- Zona de Reserva Urbana (ZRU). Serán declarados Zonas de Reserva Urbana a aquellas áreas identificadas en el plan para asegurar que las zonas periurbanas no sean urbanizadas sino a partir de una secuencia para su habilitación determinada en el Capítulo VI – Fraccionamiento del suelo, conforme el monitoreo del proceso de urbanización, las circunstancias y oportunidades futuras a fin de racionalizar la habilitación del suelo urbano.

La creación de nueva Zona de Reserva Urbana (ZRU) deberá ser aprobada mediante Ordenanza bajo las siguientes condiciones:

1) mediante un proyecto de Plan Particularizado propuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal (DEM);

2) mediante un proyecto de Plan Particularizado acordado por Convenio urbanístico entre un promotor privado y el DEM.

ARTÍCULO 34.- Declaración de Ambiente Protegido. La declaración de ambiente protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto:

1) reconocer el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en su multi dimensionalidad física, biológica y antrópica;

2) proteger integralmente sus roles y atributos esenciales; hídricos, ecológicos, paisajísticos, entre otros;

3) velar por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles.

El DEM definirá aquellas áreas de máxima cautela, en las que no se admitirán nuevas afectaciones antrópicas.

4) la declaración de ambiente protegido habilitará:

a) que primen consideraciones de protección ambiental frente a actuaciones antrópicas y cuya autorización se evalúe;

b) que las oficinas técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de obra puedan solicitar si así correspondiese:

i) una ampliación informativa en relación con el proyecto, incluyendo relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental;

ii) dictámenes técnicos externos a la oficina técnica competente o a la municipalidad;

iii) el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas.

c) a que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartarse a lo previsto particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así cauteladas se valorarán como faltas graves, a los efectos de su sanción por el Juzgado de Faltas.

ARTÍCULO 35.- Declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario. Es una declaración de interés público establecida por Ordenanza para la provisión prioritaria de servicios y equipamiento a una determinada zona e implicará el compromiso de dotar la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos municipales a incluir como prioridades en sus

programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, el DEM podrá aplicar el gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida.

ARTÍCULO 36.- Englobamiento parcelario y reajuste de tierras. Es una declaración de utilidad pública con sujeción a expropiación, de los inmuebles integrantes de una determinada zona o área, para ordenar el englobamiento parcelario a fin de posibilitar sus cambios, urbanización, reparcelamiento y renovación urbana con reconformación parcelaria, promovida por el municipio.

Implicará la delimitación del área donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar la restructuración urbana, nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconformación parcelaria, según poligonal que se describirá en un plan particularizado elaborado por el promotor y aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios privados o públicos, en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad promotora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, para desarrollar o llevar a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios o de infraestructura básica, con la obligación de una vez concluidas las obras, redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio para los propietarios originales.

En caso de que este instrumento sea gerenciado por el municipio o participe de una gestión consorciada con privados, el DEM deberá hacerlo a través de un ente autárquico.

La ordenanza declarativa desafectará del dominio público y afectará al dominio privado municipal, la superficie ocupada por las calles innecesarias integrantes del polígono del plan particularizado, en el marco de la reestructuración urbana propuesta y facultará al DEM a enajenar de estas superficies los tramos que queden incluidos en la delimitación.

Esta declaración implica autorizar al DEM a realizar concertaciones y avenimientos con

los titulares de derechos sobre los inmuebles comprendidos en la declaración genérica de utilidad pública, a fin de viabilizar los contenidos definidos en la propuesta de reestructuración urbana, reconformación parcelaria y apertura de nuevas calles. Para tal fin, el DEM, abrirá un período formal de negociaciones, dando a ello la publicidad adecuada. El período de concertación y avenimiento se extenderá durante sesenta (60) días, prorrogables por plazos sucesivos de igual duración.

Asimismo, quedará autorizado el DEM a aceptar la cesión de derechos y acciones posesorias sobre inmuebles ubicados en el área afectada por la declaración siempre que se acredite el carácter público, pacífico y continuo de tal posesión. En tal caso, se constituirán seguros de caución que permitan afrontar los gastos del procedimiento de prescripción, y aquellos que se originen en eventuales oposiciones de terceros reconocidas judicialmente. Para tal fin, el DEM, utilizará el mismo período formal de negociaciones, descripto más arriba, dando a ello la publicidad adecuada.

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra venta de espacio público, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar estos procesos de reconformación. Lo recaudado de tales conceptos será destinado a fines urbanísticos.

Todos estos procesos se debatirán en el ámbito del CDE y deberán contar con su aprobación, para la puesta en marcha del instrumento.

ARTÍCULO 37.- Instrumentación de aportaciones. En orden a la continuidad en la implementación del plan, el DEM deberá formular y promover, dentro de los cinco (5) años de puesto en vigencia el presente, la formulación o revisión de los siguientes instrumentos normativos complementarios o la modificación acorde de los existentes:

1) Instrumentos de actuación y administración: los instrumentos de actuación adoptarán las siguientes modalidades en el marco establecido por la normativa vigente, en especial la Carta Orgánica y la legislación provincial competente.

Para la ejecución del planeamiento, se podrán conformar entes jurídicos municipales para el desarrollo de las actividades del DEM y tomar a su cargo el desarrollo de una determinada actividad.

2) Aportaciones urbanísticas básicas: se considerarán aportaciones urbanísticas, aquellos recursos económicos o en especies, producto de la ejecución del planeamiento. Las

básicas corresponden a las cesiones de suelo por materialización de uso o división del suelo que deberá realizar el urbanizador a los fines de preverla continuidad de la traza vial, la cesión de espacios verdes, la de reserva fiscal, conforme los estándares y condiciones establecidos en el Capítulo VII Cesiones al Espacio público, Artículo 49: Reserva fiscal y Artículo 50: Espacios verdes, del presente Código.

A tal efecto se establece; diez por ciento (10 %) de la superficie a subdividir para espacios verdes y libres públicos a afectar al dominio público y dos comas cinco por ciento (2,5 %) del área urbanizable en reserva fiscal según lo dispuesto en el Decreto Provincial N° 1107/58, Articulo N° 108, Inciso " G". Estas cesiones deberán ubicarse dentro del predio subdividido conforme la localización que mejor responda a la satisfacción de sus destinos a criterio de la Autoridad de Aplicación.

En ocasiones especiales, cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público se podrá compensar total o parcialmente la cesión por otra localizada donde el municipio lo determine, a fin de cumplimentar de la mejor manera con las líneas operativas del Plan Urbano.

Esta compensación será de una superficie equivalente, en su valor económico, de tierra urbanizada dentro del ejido municipal, o bien con su equivalente en dinero que forzosamente deberá aplicarse a la compra de suelo en idénticas condiciones de valor económico.

Deberán cederse gratuitamente al municipio las superficies destinadas a la traza vial, cuya magnitud, forma y localización surgirá del proyecto de subdivisión específico ajustado al Código y aprobado por las oficinas técnicas correspondientes, municipales o provinciales.

Autorizase al DEM a gestionar ante la Provincia en los términos vigentes, la solicitud de reservas fiscales que sean útiles a los fines de uso municipal.

De igual forma se autoriza la permuta o venta de los espacios circulatorios de dominio municipal que actualmente no sean útiles a su destino original, previa desafectación al uso público mediante ordenanza municipal, conforme los procedimientos vigentes.

3) Aportaciones por mitigación de impacto urbano ambiental: es la aportación que deberá realizar un inversor privado cuando surja del estudio de impacto urbano ambiental la necesidad de realizar determinadas obras de infraestructura, equipamiento, viales, entre otros, fuera del predio sobre el cual se hace el estudio a los fines de mitigar el impacto

urbano ambiental. Las mitigaciones necesarias dentro del predio son parte de las obligaciones intrínsecas de cualquier proyecto que se pretende aprobar.

4) Aportaciones concertadas: son aquellas que surjan de los convenios urbanísticos celebrados entre el ejecutivo municipal y los inversores. Las aportaciones realizadas por los inversores privados podrán ser en dinero o en especies, estas últimas podrán materializarse dentro o fuera del polígono en el cual se desarrolla el emprendimiento a criterio del municipio, por medio de cesión de suelo o inmueble, construcción de infraestructura o equipamiento urbano. En caso de aportaciones de dinero las mismas deberán destinarse a obras para el Desarrollo urbano, con cargo establecido, previo tratamiento en el ámbito del CDE.

ARTÍCULO 38.- Instrumentos operativos. En orden a la continuidad en la implementación del Plan, el DEM deberá formular y promover, dentro de los cinco (5) años de puesto en vigencia el presente, la formulación y/o revisión de los siguientes instrumentos operativos complementarios o la modificación acorde de los existentes:

1) Fideicomisos:

a) adquisición fiduciaria de inmuebles;

b) consorcios de desarrollo urbano.

2) Convenio urbanístico: se llaman así a los acuerdos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas, propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Los convenios tienen por finalidad transparentar, ordenar y pautar los compromisos asumidos por las partes en todas aquellas materias enmarcadas en el Plan Urbano y en el Código.

3) Banco de Tierras: es la unidad administrativa encargada de la gestión de los inmuebles de propiedad municipal y de los que se adquieran con las formas o procedimientos a desarrollar, según los términos antes expresados.

ARTÍCULO 39.- Administración del patrimonio inmobiliario municipal. Corresponde al municipio administrar el patrimonio inmobiliario municipal compuesto por bienes de dominio Público, Privado o Eminente, mediante las operaciones que se establecen en la presente.

Constituyen bienes del dominio público municipal los edificios afectados a la prestación de servicios públicos municipales, las calles, los caminos, las plazas, los paseos, las veredas, que se hubieren incorporado al dominio municipal y los inmuebles que en el futuro se adquieran para tales destinos en virtud de lo dispuesto por las normativas de ordenamiento territorial o sean transferidos por el gobierno provincial o nacional con igual destino.

Constituyen bienes del dominio privado municipal los inmuebles que adquiera el municipio en su carácter de persona jurídica de derecho privado, los que se cedan al municipio por la Provincia en cumplimiento de normas de ordenamiento territorial y se constituyan para equipamiento comunitario y las donaciones y legados de acuerdo con la Ley aceptados.

En todos los casos a continuación descritos, la Autoridad de Aplicación elaborará previo a la consideración por parte del CDE un informe técnico sobre la conveniencia de la compra dejando constancia de la identificación catastral del inmueble, su valuación y las características físicas del mismo, con indicación de su afectación.

1) Adquisición por donación: es la adquisición gratuita por donación, legado o cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles en favor del municipio.

La oferta de donación, suscripta por el donante deberá precisar mínimamente la identificación del donante, el título de propiedad y la identificación catastral del inmueble. Antes de ser aceptada deberá ser verificada físicamente y analizados sus antecedentes dominiales a fin de determinar antes de ser recibida los costos necesarios para tornarla útil a los objetivos de interés público que persigue el estado y evaluar la relación de costo-beneficio.

2) Adquisición por Cesiones urbanísticas: son las adquisiciones derivadas de la obligación de los propietarios de terrenos que van a ser urbanizados de ceder determinadas superficies de terrenos con destino a la conformación del espacio público, equipamientos y las vías circulatorias que permiten dar soporte urbano a un fraccionamiento de suelos o a un desarrollo inmobiliario, conforme los estándares y condiciones establecidos.

3) Adquisición por Compra: son las adquisiciones onerosas que a propuesta del DEM se requieran a los efectos de afectarlas a proyectos particularizados, a equipamientos comunitarios o de viviendas de interés público. Podrán adquirirse por concursos de precios, licitación privada o pública o en forma directa si se justifica la exclusividad de la

oferta por razones de pertinencia y localización. En todos los casos, la ordenanza que apruebe la compra deberá ser aprobada por el CDE.

4) Adquisición por Expropiación: son las adquisiciones onerosas que a propuesta del DEM se requieran para la apertura, ensanche o construcción de calles y caminos; plazas, paseos, parques recreativos, edificios públicos y las delineaciones y nivel en jurisdicción municipal.

En los casos citados, se dictarán las ordenanzas respectivas, declarativa de utilidad pública del inmueble y sujeto a expropiación, dentro del plazo legal, individualizando los bienes necesarios a dichos fines, quedando autorizado el DEM a actuar como sujeto expropiante a fin de realizar el correspondiente juicio expropiatorio por ante los tribunales competentes.

5) Adquisición de inmuebles declarados con abandono calificado: son las adquisiciones de los inmuebles que padecen un abandono material y jurídico comprobable y calificado de manera tal que resulta suficiente para considerar que existe voluntad de abandonar el dominio por parte de su titular, como forma d extinguir sus derechos reales que ostenta sobre el inmueble, y en consecuencia la heredad pasa a configurar el tipo jurídico previsto en el Artículo 2.342, Inciso 3, del Código Civil y Comercial, como dominio eminente del Estado, bienes vacantes.

6) Enajenación por Donación a favor de terceros: son las enajenaciones, con o sin cargo, de los inmuebles municipales a fin de satisfacer las demandas públicas de otros niveles del estado o de entidades sin fines de lucro destinadas a satisfacer directa o indirectamente las necesidades comunitarias de la población.

7) Enajenación por Venta: son enajenaciones onerosas de bienes inmuebles de propiedad municipal, desafectados de sus usos que se efectuarán en subasta o por licitación pública.

8) Afectación y desafectación de inmuebles: entiéndase por afectación de un inmueble al dominio público a la dedicación de un bien de titularidad municipal considerado de utilidad pública. Esta afectación determina el momento preciso en el que el bien se incorpora al dominio público. Dado el carácter y destinos especiales de tales bienes, no pueden ser enajenados, por cuanto no es posible que el Estado venda este tipo de inmuebles pues ellos suministran un servicio a la sociedad. Por iguales motivos, resultan también inembargables.

Desafectación es la cesación de la habilitación al uso público de un bien, que determina

su incorporación al dominio privado del Estado. La disponibilidad de los bienes afectados como de utilidad pública tiene lugar cuando por distintas circunstancias fundadas, se ordena su desafectación. Producida ésta, el DEM podrá promover su venta, cesión, arrendamiento, entre otros.

Dentro de las atribuciones de clasificación de los inmuebles fiscales, la Autoridad de Aplicación deberá proponer la afectación o desafectación de estos bienes, determinando su real o potencial destino y proponiendo la asignación de estos como del dominio público o del dominio privado, según las siguientes subcategorías:

a) de asignación específica;

b) de reserva, que por sus características permitan encauzar proyectos especiales conforme las líneas operativas y programas del Plan Urbano;

c) de libre disponibilidad, cuando no integran las categorías precedentes.

