Municipalidad de Cipolletti

Año 10 - Número 226 - Cipolletti, 16 de Enero de 2015 - $ 4,50

boletín oficial

Ordenanzas de Fondo

ORDENANZA DE FONDO Nº 236/14.- 19/12/14.-

VISTO:

El Expediente N° 3935/D/14 y la necesidad de establecer el derecho de participación municipal en la Renta Urbana Diferencial generada por acciones urbanísticas; y

CONSIDERANDO:

Que el desarrollo y crecimiento que se vincula directamente con el suelo impacta fuertemente sobre el territorio;

Que la Constitución Provincial en su Artículo 74, dice: "- La Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas:

1. La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad.

2. La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica.

3. Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.

4. El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado."

Que el Preámbulo de la Carta Orgánica Municipal promueve compatibilizar la utilización del suelo urbano y rural con la satisfacción de las necesidades generales, limitando todo uso especulativo que obstaculice el cumplimiento de los fines superiores del bienestar de toda la comunidad;

Que asimismo en su Articulo 54º sobre los Principios de la Organización Urbanística Territorial, establece de interés general urbanístico la utilización del suelo urbano y rural el cual debe compatibilizarse con la satisfacción de las necesidades generales de la comunidad;

Que con respecto a la Planificación Estratégica, el proceso de ocupación del territorio y del desarrollo Urbano y Rural y de las áreas complementarias debe ajustarse a planes que correspondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación global del desarrollo económico y social de nuestra Comunidad en el marco de la integración Provincial y Regional conforme las pautas que elabora el órgano competente;

Que asimismo prevé posibilitar el cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística y rural mediante el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad;

Que establecer derechos sobre la Renta Diferencial de la tierra en favor del Estado Municipal es un mecanismo que tiende a corregir un fenómeno inequitativo que ocurre en la mayoría de las Ciudades. La falta de regulación del mercado de la tierra, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos en los precios de ciertos inmuebles;

Que a través del cobro de Derechos Regulados se intenta brindar al Estado la posibilidad de recuperar para la Comunidad una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que están ligados a decisiones estatales, logrando así un recupero para el conjunto de los ciudadanos;

Que entre las acciones urbanísticas que brindan mayor valor, ajenas a las realizadas por el propietario, se pueden citar la construcción de Obra Pública Municipal, Apertura de Calles, determinación de parámetros urbanísticos, cambios de la Zonificación, Ampliación de la Planta Urbana, nuevos recorridos de transportes públicos de pasajeros, incorporación de Centros Culturales Deportivos, como cualquier otra acción urbanística que otorgue un mayor valor a una propiedad;

Que estos actos administrativos, entre otros, dan lugar a ganancias adicionales a los Propietarios de distintos predios y admiten proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del Estado ni de la Comunidad;

Que es necesario que el Estado Municipal participe en el mayor valor que el mismo otorga mediante sus actos políticos administrativos, a favor de los distintos propietarios, cumpliendo con los fines y objetivos que le son propios en beneficio de la Comunidad;

Que en tanto la intervención estatal provoque un incremento del valor inmobiliario, el mismo debe reflejarse en el correspondiente aporte por parte del beneficiario y que repercuta en favor de todos;

Que tal cual lo expresa la "Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad" en su Artículo 2.1 cuando establece que "Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los recursos que la misma ciudad ofrece. Es decir, debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica, para garantizar el bienestar de todas y todos los habitantes, en armonía con la naturaleza, para hoy y para las futuras generaciones". (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Foro Social Mundial – Porto Alegre, Enero de 2005).

Más específicamente, el citado instrumento internacional estipula en su Artículo 2.5. que "Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo y sustentable. Las Rentas Extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo";

Que la existencia de una Política de Estado destinada a la intervención sobre el mercado de suelos orientada a capturar o movilizar de las manos privadas el incremento inmerecido del valor de la tierra, para trasladarlo nuevamente a las arcas públicas en beneficio de la comunidad y del financiamiento del desarrollo urbano, es valida desde el punto de vista de la economía. La intervención del estado sobre el mercado de suelos se justifica mediante argumentos de tipo económico;

Que en este contexto surge la participación en Plusvalía como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales, a partir del cobro de un tributo asociado al incremento de valor del suelo;