Si las características físicas del inmueble permitieran compatibilizar dos (2) o más propuestas de uso presentadas, podrá realizarse una asignación que contemple el uso en común del bien.

En la intervención obligada de los procesos administrativos de desafectación la Autoridad de Aplicación evaluará si son útiles a su destino público original y la disponibilidad de recursos económico-financieros para concretar su utilización y sostenimiento en el tiempo de ese destino.

CAPÍTULO VI

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

ARTÍCULO 40.- Fraccionamiento del suelo. Las operaciones de agrimensura que se efectúen dentro del ámbito del Municipio de Eldorado estarán sujetas a las facultades normativas que posee el poder local establecidas en el Capítulo II – Desarrollo Económico, Territorial y Ambiental, Desarrollo Territorial y Ambiental Artículos 71 y 72, y en su Capítulo III – Planificación Urbana y Rural, Planificación Artículo 73 y Plan Regulador Artículo 74, de la Carta Orgánica. – Ley XVI – Nº 53 (antes Ley 3426)

Las formas, modalidades y condiciones para el fraccionamiento del suelo estarán en

concordancia a las reglamentaciones técnicas de registración catastral establecidas en la Ley Provincial Nº II–24 –11. V.

ARTÍCULO 41.- Tareas de agrimensura.

1) Disposiciones legales: todo trabajo de Agrimensura con o sin modificación de estado parcelario deberá ser efectuado bajo la responsabilidad de un profesional matriculado en el Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia de Misiones.

El profesional actuante y los demás profesionales que suscriban documentos relacionados con un trabajo de agrimensura, deberán identificarse con todos los requisitos previstos para el uso de su matrícula.

Todos los trabajos de Agrimensura, que se inicien o tramiten en el municipio, deben estar sellados por el Colegio de Agrimensura de la Provincia de Misiones.

Los propietarios y terceras personas se identificarán por su nombre y apellido y documento de identidad, en caso de invocar representación deberán acreditar tal condición en legal forma.

El profesional, en el desempeño de sus funciones, se ajustará al Código Urbano Municipal de la Ciudad de Eldorado, a las instrucciones que recibiere de la repartición municipal competente y a las demás reglamentaciones vigentes.

En el caso de cambio de profesional en idéntico proyecto de mensura, requiere la renuncia del profesional anterior y el trámite se iniciará desde el comienzo.

Los entes oficiales Nacionales o Provinciales ajustarán las operaciones de Agrimensura que realicen dentro del ejido municipal de Eldorado, a la presente Ordenanza.

2) Autoridad de aplicación: la Dirección Municipal de Planeamiento es el órgano competente en la aplicación y control del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente código sin perjuicio de la intervención que le compete a otras áreas municipales según lo específicamente dispuesto en la presente.

3) Clasificación de las operaciones de mensura: las operaciones de mensura se clasifican en las siguientes categorías:

a) Mensuras Judiciales: son aquellas que se realizan con intervención de la Justicia de acuerdo con las disposiciones del Código Procesal Civil.

b) Mensuras Particulares: son todas las operaciones de mensura con o sin modificación del estado parcelario, que se realicen de acuerdo con su objeto y a los antecedentes de

propiedad privada del Estado o de Particulares.

4) Tipos de Mensura:

a) Mensura Simple: es aquella operación de Agrimensura prescripta por la Ley para constituir el estado parcelario y que no involucra fraccionamiento, unificación, ni modificación de la línea municipal.

b) Mensura de Unificación: es la operación de Agrimensura que involucra la unificación de Parcelas linderas de un mismo propietario, dicha unificación se autoriza, aunque la parcela resultante no alcance los mínimos en dimensiones y superficie fijado en esta reglamentación.

c) Mensura con Fraccionamiento: es aquella que, sobre la base de una mensura, transforma una parcela bajo un mismo dominio en varias en las que pueden intervenir obras en urbanización y modificación de la línea municipal. El plano informará separadamente del estado parcelario actual y del fraccionamiento propuesto.

d) Mensura de Unificación y Fraccionamiento: es aquella que involucra operaciones mixtas de unificación y fraccionamiento descriptas anteriormente.

e) Mensura para Subdivisión en Propiedad Horizontal: es aquella que sobre la base de una mensura transforma una Parcela bajo un solo dominio en unidades de acuerdo a lo previsto por el Decreto Provincial Nº 203/82 y Ley Nacional Nº 13.512, rigiéndose por las disposiciones de estos instrumentos legales.

ARTÍCULO 42.- Tramitaciones administrativas.

1) Aprobación de los planos. Presentación de Anteproyecto, a modo de previa. A los efectos de aprobación municipal se deberá verificar que se encuentren incluidos en los Planos de Mensura los siguientes datos mínimos escritos o gráficos:

1) En la carátula:

a) la designación completa del inmueble, su titularidad e inscripción de dominio;

b) la completa, explicita y actual confección del croquis de ubicación en el que se incluirán los nombres de las calles y números de manzanas con indicación del norte hacia arriba;

c) zona que corresponde, si posee servicio público de barrido, limpieza, agua corriente, cloaca e iluminación pública hasta un radio de cien (100 m.) metros;

d) número de cuenta municipal del predio;

e) designación de calles y numeración municipal frentista;

f) firma del o los profesionales actuantes con número de matrícula, dominio y teléfono y del propietario en forma autógrafa en todas sus copias con tinta indeleble;

g) fecha de la mensura;

h) nomenclatura catastral.

2) En el cuerpo del plano:

a) croquis según Título o según Mensura;

b) líneas que materialicen el límite legal, línea municipal frentista de edificación;

c) la inclusión de la línea que definen las calles con sus cordones y tipo de pavimento;

d) planta perimetral de las edificaciones que existieran con sus medidas y su vinculación al frente y costado de la parcela con indicación de superficie cubierta y semicubierta, especificando el número de plantas y tipos de edificación; muros, cercos y postes esquineros;

e) expresión del tipo de mojón utilizado;

f) acotación de las distancias a las esquinas más próximas;

g) escala utilizada en el Croquis de Mensura;

h) balance de superficies;

i) deslindes existentes y replanteo del capítulo, relacionados para determinar los excedentes o déficit de superficies;

j) destinar expresamente los espacios públicos de acuerdo con las reglamentaciones municipales;

k) se deberán incluir en las parcelas con cursos de agua, su ubicación exacta, y el ancho de la máxima creciente; delimitación de la línea de Rivera, y las cotas de nivel;

l) se deben indicar las alturas del terreno tomadas en los siguientes puntos:

i) todos los vértices del polígono para todos los casos;

ii) en terrenos de medidas urbanas un punto central como mínimo;

iii) en terrenos que son atravesados por cursos de agua permanente o intermitente, humedales, se tomaran puntos ubicados sobre una de las líneas de rivera determinándolos cada veinte (20) metros en toda su trayectoria desde que entra hasta que sale del predio medido;

iv) en terrenos que tengan un ojo de agua o vertiente, tomar un punto junto a la vertiente y además en el perímetro del círculo de cincuenta (50) metros de radio, un punto cada veinte (20) metros hasta cubrir todo el recorrido. Incluir lagunas artificiales o lagos.

m) se debe indicar, por lo menos un Punto Georreferenciado, sobre la vía pública cercano al polígono.

ARTÍCULO 43.- Visado municipal. La Municipalidad visará el plano en acto previo a la aprobación y registro por la Dirección Provincial de Catastro de Misiones, correspondiendo al efecto el siguiente trámite:

1) se establece la obligación de la presentación del anteproyecto para las mensuras particulares con fraccionamiento, salvo para las mensuras particulares simples, de unificación, judiciales y deslindes administrativos, como requisito indispensable para la visación de los planos de mensura;

2) iniciar el expediente en mesa de entradas de la Municipalidad aportando la siguiente documentación:

a) solicitud de visación dirigida al señor Intendente Municipal;

b) dos (2) copias simples del plano a tramitar, sin enmiendas ni raspaduras, con firmas autógrafas correspondientes, con los requisitos previstos en la presente. Adjuntando copia digital en su presentación definitiva, que contenga al menos uno de los vértices con georreferenciación en el Sistema POSGAR 98 / Argentina 7;

c) se adjuntará al expediente iniciado en mesa de entradas, un certificado del libre de deuda de la tasa retributiva a la propiedad y por contribución de mejoras del o los inmuebles de la mensura que se tramita;

d) copia de los poderes o documentación probatoria de cualquier representación, en caso de que correspondiere;

e) es obligatorio el sellado del Colegio de Agrimensores, en todos los trabajos de agrimensura que ingresan a la dirección de Planeamiento de la ciudad de Eldorado y que tengan relación con tramites de las tareas de agrimensura;

f) es obligatorio, para el visado de unificaciones o fraccionamientos, que se registre la inscripción del último título en el Departamento de Catastro.

3) el Departamento de Topografía indicará las modificaciones o correcciones en virtud de lo normado;

4) se considera loteo al parcelamiento que como mínimo genera la apertura de un tramo de calle igual o mayor a la longitud que corresponde al ancho mínimo de una parcela de esa zona, en estos casos para obtener la visación municipal el propietario deberá completar

la ejecución de todos los trabajos que se indican a continuación:

a) la apertura total de las calles que se generan con ese loteo;

b) la extracción de todos los árboles y sus raíces, existentes en los lotes emergentes, las calles y las veredas de una de forestación implantada;

c) movimiento de suelo a fin de garantizar un adecuado escurrimiento de las aguas de modo de evitar los puntos de acumulación de estas, se ejecutará a su vez el abovedamiento con una pendiente transversal del dos por ciento (2 %) al cuatro por ciento (4 %) y el cuneteo de estas conformándose el ancho mínimo de nueve metros (9 m);

d) construir los desagües y alcantarillas, en calles y veredas, que sean necesarias de acuerdo con las instrucciones de la secretaria de Obras y Servicios públicos;

e) se conformarán las veredas; movimiento de suelo, en todo el ancho previsto de la zona;

f) se conservarán las especies forestales; no productivas, garantizando la estabilidad de estas, de modo tal que no dificulten la circulación peatonal;

g) realizar todas las cargas de urbanización descriptas en el Artículo 54 del presente código; red externa de distribución de agua potable y energía, cordón cuneta y entoscado. Estos trabajos serán obligatorios también para aquellos parcelamientos existentes que no hayan generado lotes que corresponden a la zona, por ejemplo; parcelamientos en grandes manzanas, que a posterior pretendan subdivisión en lotes residenciales o de equipamiento entre otros.

Una vez ejecutados estos trabajos serán recibidos y evaluados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la que extenderá una certificación de conformidad que será presentado ante la Dirección de Planeamiento. La visación del Plano de Mensura será refrendada por el jefe del Departamento de Topografía y la Dirección de Planeamiento, quienes sellarán y firmarán los planos en la parte inferior de la carátula.

La visación del plano deberá ser acompañada por la Resolución municipal correspondiente. La Dirección de Planeamiento procederá a la liquidación que corresponda, haciendo entrega del plano con copia de la Resolución al profesional, propietario o a persona autorizada debidamente.

ARTÍCULO 44.- Mensuras con unificación. La Municipalidad requerirá la unificación de parcelas linderas de un mismo propietario en todos los casos en que existan edificaciones cuyo encaballado se encuentre ubicado sobre limites comunes, o que se proyectan a

construir, como condición necesaria para la presentación de los planos de construcción. Para la revisión de previa es suficiente adjuntar la presentación debidamente autorizada del ingreso a la Dirección General de Catastro de la provincia. El plano de mensura de unificación deberá estar registrado por la Dirección General de Catastro de la Provincia como requisito previo para que sean aprobados los planos de construcción de la obra. En caso de que una construcción se encuentre en etapa constructiva sobre dos (2) o más parcelas el D.E.M. procederá a su paralización hasta que se cumpla con el requisito de unificación de parcelas.

ARTÍCULO 45.- Actas de deslinde y amojonamiento. Recibe la denominación de acta de deslinde y amojonamiento el trabajo efectuado por un profesional de la Agrimensura habilitado por el Colegio Profesional de la Agrimensura de la Provincia de Misiones, el que consiste en la determinación, nivelación y amojonamiento sobre el terreno, de una parcela discriminada en un plano de mensura, registrado ante la Dirección General de Catastro de Misiones o definida por título de propiedad.

Dicha acta consistirá en un gráfico el que contendrá como mínimo lo siguiente:

1) datos según título y nomenclatura catastral;

2) nombre completo de los propietarios y número de documento;

3) dirección domiciliaria indicando calle y número;

4) en el grafico el norte se indicará hacia arriba;

5) croquis de la parcela con ubicación dentro de la manzana indicando medidas lineales y angulares, distancia hasta las esquinas, parcelas linderas y anchos de calle, tipo de pavimento, ubicación de cordones y superficie;

6) se consignarán las edificaciones existentes detallando el tipo de material de su construcción con sus medidas perimetrales, indicando cuantas plantas son, y las medidas que la relacionan con los lados del polígono, incluso las que invadan el espacio público consignando las medidas de la invasión;

7) llevará la firma autógrafa del profesional y de los propietarios o sus representantes y la fecha de su confección;

8) se deben indicar las cotas del relevamiento altimétrico del terreno de los siguientes puntos: todos los vértices y el baricentro del polígono, la cabeza del cordón de vereda, si este no existiera se tomará el lugar donde debe estar y el centro de la calle tomando puntos

cada diez metros (10 m.) hasta llegar a ambas esquinas de la manzana. El plano de referencia altimétrico será en todos los casos de cien metros (100 m.) este valor se le asignará sobre la línea municipal, al vértice izquierdo del terreno visto desde el frente;

9) si existiera un curso de agua permanente o intermitente, se debe indicar su trayectoria por medio de dos (2) líneas que representen sus bordes, hasta la máxima creciente, con la inscripción de Arroyo en su interior. En este caso se debe indicar la altimetría de la línea de mayor profundidad del curso de agua, cada 4 metros desde que ingresa hasta que sale del predio. El Profesional indicara en el acta de amojonamiento el ancho de calle, y si correspondiere, el área por afectación por ensanche de calle en la que no se podrán proyectar construcciones, dicho límite se indicara con una línea de trazo y punto agregando las medidas e inscripción correspondientes. Incluidos lagos artificiales, lagunas y vertientes.

Se indicarán las construcciones existentes en la parcela con todas sus medidas perimetrales, y su relacionamiento con las líneas límites del predio.

El acta de deslinde y amojonamiento acompañara sin excepción a todos los expedientes de construcción en los siguientes casos:

a) en todos los casos de construcciones nuevas;

b) en toda construcción de ampliación de edificios si la misma toca la línea municipal o medianeras;

c) cuando se amplían o refaccionan construcciones previamente invadidas sobre la vía pública;

d) cuando se trata de un expediente de relevamiento de mejoras existentes, sin antecedentes y que suponga ocupación de los medianeros o línea municipal, quedara a criterio de la Dirección la solicitud de Acta de Amojonamiento a fin de corroborar limites, excluidos conforme a obra.

No se exigirá la presentación de acta de amojonamiento cuando la parcela haya sido mensurada con una antigüedad no mayor de dos (2) años, a partir de la fecha de registro ante la Dirección General de Catastro. En todos los casos el acta de amojonamiento tendrá una validez de dos (2) años a partir de la fecha de su ejecución.

ARTÍCULO 46.- Invasiones sobre la vía pública:

1) en todo plano de mensura se indicarán las invasiones en que pudieran estar incursas las

construcciones;

2) en todos los casos se determinarán las medidas de las áreas invadidas;

3) se incluirá en el cuerpo del plano un compromiso que no se incluirán nuevas obras, y que las que existieran serán retiradas si así se requiere.

CAPÍTULO VII
CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 47.- Ochavas. En toda mensura de cualquier tipo que se refiera a terrenos con trabajos de mensura existentes o que se realizan por primera vez, dentro de las zonas urbana y rural, en todas las esquinas se determinarán ochavas de visibilidad en las siguientes condiciones:

1) cuando el ángulo interno de la parcela se encuentra comprendido entre los 70º y 135º grados, la ochava estará formada por dos (2) catetos iguales de 4,00 m. cada uno;

2) cuando el ángulo interno sea menor de 70º, la ochava estará formada por dos (2) catetos iguales de 5,00 m cada uno;

3) cuando el ángulo interno sea mayor de 135º, la ochava estará definida por dos (2) catetos iguales de 5,00 m cada uno.

Las ochavas así definidas serán destinadas al espacio público en forma expresa en el cuerpo del plano, pasando a formar parte de la vía pública.

ARTÍCULO 48.- Calles y avenidas. Cuando se efectúen mensuras de parcelas ubicadas sobre calles cuyo ancho actual sea de 15 m. y su ancho previsto en este código sea de 20 m. se deberá destinarla totalmente a calle en su ancho definitivo.

En todo fraccionamiento que incluya el trazado de nuevas vías, las medidas se ajustarán a las establecidas, aunque sean continuidad de otras de menor ancho.

1) Ancho mínimo: se establece un ancho mínimo de 15,00 m. para todas las calles urbanas y rurales debiendo destinarse en su totalidad para espacio público, no admitiéndose anchos menores en ningún caso, salvo los anchos menores definidos por Ordenanza.

2) Cesión de calles en otros casos: en el caso de trabajos de Agrimensura que se efectúen sobre vías públicas existentes o no, se deberán ajustar a las siguientes consideraciones:

a) las calles perimetrales de un fraccionamiento podrán tener la mitad del ancho previsto

a fin de dejar al lindero la cesión de la otra mitad. En caso de que el lindero ya este fraccionado en parcelas con medidas urbanas establecidas en este Plan Urbano, se deberá dejar el total del ancho de la calle o avenida;

b) en el caso de fraccionamiento de un inmueble en dos (2) o más parcelas que se encuentren sobre calles de menor ancho del previsto y que deban ser afectadas por el ensanche de calle, se considerará la superficie afectada como suma de la superficie de la parcela resultante si es necesaria a efectos de alcanzar la superficie mínima para la zona en que se encuentre. Se considera este caso exclusivamente el terreno ubicado en el frente a todo lo ancho de la parcela que da sobre la calle que afecta. Este mismo criterio se adoptará para mensuras de una sola parcela que se encuentren en esta situación.

3) Bien público: la superficie para calles debe ser destinada en todos los casos para su afectación como bien público del Estado.

4) Anchos determinados para Avenidas y calles de la Ciudad:

1)	Av. 9 de julio	22,00 m.
2)	Av. Del Fundador Adolfo Julio Schwelm	30,00 m.
3)	Av. Andrejovich	25,00 m.
4)	Av. Córdoba	30,00 m.
5)	Av. Formosa	25,00 m.
6)	Av. Hipólito Yrigoyen	35,00 m.
7)	Av. Independencia	60,00 m.
8)	Av. Los Cedros	25,00 m.
9)	Av. Paraguay, desde Av. Córdoba hasta los límites entre lotes J y K.	17,50 m.
10)	Av. Paraguay, desde los límites entre los lotes J y K hasta la Ruta Nacional N° 12	20,00 m.
11)	Av. presidente J. D. Perón	25,00 m.
12)	Av. Reconquista	20,00 m.
13)	Av. San Martín desde Av. Córdoba hasta calle C. Saavedra	30,00 m.
14)	Av. San Martín desde calle C. Saavedra hasta Av. Pte Perón y Los Cedros	25,00 m.
15)	Av. San Martín desde Río Paraná hasta Av. Córdoba	25,00 m.
16)	Calle Felipe Varela	20,00 m.
17)	Idelfonso Miranda desde Formosa hasta La Pampa	30,00 m.
18)	Mariano Moreno	18,00 m.
19)	Urquiza	25,00 m.
20)	Peteribí desde Inga hasta Batalla de Obligado	17,50 m.

El ancho definitivo de la Avenida Hipólito Yrigoyen será de 35,00 m. desde calle pionero Haidinger hasta la ruta provincial Nº 17.

5) De las calles colectoras: para el caso de mensuras de cualquier tipo de parcelas que den sobre Rutas Nacionales o Provinciales, regirá lo establecido en la Ley Provincial X – Nº 5, definiéndose a este efecto los siguientes límites en los que no se exigirá calle colectora por estar dentro del área urbana:

a) sobre Ruta Nacional Nº 12: desde la Av. San Martín hasta el cruce de la Ruta con la Av. Formosa, que ya se encuentra consolidada sin calle colectora;

b) en el tramo de la Av. Pionero Haidinger comprendido entre la Av. del Fundador Adolfo J. Schwelm y Av. Paraguay se deberá dejar una calle colectora de 15,00 m. a ambos lados de esta.

ARTÍCULO 49.- Reserva fiscal. La superficie destinada a reserva fiscal se regirá por lo dispuesto en el Decreto Provincial Nº 1.107/58, Articulo Nº 108, Inciso "G".

Dicha superficie deberá reunir los siguientes requisitos:

1) tener como mínimo uno de sus lados sobre la vía pública;

2) la relación lineal frente fondo deberá ser como mínimo 1:3 pudiendo llegar a 1:1.

3) no podrá estar ubicado sobre bañado, estero o área inundable;

4) no podrá estar ocupada por edificaciones o personas que lo habiten.

ARTÍCULO 50.- Espacios verdes. En todo fraccionamiento cuya superficie total de la parcela de origen de la mensura que se tramita, sea igual o superior a los 5.000 m2, ubicada en el área urbana o pretenda incorporarse a esta, deberá destinar para espacio verde sin condicionamiento alguno una superficie no menor al diez por ciento (10 %) del total de la parcela a fraccionar.

El diez por ciento (10 %) del total de la parcela a fraccionar destinada a espacio verde (EV), reunirá los requisitos establecidos que se nombran a continuación:

1) la relación lineal frente fondo del espacio verde deberá ser de 1:2 como máximo, pudiendo llegar a 1:1. Si el interés urbanístico lo justifique la Dirección de Planeamiento podrá decidir la ubicación del espacio verde con otro formato, sin alterar la superficie de este;

2) el espacio verde tendrá en todos los casos, como mínimo dos (2) de sus lados sobre la vía pública;

3) cuando el espacio verde no pudiera ser ubicado en una sola manzana, debido a su

superficie, este podrá completarse en otra manzana;

4) el porcentaje destinado a espacio verde no incluye ni absorbe la superficie que se pudiera destinar para los cursos de agua, vertientes y humedales;

5) los espacios verdes no podrán ser ubicados en lugares ocupados por edificaciones o personas que lo habiten;

6) en el caso que la parcela contenga un curso de agua o bañado o vertiente seguir lo establecido en el Artículo 51.

La superficie del borde protector no incluye el deslinde de curso de agua, cuenta para el porcentaje de espacio verde necesario.

ARTÍCULO 51.- Fraccionamiento de las parcelas afectadas por cursos de agua. Para cualquiera de las definiciones incluidas en el Inciso 1). El fraccionamiento de tierras en áreas urbanas y rurales no podrá involucrar como parcela del dominio privado de particulares o privado oficial, los cauces de agua permanentes o desagües intermitentes, las vertientes y los bañados.

1) Definiciones: a fin de clarificar la normativa se determinan las siguientes definiciones:

a) cauce: lugar por donde habitualmente se desplazan las aguas en curso, limitado por la línea de ribera;

b) línea de ribera: límite promedio que alcanza las más altas aguas en sus crecidas normales u ordinarias;

c) ribera: parte del cauce comprendido entre la línea de ribera y el límite inferior a que llegan las aguas en las bajantes normales u ordinarias;

d) margen: franja que bordea el cauce a partir de la línea de ribera, internándose hacia tierra firme. (Ref. LEY XVI – Nº 1. Antes Decreto Ley 3762/59);

e) cauce de agua permanente: arroyo que solo se seca en forma extraordinaria;

f) desagüe intermitente: cauce de desagüe pluvial exclusivo;

g) bañado: humedal permanente de poca profundidad y extendido;

h) vertiente: afluencia de agua espontanea;

i) poligonal: es el polígono que define el territorio de una parcela determinada por mensura.

2) Disposiciones generales: los cursos de agua que no sean exclusivos de una propiedad comprendidos en el Artículo 1976 del Código Civil y Comercial de la Nación, cauces de

arroyos de agua permanente no navegables y otro cauce natural de escurrimiento de agua pluvial no permanente que tenga o adquiera aptitud de satisfacer un necesario uso de interés general, serán deslindados por una poligonal para definir el área que pertenece al estado. Los ojos de agua o vertientes y los humedales serán deslindados para su protección y preservación. Declaración área natural protegida.

Se deberá garantizar y prever el libre acceso a los cursos de agua citados. En todo caso de mensuras de superficies, que sean afectadas por un curso de agua, vertientes o bañados, deberán ser deslindados en la forma establecida y su superficie no está incluida en la superficie del espacio verde.

De acuerdo con el Artículo 1975 del Código Civil y Comercial de la Nación que dice: Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, o modifique su dirección o velocidad; las construcciones de todo tipo sean particulares u estatales no se podrán ejecutar sobre los cauces de agua, bañados y vertientes, ni proceder a su entubado o alcantarillado.

El hecho de entubados o alcantarillados existentes en parcelas urbanas y rurales, no autoriza la construcción de edificios sobre ellas, en estos casos la Municipalidad podrá retirar.

Cuando un arroyo se encuentre en un terreno de una mensura anterior y posteriormente se procede al parcelamiento de sus adyacencias se deberá proceder en la forma prevista en este Código.

3) Especificaciones de la poligonal en los diversos casos: en el caso de cauces de agua permanente, intermitente o de escurrimiento de aguas pluviales la poligonal será definida por la línea de ribera y su ancho será tres (3) veces la misma y no podrá tener un ancho menor de 10,00 m.

En las vertientes, la poligonal definirá el área central y un entorno de amortiguación de 50,00 m. de radio en todo el contorno, el curso de escurrimiento de esta agua será considerado y deslindado como un cauce de agua.

Los humedales se deslindarán con una poligonal que se definirá a partir de su línea de máxima creciente más un área de protección de 10,00 m. y calle de 15,00 m y a partir de las cuales se ubicaran las parcelas del dominio privado.

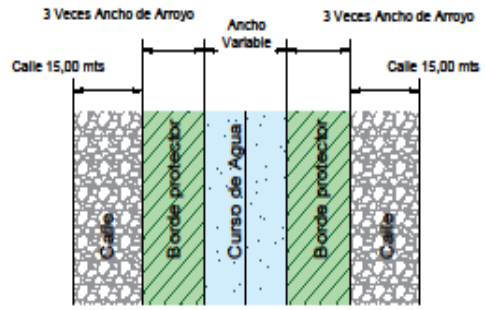
Estas poligonales serán verificadas por la Dirección de Planeamiento antes de visar el plano de mensura.

Este deslinde será efectuado al realizarse mensuras de cualquier tipo en parcelas urbanas, y en parcelas rurales, se indicarán o describirán particularizadamente para su identificación únicamente, y así prever los espacios para construir y consideración de reserva en loteos futuros.

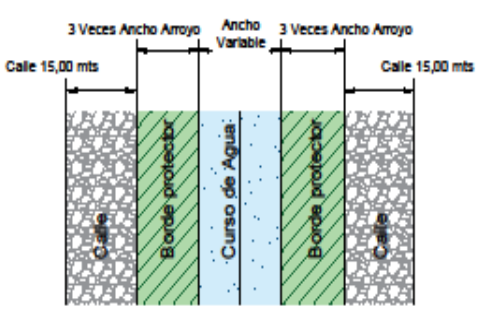
La protección de humedales, vertientes, cursos de agua, lagos, lagunas es de interés municipal serán protegidas y se preservaran, reglamentaciones provinciales aplican a su preservación también.

4) Espacio verde en parcelas involucradas en este Código: el porcentaje destinado a espacio verde no incluye ni absorbe la superficie que se deba destinar para los cursos de agua y a la calle de amortiguación. La ubicación del espacio verde siempre será en la zona de cauces.

A modo de ejemplo el gráfico siguiente ilustra la situación prevista:



CURSOS DE AGUA INTERMITENTES



CURSOS DE AGUA CONTINUOS

TIPO	ANCHO MIN	BORDE PROTECTOR	CALLE
Curso Intermitente	6,00 mts	3 Veces Ancho Aº	15, 00 mts
Curso Continuo	10,00 mts	3 Veces Ancho Aº	15,00 mts

Corrección Borde protector: 10,00 m.

Las parcelas del dominio privado, oficiales y las reservas fiscales no pueden ubicarse linderos los cauces de agua permanentes o desagüe intermitente, las vertientes y los bañados.