Que la presente Ordenanza trata del establecimiento de un derecho que deberán abonar los beneficiarios de incrementos en el valor de sus inmuebles generados a raíz de obras públicas, cambios a la normativa vigente, así como por el efecto producido por sobre el medio circundante a través de externalidades. Estos factores dan origen a lo que se denomina "Plusvalía Urbana";

Que para ello el modo de implementación que ha brindado los mejores resultados en la práctica ha sido la celebración de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los Particulares involucrados, con el debido proceso de legitimación social y legal;

Que todo ello debe verse debidamente plasmado en el correspondiente Convenio Urbanístico a firmar entre el Municipio y los Particulares involucrados mediante los procedimientos previstos en la presente Ordenanza y que encuentran sus antecedentes más directos en la Ordenanza Nº 7799 de la Ciudad de Rosario y en los Proyectos sobre Plusvalía Urbana existentes en los Municipios de Ushuaia y San Carlos de Bariloche;

Que podemos asimilar el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la Renta Urbana Diferencial con los denominados "Derechos de Construcción", potestad claramente atribuible a los estados municipales. Al respecto, el informe de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, en su texto "Diseño de instrumentos de captación de plusvalías" nos revela que: "En cuanto a los límites al derecho de dominio, uno de los mas significativos, derivado del propio ordenamiento normativo argentino y vinculado al problema que se analiza, es el Derecho a Construir, facultad que el propietario sólo puede ejercer en la medida que se lo permita la administración pública. Esta escisión entre el Derecho de Propiedad y el Derecho a Construir es un principio reconocido en el derecho positivo argentino. El otorgamiento de esa facultad es una competencia específica de la administración pública, atribución que tiene su fundamento en el principio de

regulación de los usos del suelo, facultad reservada en el derecho argentino a los gobiernos municipales" ("Diseño de Instrumentos de Captación de Plusvalías". Facultad de Derecho de Rosario);
Que los derechos establecidos por la presente Ordenanza pesan sobre el incremento de valor de un inmueble y no necesariamente sobre su precio ya que tal alteración siempre es captada por la variación observada sobre los precios actuales del mercado, pues muchas veces las intervenciones responsables por los mayores valores están asociadas a transacciones medibles;
Que el producido de la recaudación del presente derecho se encuentra específicamente dirigido a ir logrando progresivamente una sociedad mas justa e igualitaria, desarrollando la infraestructura de servicios y equipamiento para que los mismos resulten accesibles a toda la Comunidad Cipoleña, ampliando y mejorando los Espacios Públicos y mejorando la calidad urbana y ambiental de todo el ejido municipal con un marcado criterio de equidad;
Que los mismos Convenios Urbanísticos a celebrarse también podrán habilitar otras posibilidades de pago en especie del presente derecho, tales como la transferencia de una porción del inmueble objeto de un proyecto para pasar a formar parte del Patrimonio Municipal o la construcción de Obras de Infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, todo ello acordando los términos, plazos y condiciones con los mismos vecinos en forma pública, transparente y participativa y plasmados en el mismo Convenio Urbanístico, quedando la aprobación y supervisión a cargo del Gobierno Municipal y del Honorable Concejo Deliberante;
Que no estamos en presencia de un nuevo impuesto a las ganancias que solo puede recaudarlo la nación ni otro impuesto inmobiliario ya que la provincia posee las facultades para disponer de tal gravamen descartando de plano cualquier planteo de inconstitucionalidad por cualquier eventual incursión en una doble imposición. Asimilando el establecimiento del presente derecho de participación municipal sobre la Renta Urbana Diferencial (Plusvalía) con los denominados Derechos de Construcción potestad claramente atribuible a los estados municipales;
Que en sesión ordinaria del día de la fecha la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Concejo Deliberante, mediante Despacho Nº15/14 aprobó por unanimidad el proyecto de ordenanza enviado por el Poder Ejecutivo, por lo que debe dictarse la norma respectiva;

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI
PROVINCIA DE RIO NEGRO
Sanciona con fuerza de
O R D E N A N Z A de F O N D O