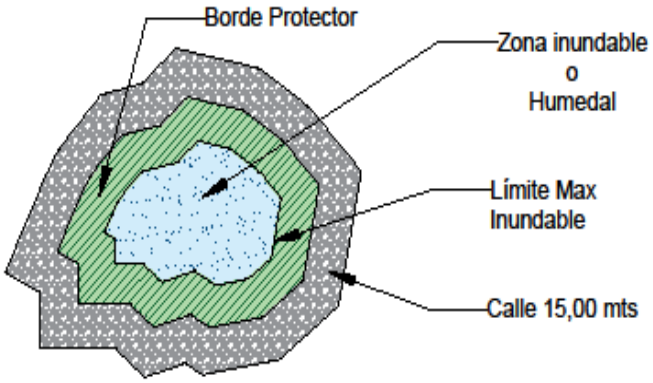
Se dará intervención a la secretaria de Ambiente en los casos antes detallados.

5) Calles: cuando un arroyo y bañado haya sido definido por una mensura y posteriormente se procede al parcelamiento de sus adyacencias, se deberá colocar dos (2) calles de 15,00 m. de ancho una a cada margen, acompañando aproximadamente su trayectoria, el espacio de terreno que quede entre la calle y el arroyo será destinado exclusivamente como espacio de amortización y no podrá ser destinado para la construcción de edificios o cualquier otro fin debiendo quedar totalmente libre.

A partir de la calle se ubicarán los lotes privados o públicos. El espacio comprendido entre la calle y el agua debe quedar libre en su totalidad.

Si la calle citada en el artículo anterior coincide con la trayectoria de una calle, avenida o cualquier otra vía deberá tener el ancho previsto para la misma, si no coincide con la red vial prevista para la zona deberá desarrollarse entre las calles laterales como calle adicional.

HUMEDALES y ZONAS INUNDABLES



TIPO	LIMITE	BORDE PROTECTOR	CALLE
HUMEDAL	LIMITE MAXIMO	15,00 mts Mínimo	15, 00 mts
ZONA INUNDABLE	INUNDABLE		

6) Reserva fiscal: en el caso de que el fraccionamiento de tierras se realice lindero a un edificio público ya sea Nacional, Provincial, o Municipal, la reserva fiscal deberá ubicarse

junto al inmueble que ocupa este edificio y también será lindera al espacio verde.

ARTÍCULO 52.- Parcelas. Todo fraccionamiento en que se definan nuevas parcelas, estas se ajustarán a las medidas y superficies previstas para esa zona, no admitiéndose tolerancia en menos.

Se establecen las siguientes dimensiones mínimas para parcelas de acuerdo con la zona de ubicación:

ZONA CENTRAL 1 – ZC1	Superficie mínima: 300,00 m2 Frente mínimo: 10,00 m.
ZONA CENTRAL 2 – ZC2	Superficie mínima: 300,00 m2 Frente mínimo: 10,00 m.
ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1	Superficie mínima: 50 % del loteo 300,00 m2 50 % del loteo 450,00 m2 Frente mínimo: 10,00 m.-15,00 m
ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2	Superficie mínima: 50 % del loteo 300,00 m2 50 % del loteo 450,00 m2 Frente mínimo: 10,00 m.-15,00 m
ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3	Superficie mínima: 50 % del loteo 300,00 m2 50 % del loteo 450,00 m2 Frente mínimo: 10,00 m.-15,00 m

Lotes de 300 m2 en ZR1, ZR2 y ZR3 se destinarán exclusivamente a uso de vivienda unifamiliar, puede incluir un local comercial u oficina.

ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4	Superficie mínima: 450,00 m2 Frente mínimo: 15,00 m.
ZONA RECREATIVA _ – ZREC	Superficie mínima: 600,00 m2 Frente mínimo: 18,00 m.

ZONA DE EQUIPAMIENTO – Z E	Superficie mínima: 1.000,00 m2 Frente mínimo: 20,00 m.
ZONA RADICACION DE PEQUEÑAS INDUSTRIAS Y TALLERES – ZRPIT	Superficie mínima: 1.000,00 m2 Frente mínimo: 20,00 m.
ZONA COMERCIAL – ZT	Superficie mínima: 1.200,00 m2 Frente mínimo: 40,00 m.
ZONA INDUSTRIAL – ZI	Superficie mínima: 5.000,00 m2 Frente mínimo: 50,00 m.
ZONA PARQUE INDUSTRIAL –ZPI	Superficie mínima: sobre reglamento mensura Frente mínimo: sobre reglamento mensura
ZONA QUINTAS – ZQ	Superficie mínima: 5.000,00 m2 ajuste sobre mensura Frente mínimo: sobre mensura y ajustes
ZONA TERMINAL – T	Superficie mínima: 1.200,00 m2 Frente mínimo: 40,00 m.
ZONA RESERVA URBANA – ZRU	Superficie mínima: 5.000,00 m2 Frente mínimo: 50,00 m.
ZONA AREA RURAL – ZAR	Superficie mínima: 15.000,00 m2 Frente mínimo: sobre mensura

ZONA MARGENES ARROYOS – ZMA Superficie mínima: 5.000,00 m2

Declaración de Ambiente Protegido

Usos Múltiples

Frente mínimo: 50,00 m.

ZONA LAGO ZIEGLER – ZLZ Superficie mínima: 600,00 m2

hasta 50,00 m. de borde del parque, sobre proyecto particularizado. Zona de Ambiente Protegida

Frente mínimo: sobre proyecto particularizado

Fraccionamientos de la Zona Rural (ZAR) y de la Zona Lago Ziegler (ZLZ), Zona Márgenes Arroyos – ZMA se tramitarán con ingreso al CDE para tratamiento especial acorde a los objetivos del Plan Urbano.

Todos los fraccionamientos que se caracterizan por tener componentes de interés de preservación del ambiente, o sean surcados por cuerpos de agua, serán enviados a la secretaria de Ambiente para información de la situación, objetivos y comunicar las resoluciones tomadas.

CAPÍTULO VIII
HABILITACIÓN DE LOTEOS

ARTÍCULO 53.- Condiciones de cumplimiento. La habilitación de nuevos desarrollos urbanísticos estará sujeta a:

1) que las parcelas o unidades de suelo para el uso determinado, guardará relación con las tendencias generales de la demanda que la Dirección así lo considere, y que uno (1) o más de sus lados limiten con un área urbana existente;

2) que en Zona Recreativa - (ZREC) las propuestas de desarrollo que se formulen originen a la vez dentro de un mismo plan director y bajo responsabilidad del mismo desarrollador, una oferta de espacios recreativos de valor paisajístico, ambiental o cultural, y sectores de servicios, con el objeto de calificar la estructura general urbana;

3) que en todos los casos las propuestas que se formulen atraviesen un proceso de evaluación de la Autoridad de aplicación, en el que se habrán ponderado sus condiciones ambientales y urbanísticas y su capacidad de inducir transformaciones concretas en el entorno con efectos positivos para la comunidad en general.

4) que, en zona rural, se indicaran en línea de puntos los cuerpos de agua, y se podrá subdividir hasta una parcela de menos de 1,5 Has a los fines de resolver cuestiones de interés particular, y que no signifiquen intención de obtener un lote de ctas . urbanas.

ARTÍCULO 54.- Cargas de urbanización en obras. A todo efecto, y sin perjuicio de la operatoria de gestión adoptada y quien sea el ejecutor de las obras, determínese que las cargas de urbanización que recaen sobre el inmueble al momento en que se habilite el uso urbano, incluidas las zonas ya incorporadas en bloques mayores, son las que siguen:

1) red pública de agua corriente o a batería de pozos controlada, con certificado de aprobación de la CEEL;

2) cordón y badenes de hormigón;

3) tratamiento de la banda circulatoria de las calles con entoscado como mínimo; si existiera disponibilidad del municipio, el mismo podrá ejecutar el entoscado y realizar acuerdo para su recupero;

4) sistema de drenajes pluviales y obras de nexo;

5) red de distribución eléctrica y transformadores; con certificado de aprobación de CEEL;

a) la ejecución del cordón cuneta de hormigón de acuerdo con las especificaciones que le indicara la secretaria de Obras Públicas;

b) ejecutar el entoscado de la totalidad de las calles de acuerdo con especificaciones municipales;

c) construir los desagües y alcantarillas que sean necesarias de acuerdo con las instrucciones de la secretaria de Obras y Servicios Públicos;

d) efectuar la instalación y alimentación de la red externa de agua-corriente.

e) construir y alimentar la red de energía eléctrica externa, para cubrir las necesidades de todas las parcelas que componen el loteo;

f) en las veredas, se deben conservar las especies forestales, de modo tal que no dificulten la circulación peatonal; espacio para veredas a nivel cordón.

ARTÍCULO 55.- Habilitar los emprendimientos. El Departamento Ejecutivo establecerá que:

1) las propuestas para el espacio, según zonificación, se realizarán en etapas que materialicen un veinticinco por ciento (25 %) de las previsiones totales de urbanización, y no involucren una superficie mayor a 9 Ha., y que uno (1) o más de sus lados limiten con un área urbana existente;

2) el inicio de una etapa posterior queda sujeto a que se acredite la venta de al menos un setenta y cinco por ciento (75 %) de las parcelas o unidades incluidas en la etapa previa; y que se acredite la condición de contribuyente. En ningún caso podrá excederse de un total del veinte por ciento (20 %) de las parcelas o unidades cedidas, vendidas o transferidas a multi-propietarios o multi- cesionarios de hasta cinco (5) parcelas por titular;

3) urbanizaciones superiores a las 9 Ha., incluirán una manzana tipo 1 Ha para lotes de mayor dimensión, equiparables a la superficie solicitada para equipamiento (50 % de 1250 m2 y 50 % de 2500 m2), con un margen de tolerancia diez por ciento (10 %), guardando relación con la posible manzana resultante del loteo, aplica a lotes de origen que ya han sido subdivididos en parcelas de carácter residencial con anterioridad;

4) el Departamento Ejecutivo podrá de pleno derecho revocar la autorización otorgada en tanto no se cumplimenten las prescripciones de este Código, de los convenios y otros instrumentos que se suscriban con los titulares;

5) urbanizaciones de lotes para soluciones habitacionales del estado, regularización de asentamientos informales o lotes con servicio del estado podrán tener una superficie mínima de 180 m2 y 8,00 m. de frente.

ARTÍCULO 56.- Multas y sanciones. Se establecen las siguientes multas:

1) Con cargo al Agrimensor: por falsear los datos de mejoras, cursos de agua, humedales, vertientes, y todo accidente geográfico existentes en el terreno mensurado de doscientos cincuenta (250) a quinientos (500) U.F.

2) Con cargo al propietario: por vender parcelas de terreno que no están incluidas en un plano de mensura registrado en la D.G.C. por cada lote verificado, cinco mil (5.000) U.F.

a) De la Ordenanza General Fiscal N°……;se sanciona cada año: Art .115°) Los inmuebles que tengan contravenciones al Código Urbano y de Fraccionamiento de Tierras o invadan espacios públicos; veredas, espacios verdes, entre otros, que se detecten

en inspecciones, que tengan actas de comprobación, paralización o clausuras no respetadas, o sean contravenciones que se declaren o detecten en la presentación de documentación técnica para su declaración en la Dirección de Planeamiento, serán alcanzados por un recargo por contravención consistente en un porcentaje del valor de la tasa retributiva . Los recargos para aplicar son los que se detallan a continuación:

ZONAS	SECTORES	RECARGOS
1	Sobre Avenida San Martín. Ambos lados:	700%
1	Sector A excepto inmuebles sobre Av. San Martín	400%
1	Sector B	350%
1	Sector C	250%
2	Sobre Avenida San Martín. Ambos lados:	700%
2	Sector A excepto inmuebles sobre Av. San Martín	300%
2	Sector B	300%
2	Sector C	300%
2	Sector D	250%
3	Área del microcentro (art. 73 O.G.F. Tributaria)	1000%
3	Sobre Avenida San Martín. Ambos lados:	1300%
3	Sector A excepto (inmuebles sobre Av. San Martín y Microcentro)	400%
3	Sector B	250%
3	Sector C	250%
3	Sector D	200%
4	Sobre Avenida San Martín. Ambos lados:	800%
4	Sector A excepto inmuebles sobre Av. San Martín	350%
4	Sector B	350%
4	Sector C	300%
4	Sector D	200%
6	Sobre Ruta 17. Ambos lados:	400%
6	Sector A excepto inmuebles sobre Ruta 17	350%
6	Sector B	300%
6	Sector C	250%
6	Sector D	200%
7	Sector A (Barrios Puerto Los Pinares, Oleaginosa, Roulet, El Moral y Sección 019)	100%
7	Resto del Sector A y Sector B	Sin Recargo

TÍTULO II

ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 57.- Zonificación del territorio. A los fines de regular la ocupación del suelo con usos y actividades, fijar la intensidad poblacional y establecer su morfología edilicia mediante indicadores urbanísticos constructivos según la superficie y localización de la masa edificable y su altura, se divide el ejido municipal en polígonos territoriales que se clasifican en Áreas, Zonas y Cuadrantes, tal como se describen a continuación.

ARTÍCULO 58.- Área. Se denomina así al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio con el fin de ordenar, en forma general, los distintos usos que en éste se desarrollan.
Se clasifican en: Área Urbana, Reserva Urbana y Área Rural y se dividen en una o más zonas, enunciadas en el Artículo 52 del Capítulo VII y en el Resumen de Zonificación Título II.

ARTÍCULO 59.- Zona. Se denomina así a las áreas continuas a las cuales se les asigna características similares en orden a su funcionalidad urbana. Pueden localizarse en distintas áreas.
Se clasifican en: Centrales, Residenciales, Comerciales, Industriales, Recreativas, de Reserva Urbana, de Equipamiento, de Usos específicos, de Protección, de Usos Prioritarios y de Áreas Específicas.

ARTÍCULO 60.- Cuadrante. Se denomina así a cada una de las subdivisiones resultantes de la intersección de los ejes formados por la Ruta Nacional 12 y la Av. San Martín (Este/Oeste), denominados NorEste – SurEste – NorOeste – SurOeste, cada uno de ellos conteniendo Zonas.

ARTÍCULO 61.- Áreas.
1) Área Urbana: Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, los equipamientos y servicios comunitarios

para esta población, las actividades terciarias y las de producción compatible. Su extensión incluye a todas las parcelas y macizos circunscriptos por el polígono delimitado por el plano de zonificación.

2) Área Reserva Urbana: Es el territorio circundante al área urbana, hasta el límite máximo previsto para el crecimiento urbano delimitado por las vías de circunvalación determinadas.

3) Área rural: corresponde al territorio no comprendido en las áreas antes mencionadas, destinados predominantemente al desarrollo de actividades primarias. No es urbanizable. Su extensión comprende al resto de la superficie del ejido municipal de Eldorado exento de las superficies de los polígonos correspondientes a las Áreas Urbana y Reserva Urbana. Incluye las siguientes Zonas: Agropecuaria Intensiva, Agropecuaria Extensiva, Residencial Extraurbana (satélites), de Usos específicos y de Protección.

La mínima subdivisión es de 1,5 has. Los cuerpos de agua se indican con línea de puntos y se admite una primer subdivisión menor de cter. específico y particular (cesión de lote a ocupante, cuidador o empleado, o familiar, etc.), no deben significar una clara intención de subdivisión de cter. urbano. No considerarán cesiones de espacios verdes hasta que se concrete su incorporación al área urbana, siendo tomada para la concreción del espacio verde a futuro el lote de origen completo. Se podrán solicitar proyecciones de calles o ubicación pretendida de espacios verdes y reservas fiscales, para la consideración de los propietarios al momento de realizar obras en su lote y no dificultar a posterior los objetivos del Plan.

ARTÍCULO 62.- Zonificación.

1) Caracterización de las zonas: la delimitación territorial y caracterización de cada zona se detallan a continuación en las Fichas de Zonificación, en las que se indican los usos admitidos, así como el grado de ocupación y subdivisión de suelo permitido, su morfología e intensidad poblacional admitidos.

2) Compatibilidad de usos prioritarios: corresponde a la prioridad de uso que generan hechos preexistentes sobre los permitidos en forma general para cada zona, prevaleciendo su compatibilidad con el mismo. En las áreas indicadas en Plano de Zonificación, involucran una afectación de 200 metros a la redonda de los hechos generadores de compatibilidad: salud, educativa, pequeñas fábricas, entre otros.

3) Indicadores urbanísticos: para la definición del ordenamiento urbanístico, y según el sector de territorio que se trate, se tendrán en cuenta los siguientes indicadores urbanísticos:

a) Subdivisión del suelo: dimensiones mínimas de las parcelas destinadas a la edificación. Se indicarán las dimensiones de superficie mínima, frente mínimo, acceso a la vía pública.

b) Intensidad de uso del suelo: porcentaje de la superficie total del lote que puede ocuparse con edificación. Se indicará a través del Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

c) Impermeabilización del suelo: porcentaje de la superficie total del suelo que deberá quedar libre de toda edificación o pavimento que impida o dificulte la permeabilidad o infiltración de agua en el suelo. Se indicará a través del Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS, 50 % del FOS).

d) Altura de la edificación: alturas máximas de las construcciones expresadas en metros o su equivalente en número de plantas, con indicación de su punto de medición, altura máxima de la edificación en centro de manzana y tolerancias. Superaciones de altura: tanques de reserva, sala de máquinas, conductos, ventilaciones, lucernarios, pararrayos o balizamiento.

e) Disposición de la edificación en la parcela: condiciones de la implantación de la edificación en relación con la vía pública y con las parcelas linderas. Se indica retiro de la línea municipal, retiro de las líneas medianeras (de fondo y laterales) y dimensiones mínimas de patios interiores.

f) Usos principales admitidos: principales usos del suelo cuya localización se considera apropiada para un sector del territorio en particular y que, por tal situación, contribuyen a caracterizarlo.

TÍTULO III

PLAN URBANO SUSTENTABLE

CAPITULO I

CONSIDERACIONES GENERALES DE INICIO DEL PUES.

ARTÍCULO 63.- Oficialización de la medida. Se oficializa el inicio del Plan Urbano Eldorado Sustentable, que será el instrumento rector de la planificación municipal en relación con el uso y ocupación del Suelo y el Territorio, de forma Sustentable del Municipio de Eldorado.

ARTÍCULO 64: Objetivos generales. Siendo los objetivos generales de la oficialización del inicio del plan:

1) Asumir el seguimiento institucional y apoyar administrativamente la construcción del PUES.

2) Apoyar los procesos de consulta y garantizar el involucramiento de la población en la definición de los lineamientos estratégicos para el desarrollo municipal y en la elaboración del PUES.

3) Agilizar los procesos de aprobación, normalización e implementación del PUES.

CAPITULO II
INSTANCIA DE GESTIONES MUNICIPALES PUES.

ARTÍCULO 65.- Comisión general. Se crea la comisión general del Plan Urbano Eldorado Sustentable, siendo sus integrantes:

1) Intendente Municipal del Municipio Eldorado quien lo presidirá.

2) Representantes del Honorable Concejo Deliberante de Eldorado.

3) Un representante de:

a) AGEDEL;

b) Colegio de Arquitectos;

c) Consejo de Ingenieros;

d) Cooperativa de Electricidad de Eldorado Ltda.;

e) CAE (Cooperativa Agrícola Eldorado);

f) CACIEL (Cámara de Comercio e Industria de Eldorado);

g) INTA (Agencia de Extensión Rural Eldorado);

h) Facultad de Ingeniería Forestal (UNaM);

i) Salud Pública;

j) Secretaría Escolar;

k) Fuerzas Vivas;

l) AMAYADAP;

m) Empresas de Transporte Público;

n) Empresa de Transporte Taxi y Remís;

ñ) Ferias Francas;

o) Asociación de Bomberos Voluntarios;

p) Sector Turístico;

q) Sector Deportivo;

r) Sector Cultural;

s) Representantes de a otras instituciones o ONG, cuando la temática lo amerite se realizarán invitaciones especiales.

ARTÍCULO 66.- Funciones de la Comisión general. Son las Funciones de la Comisión General del Plan Urbano Eldorado sustentable:

1) conocer, evaluar, discutir y apoyar las acciones para la implementación del plan de Desarrollo Urbano Municipal;

2) promover la coordinación interinstitucional y sectorial para hacer efectiva la puesta en marcha del Plan Urbano Eldorado Sustentable a todos los niveles;

3) proponer las acciones que resulten necesarias para mejorar la ejecución del plan, así como soluciones para los conflictos que puedan surgir entre la municipalidad, entes públicos y la población;

4) apoyar al Concejo Deliberante en la elaboración de propuestas de ordenanzas municipales para asegurar el ordenamiento territorial;

5) elaborar propuestas de convenio de colaboración entre el gobierno municipal, las instituciones públicas y otras municipalidades del departamento con el fin de coadyuvar en hacer efectivo la implementación del plan de ordenamiento.

ARTÍCULO 67.- Creación de la Unidad Técnica Municipal. Se crea la Unidad Técnica Municipal para la Planificación Urbana, y el mismo estará integrado por:

1) Representantes del Concejo Deliberante.

2) Responsable de la Dirección de Planeamiento y el responsable de cada uno de los departamentos perteneciente a la Dirección.

3) Responsable de la Dirección de Tránsito.

4) Responsable de la Secretaría de Obras Públicas y cada uno de los responsables de la Dirección de Obras Pública y la Dirección de Mantenimiento y Servicios.

5) Responsable de la Dirección de Medio Ambiente.

6) Responsable de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

7) Otros que el Concejo Deliberante o el Departamento Ejecutivo Municipal consideren necesarios.

ARTÍCULO 68.- Atribuciones de la Unidad Técnica Municipal. Son atribuciones de la Unidad Técnica Municipal en materia de la planificación urbana:

1) dar a conocer y apoyar en su aplicación el método para el funcionamiento Municipal y el método para el plan;

2) elaborar de forma participativa el plan y sus normas reguladoras, en concordancia con el plan nacional y los planes regionales y departamentales de ordenamiento y desarrollo territorial, el cual será enviado al Concejo Deliberante para su aprobación;

3) dar seguimiento y evaluar cada dos años el cumplimiento y los avances del Plan y preparar los informes evaluativos que serán enviados al Concejo Deliberante;

4) elaborar los lineamientos para el desarrollo municipal de centros poblados, en armonía con lo dispuesto en el nivel nacional, regional autónomo y departamental que serán presentados al Concejo Deliberante para su aprobación,

5) elaborar los lineamientos para regular el proceso de urbanización en el Municipio, en armonía con lo dispuesto en el nivel nacional, regional autónomo y departamental, que serán enviados al Concejo Deliberante para su aprobación.

ARTÍCULO 69.- Coordinación General. La Coordinación General de Plan Urbano Eldorado sustentable, estará a cargo:

1) Municipalidad, mediante la Dirección de Planeamiento.

2) Representantes del Concejo Deliberante.

3) Representantes del Colegio de Arquitectos de la Zona Norte.

ARTÍCULO 70.- Coordinación General. Funciones. L Coordinación General de Plan Urbano Eldorado Sustentable, tendrá como funciones:

1) coordinar las tareas de las Distintas Etapas del Plan; Etapas Generales: Diagnóstico y Diseño del Plan;

2) recabar, organizar y analizar toda la información brindada en las diferentes etapas del Plan;

3) esquematizar, presentar y brindar información de las diferentes etapas del Plan.

4) elaboración del material y metodología del Plan;

5) cumplir con las pautas de la Metodología y Técnicas provistas por la Ordenanza;

6) deberá presentar informes de instancia del Plan una vez por semana, durante el tiempo de elaboración del Plan.

ARTÍCULO 71.- Infraestructura y recursos para el funcionamiento. El lugar físico, equipamiento, internet, teléfono, suministros y otros que fueran necesarios para el funcionamiento de la Coordinación General de Plan Urbano Eldorado Sustentable, estará a cargo del D.E.M. o C.D.

CAPITULO III
TERMINOS CONCEPTUALES DE REFERENCIA DEL PUES.

ARTÍCULO 72.- Finalidad del PUES. Entender que la finalidad del Plan Urbano Eldorado Sustentable será:

1) diseñar el Plan Urbano Eldorado Sustentable, detectando, seleccionando y priorizando las debilidades y fortalezas del territorio municipal, para un adecuado desarrollo del uso de suelo;

2) promover desarrollo sustentable, generando los mecanismos y herramientas que garanticen una correcta aplicación del sistema normativo creado;

3) definir una gestión integrada y participativa en función de lo actuado y determinado por la comunidad representada por los distintos actores sociales.

ARTÍCULO 73.- Objetivos del PUES. Tener como Objetivos del Plan Urbano Eldorado Sustentable:

1) Objetivo General:

a) establecer los criterios y orientaciones generales para un uso racional del suelo y de sus recursos, la protección del medio ambiente y la distribución y organización de las actividades comunitarias e individuales mejorando la calidad de vida en el ámbito geográfico del ejido urbano de Eldorado;

b) diseñar un plan municipal de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sustentable para el municipio, que defina las políticas, instrumentos y procedimientos para una gestión sustentable con estrategias de mediano y largo plazo, que permitan alcanzar un alto grado de desarrollo humano de sus habitantes;

2) Objetivos Particulares:

a) formular un Plan de Ordenamiento Urbano del Municipio;

b) establecer etapas metodológicas con estrategias a seguir para el futuro crecimiento y desarrollo armónico del ejido municipal;

c) diseñar un sistema normativo municipal que permita la gestión adecuada del municipal, que contenga proyectos de ordenanzas necesarias para hacer efectivo el Plan de Ordenamiento y Desarrollo;

d) territorial sustentable;

e) analizar, diagnosticar y proponer en todo momento desde la óptica de la interdisciplinaria;

f) articular el plan con los planes preexistentes en el ámbito nacional, provincial y local;

g) promover la participación comunitaria como elemento clave para el desarrollo del plan;

h) diseñar un sistema de procedimientos, monitoreo y seguimiento técnico que garanticen la aplicación del sistema normativo;

i) formar un equipo técnico municipal con suficiente capacidad para asegurar la aplicación de lo normado dentro del territorio municipal;

j) elaborar mecanismos de promoción y gestión de proyectos entre el municipio y los Organismos del Gobierno Provincial.

ARTÍCULO 74.- Alcance final del PUES. Tener como alcance final del PUES:

1) diseñar un Plan Urbano Eldorado Sustentable, como documento base que contenga las políticas y estrategias para la Planificación Urbana del Municipio;

2) legislación municipal. Proyectos de ordenanzas necesarias para poder aplicar el plan;

3) promover a partir del plan, la participación e integración de la comunidad, por medio del desarrollo de estrategias conjuntas en los distintos campos de su quehacer: cultural, social, ambiental, económico, institucional y administrativo, impulsando a sus actores para que voluntariamente combinen recursos, esfuerzos, intereses y objetivos comunes;
4) conformar un Equipo Técnico Municipal capacitado para lograr la aplicación del plan.

CAPITULO IV
TERMINOS METODOLÓGICOS DE REFERENCIA DEL PUES.

ARTÍCULO 75.- Etapas y actividades del PUES. Se reconoce las etapas del PUES y sus actividades generales:
1) Primera Etapa: Preparación del Proceso del Plan Urbano Eldorado Sustentable.
Actividades:
a) identificar y determinar las problemáticas y potencialidades territoriales Municipales;
b) evaluar las capacidades municipales para aplicación del PUES;
c) determinar los actores territoriales que transforman el territorio;
d) conformar la mesa de gestión para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sustentable;
e) comunicar y validar el PUES por la Comisión General.
2) Segunda Etapa: Diagnóstico y análisis de las dinámicas territoriales.
Actividades:
a) recopilar y generar información geográfica;
b) comprender la organización territorial actual del municipio;
c) analizar los riesgos;
d) analizar los servicios básicos;
e) analizar los usos de la tierra;
f) analizar las dinámicas económicas territoriales y medios de vida.
3) Tercera Etapa: Elaboración del PUES: escenarios y directrices municipales.
Actividades:
a) determinar las visiones del PUES;
b) determinar y seleccionar los escenarios del PUES;
c) desarrollar líneas de intervención en los escenarios del PUES;

d) elaborar la organización territorial futura;

e) definir el plan de uso del suelo;

f) socializar, validar y aprobar el PUES por la Comisión General.

ARTÍCULO 76.- Metodología y Técnica. La metodología y técnicas de uso para la elaboración de las distintas etapas del PUES serán adaptadas y puesto en funcionamiento de acuerdo con los requerimientos y estará determinada y diseñada por la Coordinación General.

CAPITULO V
FINALIZACIÓN DEL PUES.

ARTÍCULO 77.- Finalización del PUES. Una vez finalizado el inicio del Plan Urbano Eldorado Sustentable se realizará la aplicación y puesta en marcha por el Equipo Técnico Municipal con apoyatura de la Comisión General y la Coordinación General.

TÍTULO IV
MODIFICACIONES TERRITORIALES.