Art. 1º) Establézcase a favor de la Municipalidad de Cipolletti el Derecho de participación en la Renta Diferencial aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del Ejido Municipal en la Margen Norte del Río Negro y que hubieran resultado pasibles de un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, sino en función de las obras públicas o decisiones administrativas del estado municipal, así como de los emprendimientos que produzcan externalidades sociales, ambientales y urbanísticas dentro del área.
Art. 2º) Establézcase que constituyen hechos generadores del derecho de participación municipal en la Renta Diferencial aquellos actos o hechos administrativos, proyectos u obras que generen externalidades promovidos por los Poderes Municipales que incrementaran el aprovechamiento y/o rentabilidad de las parcelas por su Destinos, Usos y Ocupación, a partir de la sanción de la presente Ordenanza.
1- Cambios del estado parcelario del Uso del Suelo. La incorporación al Área Urbana de inmuebles de la Zona Rural.
2- Zonificación, Usos del Suelo, FOS, FOT y Usos No Conforme. Cambios en los parámetros urbanísticos, de Usos del suelo, Zonificación, FOS, FOT y Usos No Conforme definidos y/o que se incorporen en el Código Urbano.
3- Proyecto y/o ejecución de Obras Públicas. Cuando el Municipio proyecte o ejecute obras que generen un mayor valor en los inmuebles privados en relación a estos.
La enumeración no es taxativa sino meramente enunciativa y no excluye otros hechos y/u otros no enumerados, pero que reúnen aptitud para la aplicación de esta normativa.
Art. 3º) Determinación de la Renta Diferencial y participación municipal.
1- Se establecerá el precio comercial de los inmuebles en cada una de las Zonas beneficiarias con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas. Esta determinación se hará una vez que se expida el acto administrativo que defina la nueva clasificación de las parcelas afectadas.
2- Una vez que se apruebe la modificación de las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades de edificación y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los inmuebles comprendidas en las correspondientes zonas.
3- Se define como "Renta Diferencial" al valor obtenido de la resta entre el nuevo precio comercial posterior a la acción administrativa y el precio anterior a la acción administrativa (diferencia obtenida a partir de la aplicación de los puntos 1 y 2 precedentes).
4- La participación Municipal sobre la Renta diferencial será del veinte por ciento (20%). No se computarán las superficies correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias, Calles, Reservas Fiscales y espacios Verdes.
5- Para la determinación de los precios de referencia, el Poder Ejecutivo establecerá el método para la obtención de los valores comerciales de los inmuebles a través de la Comisión Técnica Patrimonial.
Art. 4º) Establézcase que los derechos de participación en la Renta Diferencial serán exigibles a partir de la sanción de la presente por:
1- Solicitud de Permiso de Urbanización o Construcción, aplicable para el cobro de los derechos de participación en la Renta Diferencial generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 2º.
2- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro del derecho de participación en la Renta Diferencial generada por la modificación del régimen de Uso, Ocupación o Zonificación del suelo.
3- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro del derecho de participación en la renta diferencial.
Para la expedición de los permisos, cambio de Uso del Inmueble, Habilitaciones Comerciales y emisión de Estados de Deuda o Libre de Deudas Municipales en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de los derechos de participación en la Renta Diferencial, será necesario acreditar el cumplimiento de pago de la participación en la Renta Diferencial, para ello el Poder Ejecutivo Municipal librara el Certificado correspondiente. A todo evento, responderán solidariamente el poseedor y/o el propietario.
Art. 5º) Liquidación del monto exigible y formas de pago. El Poder Ejecutivo liquidará la participación municipal de las Rentas Diferenciales, la que se establecerá en la Ordenanza de Aprobación correspondiente, particularizando cada inmueble involucrado.
El Poder Ejecutivo contará con un plazo de sesenta (60) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina y para notificar a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante dos (2) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en la zona.
Una vez firme el acto administrativo de liquidación de participación en la Renta Diferencial, deberá hacerse efectivo el pago.
Las formas de pago de los derechos de participación municipal en la Renta Diferencial podrán abonarse mediante cualquiera de las siguientes formas, conforme a la Ordenanza correspondiente.
1- En dinero efectivo: en estos casos, el dinero percibido formará parte de un fondo que al efecto constituirá el poder Ejecutivo Municipal en una cuenta bancaria especial, el que se hallará destinado a la inversión directa sobre las prioridades asignadas conforme el Artículo 6º de la presente Ordenanza.
2- Transfiriendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado o su equivalente mediante la transferencia de un inmueble localizados en otras zonas del área urbana. Se confeccionarán los actos administrativos (Boletos de Transferencia o Escrituras) que correspondan entre el Municipio y las Personas Físicas o Jurídicas responsables y se ordenará su Inscripción en el folio de Matricula Inmobiliaria Municipal de cada uno de los inmuebles.
3- Mediante la construcción de Obras de Infraestructura de Servicios Públicos y/o Espacios Verdes y áreas de recreación y equipamientos, cuya inversión resulte equivalente al monto de participación municipal en la Renta Diferencial. Estableciéndose las garantías que correspondan en la Ordenanza objeto de la misma.
Art. 6º) Los aportes dinerarios previstos en el Inciso 1 del Artículo 5º serán invertidos en la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, la calidad urbana y ambiental en el ejido de la Ciudad de Cipolletti.
El Poder Ejecutivo conjuntamente con el Concejo Deliberante priorizará las inversiones a realizar, las que tendrán como fin la erradicación de familias en zona de riesgo, construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario de sectores de bajos recursos y las demás acciones previstas en el primer párrafo del presente Artículo, debiendo sancionarse la Ordenanza correspondiente para la erogación de los recursos obtenidos.
Art. 7º) Los derechos de participación municipal en la Renta Diferencial generados en las acciones determinadas por el Articulo 2º, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución por realización de Obras Públicas y/o cesiones urbanísticas.
Art. 8º) Órganos de Aplicación. Teniendo en cuenta que la presente Ordenanza regula aspectos relacionados con Obras Públicas, Obras Particulares, Catastrales, de Zonificación y Parcelamiento, Planeamiento Urbano, Economía y Hacienda, entre otros, se faculta al Poder Ejecutivo Municipal a designar y/o crear el o los Órganos de Aplicación que considere apropiados a tales efectos.
Art. 9º) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese.