ARTÍCULO 78.- Límite territorial del Barrio Central. Se modifica el límite territorial del Barrio Central de nuestra Ciudad establecido por Ordenanza N° 066/1.991, el cual quedará establecido de la siguiente manera: Al Norte: Arroyo Pomar; Al Sur: Avenida Hipólito Irigoyen; Al Este: Límite con Barrio Engwald hasta Avenida Paraguay, de allí hacia el Este Avenida Paraguay hasta su intersección con calle Finlandia y desde allí, calle Finlandia hasta su intersección con Avenida Hipólito Irigoyen; y Al Oeste: calle Pionero Haidinger. La extensión del Barrio tendrá una superficie de veintiocho hectáreas (28Ha.), noventa y ocho áreas (98a.), diecinueve con cuarenta y dos centiáreas (19,42Ca.), de conformidad al croquis demarcatorio que como Anexo forma parte integrante de la presente.

TÍTULO V

ANEXOS.

1) Plano general urbano.

2) Plano de barrios.

3) Plano de zonificación.

4) Fichas de zonificación.

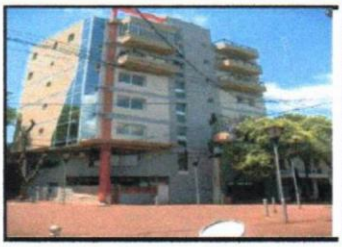
5) Zonas de influencia.

6) Límite territorial del Barrio Central.



MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA CENTRAL 1 - (C1)



COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona central de Alta Densidad , **con servicio de red cloacal** ; destinada a la localización del equipamiento administrativo, financiero, comercial e institucional en el más alto grado de diversidad.

USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Usos Predominantes: Equipamiento Administrativo, Público y Privado; Comercio Ocasional, periódico y diario; Financiero, Cultural y Educativo; Servicios Públicos; Salud; Culto; Tiempo Libre; Salones Bailables; Clubes; Deporte; Hoteles; Cines; Teatros; Salones de Fiesta; etc.. (según matriz de Uso de Suelo)

Usos Complementarios: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Industrias pequeñas de consumo como ser: elaboración de productos alimenticios, talleres varios de reparación y mantenimiento en locales cerrados, insonorizados (según matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 300m2	F.O.S. = 0.8
Frente Minimo =10m	F.O.T. = 8

EDIFICACION (VER GRAFICO Nº1)

ALTURAS: Se admite subsuelo

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m

> 4m se desplazara del fondo una distancia > o = 12% del lado mayor del lote

Se permite construir hasta 15m entre medianeras

Entre 15m y 24m con retiro obligatorio en el frente de 1m fondo por cada 3m de altura

Entre 24m hasta 34m sera EPL (Edificio perimetro libre); se deberan desplazar de la medianera 3,50m en locales de 1º cat. Y 3m en locales de 2º cat.

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)

1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m

1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m

2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor

2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

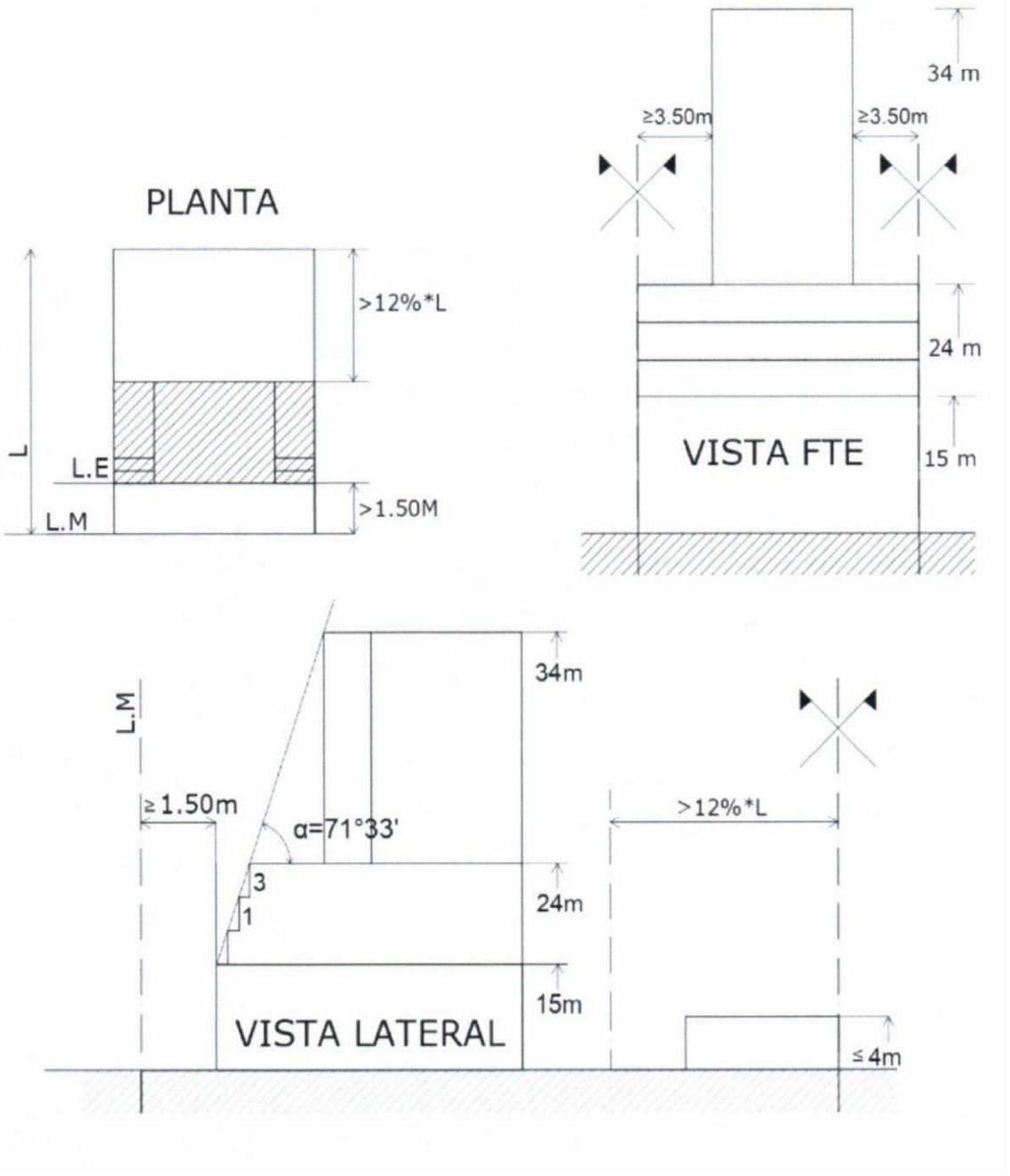
RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

GRAFICO Nº 1

ALTURA >24 m HASTA 34 m



MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA CENTRAL 2 - (C2)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:



Zona central de Media Densidad, **sin servicio de red cloacal**; destinada a la localización del equipamiento administrativo, financiero, comercial e institucional en el más alto grado de diversidad.

En parcelas pendientes de fraccionamiento, la zona se aplica en la primera linea de lotes resultantes.

USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Usos Predominantes: Equipamiento Administrativo, Público y Privado; Comercio Ocasional, periódico y diario; Financiero, Cultural y Educativo; Servicios Públicos; Salud; Culto; Tiempo Libre; Salones Bailables; Clubs; Deporte; Hoteles; Cines; Teatros; Salones de Fiesta; etc.. (según matriz de Uso de Suelo)

Usos Complementarios: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Industrias pequeñas de consumo como ser: elaboración de productos alimenticios, talleres varios de reparación y mantenimiento en locales cerrados, (según matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 300m2	F.O.S. = 0.8
Frente Minimo =10m	F.O.T. = 5

EDIFICACION (VER GRAFICO Nº2)

ALTURAS: Se admite subsuelo

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m

> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote

Se permite construir hasta 15m entre medianeras

Si se dispone del 100% en PºBº para cochera (respetando el FOS 0.8) se podra construir hasta 18m, y deberá contar con ascensor.

Mayor a 10 U.F debera contar con prevision de espacio para ascensor

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)

1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m

1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m

2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor

2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

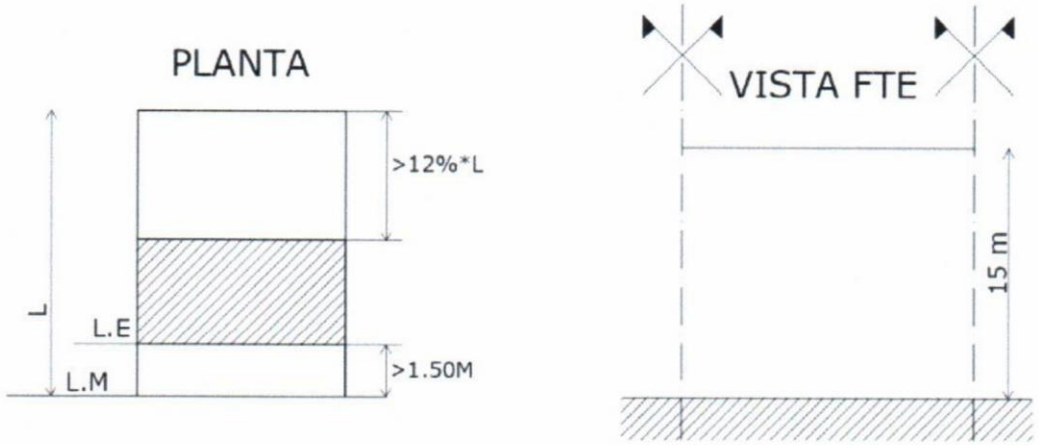
RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

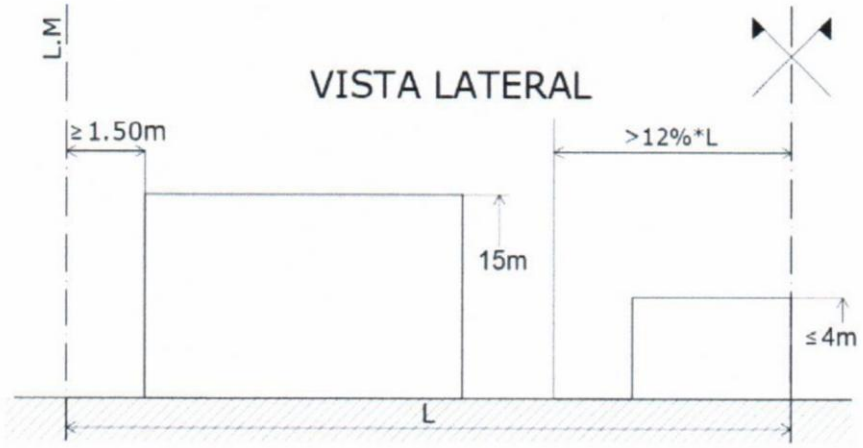
SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

GRAFICO Nº 3

ALTURA HASTA 15 m



ALTURA >15 m HASTA 18 m



MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RESIDENCIAL 1 - (R1)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de Media Densidad Residencial combinada ,viviendas individuales , colectivas y usos admitidos.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Residencial unifamiliar o multifamiliar, Conjuntos habitacionales IPRODHA
Usos Complementarios: Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados condicionados, Clubes , Educación , Salud, etc.
(según matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 300 - 450m2	F.O.S. = 0.7
Frente Minimo =10 - 15m	F.O.T. = 3

EDIFICACION (VER GRAFICO Nº3)

ALTURAS: Se admite subsuelo
Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m
> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote
Se permite construir hasta 15m entre medianeras
Si se dispone del 100% en PºBº para cochera se podra construir hasta 18m (Respetando FOS 0.7) debera contar con ascensor.
Mayor a 10 U.F debera contar con prevision de espacio para ascensor

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)
1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m
1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m
2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor
2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

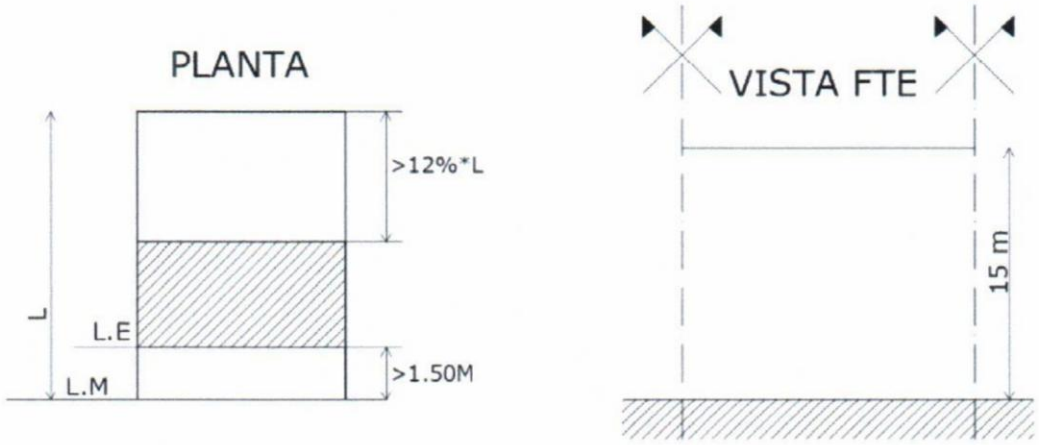
RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

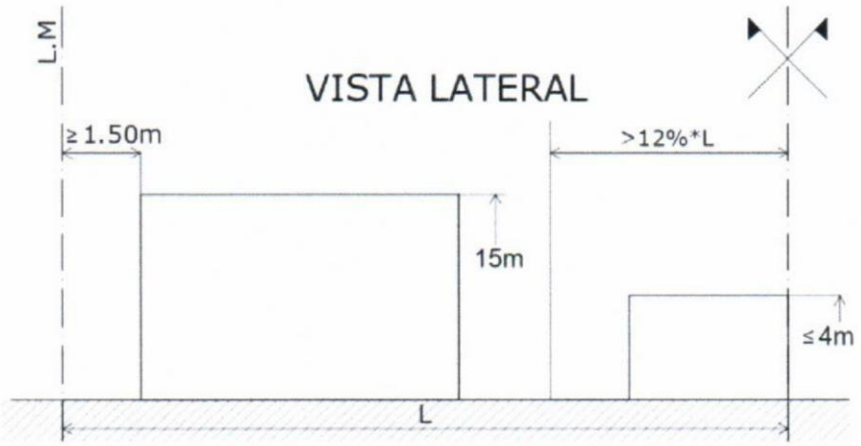
SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

GRAFICO Nº 3

ALTURA HASTA 15 m



ALTURA >15 m HASTA 18 m



MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RESIDENCIAL 2 - (R2)



COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de Media Densidad Residencial Parque viviendas individuales colectivas y usos admitidos.

USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Residencial unifamiliar o multifamiliar.

Usos Complementarios: Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados, Clubes , Educación , Salud, etc.

(según matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 300 - 450m2	F.O.S. = 0.6
Frente Minimo =10 - 15m	F.O.T. = 3

EDIFICACION (VER GRAFICO Nº4)

ALTURAS: Se admite subsuelo

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m

> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote

Se permite construir hasta 15m en EPL (Edificio perimetro libre)

Y también hasta 15m en EPSL (Edificio perimetro semi libre) ocupando

Un máximo de 60% de una de las medianeras

Mayor a 10 U.F debera contar con prevision de espacio para ascensor

PATIOS: 1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m

(U.F = Unidad Funcional) 1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m

2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor

2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

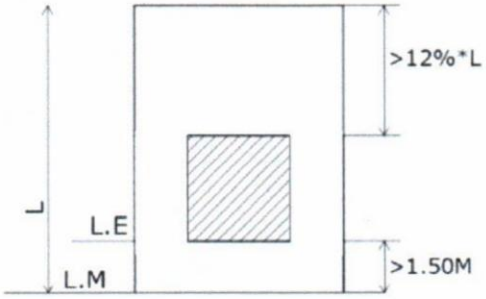
COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

GRAFICO Nº 4

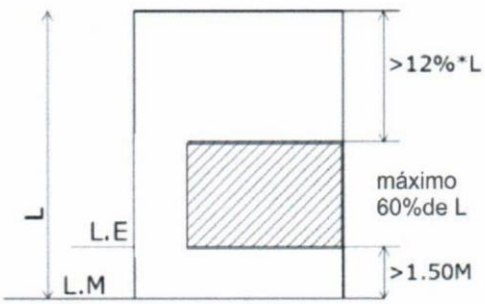
ALTURA HASTA 15 m
Perímetro Libre

PLANTA

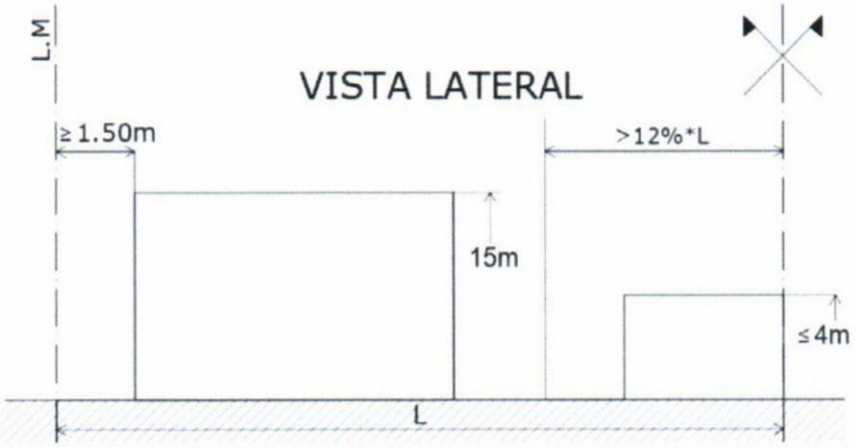


ALTURA HASTA 15 m
Perímetro Semi Libre

PLANTA



ALTURA >15 m HASTA 24 m



MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RESIDENCIAL 3 - (R3)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de Baja Densidad Residencial viviendas individuales colectivas y usos admitidos. Incluye esta zona los barrios satelites (Roulet, Pinares , Independencia, San Jose).



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Residencial unifamiliar o multifamiliar.
Usos Complementarios: Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados, Clubes , Educación , Salud, etc.
(según matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 300 - 450m2	F.O.S. = 0.6
Frente Minimo =10 - 15m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS: Se admite subsuelo
Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m
> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote
Se permite construir hasta aprox 9m (P.B. 1° y 2°) entre medianeras

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)
1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m
1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m
2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor
2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RESIDENCIAL 4 - (R4)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de Baja Densidad Residencial predominante y usos admitidos de muy bajo impacto ambiental.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Residencial unifamiliar o multifamiliar.

Usos Complementarios: Actividades de bajo impacto sonoro y olores (Oficinas,Estudios de arte, peluquerias, otros)

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 450m2	F.O.S. = 0.6
Frente Minimo =15m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS: Se admite subsuelo
Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m
> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote
Se permite construir hasta aprox 9m (P.B. 1° y 2°) entre medianeras

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)
1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m
1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m
2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor
2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RECREATIVA - (REC)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de Muy Baja Densidad de interés Paisajístico recreativo y actividades de bajo impacto ambiental



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Recreativo.

Usos Complementarios: Residencial unifamiliar o multifamiliar, Pequeños hoteles y servicios gastronómicos de bajo impacto ambiental

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 600m2	F.O.S. = 0.5
Frente Minimo =18m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS: Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m
> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote
Se permite construir hasta 8m en EPL (Edificio perímetro libre)
Se permite construir hasta 8m en EPSL (Edificio perímetro semi libre) ocupando el 60% de una medianera

PATIOS: (U.F = Unidad Funcional)
1 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 3,5m
1 U.F patio de 2º cat. 3m x 3m
2 U.F patio de 1º cat. 3,5m x 7m en lado mayor
2 U.F patio de 2º cat. 3m x 6m en lado mayor

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio mínimo desde L.M hasta L.E de 1,5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA EQUIPAMIENTO - (E)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Área de localización de actividades que por sus Características, tamaños, molestias, accesibilidad directa a las vías de circulación principal. Ubicada sobre RN12, Av Formosa, Av Hipólito Irigoyen, Av Haidinger, Av Schwelm y Calle Félix Bogado.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Almacenaje, deposito mayoristas, actividad conexa al transportede cargas, playa de estacionamiento para camiones, talleres de reparación general, terminales de cargas, etc. (según Matriz de Uso de Suelo).

Usos Complementarios: Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Según Matriz de Uso de Suelo).

Los lotes existentes menores a 2500m2 de mensuras aprobadas anteriormente son aptas para esta actividad.

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 1000m2	F.O.S. = 0.7
Frente Minimo =20m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS:

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m

> 4m deberá desplazarse una longitud igual a 5m.

Se permite construir hasta 12m

Carga y Descarga siempre dentro del Lote.

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio mínimo desde L.M hasta L.E de 10m

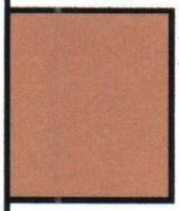
COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RADICACION DE PEQUENOS INDUSTRIAS Y TALLERES - (RPIT)

COLOR



CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Area de localización de pequeñas industrias y talleres varios de reparacion y mantenimiento

USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Pequeñas industrias de la madera; Alimentación; Metalúrgica y otros de pequeña escala; Talleres varios de Reparación y Mantenimiento (según Matriz de Uso de Suelo).
Usos Complementarios: Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Según Matriz de Uso de Suelo). Equipamientos.

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 1000m2	F.O.S. = 0.7
Frente Minimo =20m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS:

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m
> 4m debera desplazarse del fondo una distancia igual a 3m.
Se permite construir hasta 12m.

Retiro de Frente: retiro Obligatorio minimo desde L.M 1.50m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

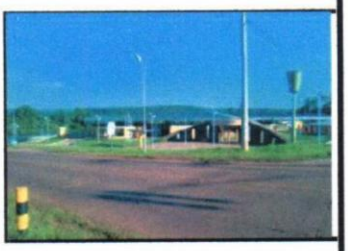
MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA TERMINAL OMNIBUS - (T)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Actividades no centrales, por sus caracteristicas, tamaños molestias, con localizacion de equipamientos y servicios comerciales minoristas, mayoristas e industriales a escala regional y urbana. Radicacion de pequeñas industrias, talleres de reparacion y mantenimiento



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Comercio mayorista, Deposito mayorista; Logistica ; Playas para camiones; Estaciones de servicio ; Pequeñas fabricas; Talleres en general; Lavaderos ; Corralones de materiales; Aserraderos ; Mercados de concentracion y abasto ; Clubes deportivos ; Universidades ; Empresas constructoras ; Venta de maquinaria pesada ; Venta de camiones; Gomerias ; Lavaderos ; etc.(según Matriz de Uso de Suelo).

Usos Complementarios: Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Según Matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 1200m2	F.O.S. = 0.6
Frente Minimo =40m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS:

Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m

> 4m se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote

Se permite construir hasta 12m

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 5m

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA INDUSTRIAL- (I)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Area de localización de actividades industriales de transformación primarias, secundarias y servicios especializados.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Industrial general salvo los que por su escala potencial contaminante deberan considerarse en forma particular.(según Matriz de Uso de Suelo).
Usos Complementarios: Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Según Matriz de Uso de Suelo).

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 5000m2	F.O.S. = 0.7
Frente Minimo =50m	F.O.T. = 1.5

EDIFICACION

ALTURAS: Sin restricciones
EPL (Edificio de perimetro libre con obligatoriedad); s/ Cod. Ed.
Se desplazara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote

RETIRO DE FRENTE: En calles de 15m de ancho distancia de 4,5m desde LM hasta LE En calles de 20m de ancho distancia de 7,5m desde LM hasta LE Lotes de superf. ≤ a 5000m2 la distancia de L.M hasta L.E de 1,5m

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA PARQUE INDUSTRIAL- (PI)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Zona de parque industrial de Eldorado, aplica Anexo I normas edilicias para los edificios industriales su proyecto y construccion (ver seccion 5 codigo de edificacion).



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Industrial.

Usos Complementarios: Anexo II actividades economicas aceptadas para el parque industrial de Eldorado Presidente Nestor Carlos Kirchner. Vivienda personal de vigilancia, seguridad y edificios de administracion del parque.

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA		INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO	
Superficie Minima =	s/mensura	F.O.S. =	0.7
Frente Minimo =	s/mensura	F.O.T. =	1.5

EDIFICACION

ALTURAS: Hasta 12m
Linea de fondo 5mts
Linea de edificacion lateral 3m

RETIRO DE FRENTE: En calles de 15m de ancho distancia de 4,5m desde LM hasta LE
En calles de 20m de ancho distancia de 7,5m desde LM hasta LE

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

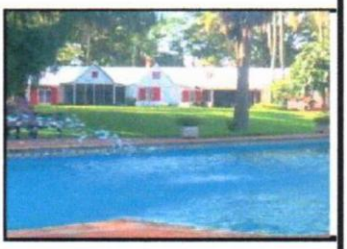
MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA QUINTAS- (Q)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Area destinada al ecoturismo y actividades recreativas, casas quintas y pequeñas producciones primarias y sus transformaciones.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Actividades recreativas

Uso Complementarios: Viviendas familiares

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA		INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO	
Superficie Minima =	s/mensura	F.O.S. =	0.4
Frente Minimo =	s/mensura	F.O.T. =	1.50

EDIFICACION

ALTURAS: Hasta 8m

EPL (Edificio de perimetro libre con obligatoriedad)

Debera desplazarse una longitud igual al 12% del fondo del lote

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 5m

Las quintas que pretendan subdividirse en Lotes menores, ubicarán sus espacios verdes, de forma lineal, a modo de boulvar, compartiendo (o no) con el lindante.

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA RESERVA URBANA- (RU)

COLOR	CARACTERISTICAS DE LA ZONA:
	Zona rural circundante, se ajustara a las restricciones previstas para el crecimiento urbano



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante:

Usos Complementarios:

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 5000m2	F.O.S. = sin restricciones
Frente Minimo = 50m	F.O.T. = sin restricciones

EDIFICACION

NOTA: Quedaran sujetos a revisión de la Dirección de Planeamiento

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA AREA RURAL - (AR)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Area fuera de los limites urbanos con caracteristicas de quintas, destinada a la produccion primaria.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Actividad agricola .(según Matriz de Uso de Suelo).
Usos Complementarios: Viviendas, Galpones para guardar maquinarias y productos, etc

Criaderos de Aves, Cerdos y otras especies de animales sin reglamentación, deberán estar ubicados a más de 2000 (dos mil) metros del límite más próximo del Area Urbanizada y a más de 1000 (mil) metros de sitios destinados al volcamiento de residuos (basurales). ORD 112/95

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = s/mensura	F.O.S. = no aplica
Frente Minimo = s/mensura	F.O.T. = no aplica

EDIFICACION

NOTA: Quedaran sujetos a revision de la Direccion de Planeamiento con criterios para preservar el medio ambiente

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA MARGENES ARROYOS - (MA)

COLOR

CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Area Natural Protegida con Categoría de Usos Multiples del Sistema Provincial de Areas Naturales Protegidas, de las cuencas que pertenecen a las vertientes del Río Paraná. (Ley Provincial)

Restriccion según LEY XVI -Nº53 de Bosques y fajas Protectoras y ecologicas; antes Ley 3426.



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Usos Multiples según Ley Provincial de Areas Naturales Protegidas.
Balnearios; Bajadas de lanchas ; Lodges ; Complejos Turisticos ; Viviendas defin de semana ; Complejos de turismo aventura .(según Matriz de Uso de Suelo).
Usos Complementarios: Vivienda cuidador

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = 5000m2	F.O.S. = 0.15
Frente Minimo = 50m	F.O.T. = 0.3

EDIFICACION

ALTURAS: Hasta 8m
EPL (Edificios de perimetro libre con obligatoriedad)
Debera desplazarse una distancia > 15m de medianeras
Debera desplazarse una longitud igual al 12% del fondo del lote

RETIRO DE FRENTE: Retiro obligatorio minimo desde L.M hasta L.E de 15m

NOTA: Quedaran sujetos a revision de la Direccion de Planeamiento con criterios para preservar el medio ambiente

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

MUNICIPALIDAD DE ELDORADO - DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ZONA LAGO ZIEGLER - (LZ)

COLOR	CARACTERISTICAS DE LA ZONA:
	Parque Municipal Lago Ziegler



USOS ADMITIDOS EN LA ZONA

Uso Predominante: Esparcimiento Recreativo y Actividades al aire libre
Usos Complementarios: Sobre Av Cordoba locales de apoyo a las actividades del parque pequeños locales gastronomicos, sanitarios,etc.

PARCELAS

SUBDIVISION PARCELARIA	INTENSIDAD DE OCUPACION DE SUELO
Superficie Minima = s/mensura	F.O.S. = Aplica P.Esp.
Frente Minimo = s/mensura	F.O.T. = Aplica P.Esp.

EDIFICACION

NOTA: Los proyectos a implantarse en esta zona quedaran sujetos a consideracion de la Direccion de Planeamiento

COMPATIBILIDAD DE USOS PRIORITARIOS (VER EN ANEXO II)

SALUD EDUCACIÓN INDUSTRIAS

ZONIFICACION DE LA CIUDAD DE ELDORADO: RESUMEN ZONIFICACION

ZONA	SIGLAS	CARACTERISTICAS	FRENTE MINIMO	SUPERFICIE MINIMA	FOS	FOT	ALTURA DE LA EDIFICACION	PATIOS	RETIRO DE FRENTE	USO PREDOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO
ZONA CENTRAL 1	C1	Zona central de Alta Densidad ,con servicio de red cloacal ; destinada a la localizacion del equipamiento administrativo, financiero, comercial e institucional en el mas alto grado de diversidad.	10m	300m2	0.8	8	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 15m entre medianeras Entre 15m y 24m con retiro obligatorio en el frente de 3m fondo por cada 3m de altura Entre 24m hasta 35m sera EPI, (Edificio perimetro libre); se deberan desplazar de la medianera 3,50m en locales de 2º cat. Y 3m en locales de 3º cat.	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Equipamiento Administrativo, Público y Privado; Comercio Ocasional, periódico y diario; Financiero, Cultural y Educativo; Servicios Públicos; Salud; Culto; Tiempo Libre; Salones Bailables; Clubs; Deporte; Hoteles; de Fiesta; etc.. (segón matriz de Uso de Suelo)	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Industrias pequeñas de consumo como ser: elaboración de productos alimenticios, talleres varios de reparación y mantenimiento en locales cerrados. (segón matriz de Uso de Suelo).
ZONA CENTRAL 2	C2	Zona central de Media Densidad ,sin servicio de red cloacal ; destinada a la localizacion del equipamiento comercial, financiero, comercial e institucional en el mas alto grado de diversidad.	10m	300m2	0.8	5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 15m entre medianeras Si se dispone del 100% en PHP para cochera se podra construir hasta 18m Mayor a 10 U.F debera contar con provision de espacio para ascensor	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Equipamiento Administrativo, Público y Privado; Comercio Ocasional, periódico y diario; Financiero, Cultural y Educativo; Servicios Públicos; Salud; Culto; Tiempo Libre; Salones Bailables; Clubs; Deporte; Hoteles; Cines; Teatros; Salones; de Fiesta; etc.. (segón matriz de Uso de Suelo)	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Industrias pequeñas de consumo como ser: elaboración de productos alimenticios, talleres varios de reparación y mantenimiento en locales cerrados. (segón matriz de Uso de Suelo).
ZONA RESIDENCIAL 1	R1	Zona de Media Densidad Residencial combinada ,viviendas individuales , colectivas y usos admitidos.	10 m 15m	300 m2 450m2	0.7	3	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 35m entre medianeras Si se dispone del 100% en PHP para cochera se podra construir hasta 38m Mayor a 10 U.F debera contar con provision de espacio para ascensor Se admite subsuelo	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Residencial unifamiliar o multifamiliar.	Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados, Clubes , Educación , Salud, etc. (segón matriz de Uso de Suelo).
ZONA RESIDENCIAL 2	R2	Zona de Media Densidad Residencial Parque ,viviendas individuales colectivas y usos admitidos. Incluye esta zona los barrios satelites (Nuevo! , Pitanes , Independencia, San Jose).	10 m 15m	300 m2 450m2	0.6	3	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 12m en EPI, (Edificio perimetro libre) s/Cod. Ed. Se permite construir hasta 12m en EPU, (Edificio perimetro semi libre) ocupando el 60% de una medianera s/Cod. Ed. Se admite subsuelo	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Residencial unifamiliar o multifamiliar.	Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados, Clubes , Educación , Salud, etc. (segón matriz de Uso de Suelo).
ZONA RESIDENCIAL 3	R3	Zona de Baja Densidad Residencial viviendas individuales colectivas y usos admitidos.	10 m 15m	300 m2 450m2	0.6	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 8m entre medianeras Mayor a 10 U.F debera contar con provision de espacio para ascensor Se admite subsuelo	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Residencial unifamiliar o multifamiliar.	Comercios periódico y diario, Talleres de reparación y mantenimiento en locales cerrados, Clubes , Educación , Salud, etc. (segón matriz de Uso de Suelo).
ZONA RESIDENCIAL 4	R4	Zona de Baja Densidad Residencial predominante y usos admitidos de muy bajo impacto ambiental.	15m	450m2	0.6	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 8m entre medianeras Mayor a 10 U.F debera contar con provision de espacio para ascensor Se admite subsuelo	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Residencial unifamiliar o multifamiliar.	No admite
ZONA RECREATIVA	REC	Zona de Muy Baja Densidad de interes Paisajistico recreativo y actividades de bajo impacto ambiental	18m	600m2	0.5	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 12m en EPI, (Edificio perimetro libre) s/Cod. Ed. Se permite construir hasta 12m en EPU, (Edificio perimetro semi libre) ocupando el 60% de una medianera s/Cod. Ed. Se admite subsuelo	1 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 3,5m 1 U.F patio de 2ª cat. 3m x 3m 2 U.F patio de 1ª cat. 3,5m x 7m en lado mayor 2 U.F patio de 2ª cat. 3m x 6m en lado mayor (U.F = Unidad Funcional)	1.50m	Recreativo.	Residencial unifamiliar o multifamiliar.
ZONA EQUIPAMIENTO	E	Area de localizacion de actividades que por sus caracteristicas,tamaño, molestias, no pueden ubicarse en Áreas Residenciales o Centrales. Ubicada sobre RN12, Av. Formosa, Av. Hipolito Irigoyen, Av Hadinger, Av Schweiss y Calle Felix Bogado.	40m	2500m2	0.7	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m debera desplazarse una longitud igual a 5m. Se permite construir hasta 12m		15m	Almacenaje, deposito mayoristas, actividad conexa al transporte de cargas, playa de estacionamiento para camiones, talleres de reparacion pesada, terminales de cargas, etc. (segón Matriz de Uso de Suelo).	Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Segón Matriz de Uso de Suelo).
ZONA EDUCACION PEQUEÑAS INDUSTRIAS Y TALLERES	RPIT	Area de localizacion de pequeñas industrias y talleres Rubros de reparacion y mantenimiento	20m	1000m2	0.7	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m debera desplazarse del fondo una distancia igual a 3m. Se permite construir hasta 12m		10m	Pequeñas Industrias de la madera; Alimentacion;Metalurgica y otros de pequeña escala; talleres varios de Reparacion y Mantenimiento (segón Matriz de Uso de Suelo).	Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Segón Matriz de Uso de Suelo).
ZONA TERMINAL OMNIBUS	T	Actividades no centrales, por sus caracteristicas, tamaños molestias, con localizacion de equipamientos y servicios comerciales minoristas, mayoristas e industriales a escala regional y urbana. Radicacion de pequeñas industrias, talleres de reparacion y mantenimiento	40m	1200m2	0.6	1.5	Se permite construir hasta el fondo del lote en altura < 4m > 4m se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote Se permite construir hasta 12m		10m	Comercio mayorista, Deposito mayorista; Logistica ; Playa para camiones; Estaciones de servicio ; Pequeñas fabricas; talleres en general; Lavaderos ; Corralones de materiales; Aserraderos ; Mercados de concentracion y abasto ; Clubes deportivos ; Universidades ; Empresas constructoras ; Venta de maquinaria pesada ; Venta de camiones; Gomerias ; Lavaderos ; etc (segón Matriz de Uso de Suelo).	Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Segón Matriz de Uso de Suelo).
ZONA SEGURIDAD	I	Area de localizacion de actividades industriales de transformacion pesadas Actividades de tenencias y servicios especializados.	60m	5000m2	0.6	1.5	Sin restricciones Se permite perimetro libre con obligatoriedad; s/ Cod. Ed. EPI, (Edificio perimetro libre) Se despliuara del fondo una distancia > 12% del lado mayor del lote		15m	Industrial general sobre los que por su escala potencial contaminante deberan considerarse en forma particular.(segón Matriz de Uso de Suelo).	Residencial unifamiliar restringido, como anexo a la actividad predominante. (Segón Matriz de Uso de Suelo).

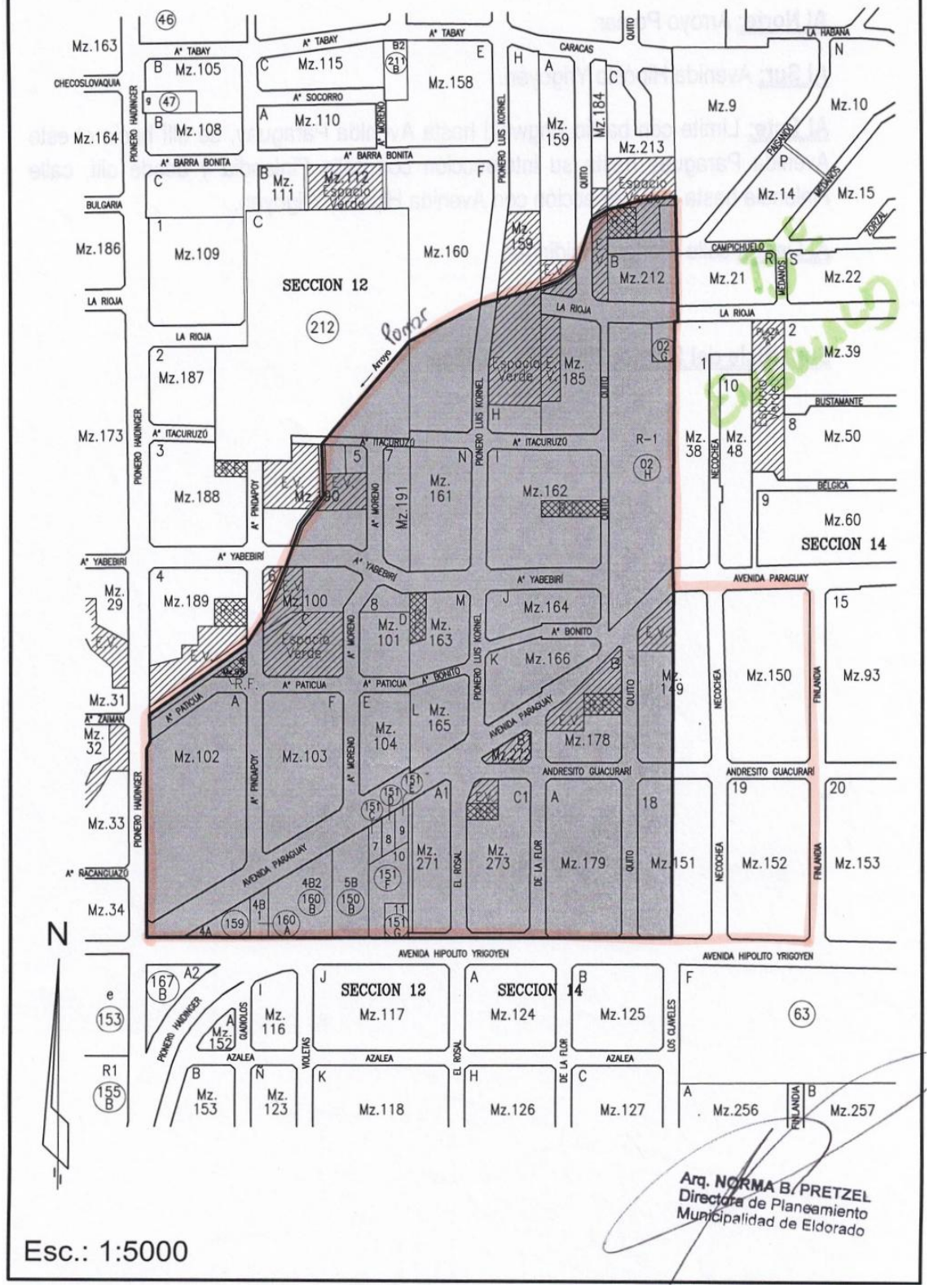
ZONIFICACION DE LA CIUDAD DE ELDORADO: RESUMEN ZONIFICACION

ZONA PARQUE INDUSTRIAL	PI	Zona de parque industrial de Eldorado, aplica reglamento especial.	s/mensura	s/mensura	0.7	1.5	s/reglamento				
ZONA QUINTAS	Q	Area destinada al ecoturismo y actividades recreativas, casas quintas y pequeñas producciones primarias y sus transformaciones.	s/mensura	s/mensura	0.15	0.3	Hasta 8m EPL (Edificio de perimetro libre con obligatoriedad) Debera desplazarse una longitud igual al 12% del fondo del lote		15m	Actividades recreativas	Vivienda familiar
ZONA RESERVA URBANA	RU	Zona rural circundante, reservada para el crecimiento urbano.	50m	5000m2	s/restriccion	s/restriccion	Hasta 8m EPL (Edificio de perimetro libre con obligatoriedad) Debera desplazarse una longitud igual al 12% del fondo del lote		15m	Area agricola; Granjas ; Huertas ; Pequeñas Industrias .(según Matriz de Uso de Suelo).	
ZONA AREA RURAL	AR	Area fuera de los limites urbanos con caracteristicas de quintas, destinada a la produccion primaria.	s/mensura	s/mensura	no aplica	no aplica	hasta 8m			Actividad agricola .(según Matriz de Uso de Suelo).	Viviendas, galpones para guardar maquinas y productos
ZONA MARGENES ARROYOS	MA	Area de reserva ecologica destinada a quintas, balnearios y para el desarrollo de actividades nauticas y agroturisticas. Restriccion según LEY XVI - Nº53 de Bosques y fajas Protectoras y ecologicas; antes Ley 3426.	50m	5000m2	0.15	0.3	Hasta 8m EPL (Edificios de perimetro libre con obligatoriedad) Debera desplazarse una distancia > 15m de medianeras Debera desplazarse una longitud igual al 12% del fondo del lote		15m	Balnearios ; Bajadas de lanchas ; Lodges ; Complejos Turisticos ; Viviendas de fin de semana ; Complejos de turismo aventura .(según Matriz de Uso de Suelo).	
ZONA LAGO ZIEGLER	LZ	Parque Municipal Lago Ziegler Sector inmediato al Lago Proyecto de Interes Ambiental , sujeto a Proyecto Especial .Aprobacion por Ordenanza	Acorde Proyecto	Acorde Proyecto	0.50	1				Esparcimiento Recreativo y Actividades al aire libre.	Sobre Av Cordoba locales de apoyo a las actividades del parque pequeños locales gastronómicos, sanitarios,etc.
IPRODHA											

Barrio CENTRAL

SECCIONES 12 y 14

Nº 62



Arq. NORMA B. PRETZEL
Directora de Planeamiento
Municipalidad de Eldorado