RESOLUCION Nº 053/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Fondo Nº 236/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 19/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE FONDO Nº 237/14.- 19/12/14.-

VISTO:
El Expediente N° 3935/D/14, sobre modificación del Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti para incluir en el Plan Urbano del Ejido de Cipolletti

áreas de expansión urbana controlada; y
CONSIDERANDO:
Que la normativa del planeamiento urbano-rural no representa una concepción propia particular, ni rígida de lo que debe ser la ciudad, sino y por el contrario, la interpretación principalmente previsora de la futura dinámica de la misma,
Que la conurbación Neuquén-Plottier-Cipolletti en continuo crecimiento, alienta la radicación de nuevas familias en su área de influencia comprometiendo fuertemente el crecimiento urbano y demográfico de nuestra localidad, en detrimento del escaso suelo apto para el cultivo,
Que en la última década, hasta la creación del Distrito Vecinal del Noreste no se proyectaron fraccionamientos urbanos tendientes a satisfacer la demanda de suelo accesible a las franjas social-económicas medias y bajas,
Que esta falta dio origen a necesidades insatisfechas de acceso al suelo y a la vivienda de estos sectores sociales, provocando el desborde urbanístico con la gestación de varios asentamientos espontáneos en la periferia urbana en virtud de los nexos de servicios básicos existentes,
Que asimismo la falta de suelo para la instalación de empresas de servicios vinculadas a la actividad hidrocarburífera, entre otras, alienta la ocupación clandestina de áreas rurales aptas para la actividad primaria de la economía, por lo que resulta necesario aumentar la oferta de suelo apto para dicha actividad, tal es el caso de los Servicios de Ruta- SRU,
Que existen en la Planta Urbana sectores y parcelas con diversos Usos y Ocupación y que por su ubicación geográfica y efectos del desarrollo de la ciudad, han incorporado un ostensible incremento en su valor inmobiliario lo que amerita un re- diseño de las mismas en relación a los Indicadores Urbanos y Usos,
Que el Poder Ejecutivo Municipal propone el estudio, adecuación, regularización y la delimitación de áreas dentro del ejido que actualmente se encuentran ocupadas o subocupadas o factibles de ser incorporadas a la Planta Urbana,
Que para su identificación las mismas serán denominadas como Unidades de Gestión (UG),
Que a efectos de su urbanización, cada Unidad de Gestión será pasible de un estudio pormenorizado. El Poder Ejecutivo Municipal dispondrá la conformación de un equipo técnico a definir, el cual propenderá a la integración de las partes involucradas para la Redistribución Predial y propondrá el Plan con sus características de Usos y Ocupación, indicadores urbanísticos, trama urbana vinculante a la estructura preexistente, formas y distribución en las erogaciones para le ejecución de las obras de infraestructura de servicios, definición de las rentas diferenciales y la figura legal vinculante,
Que conforme a la Carta de Indicadores Físicos de la Calidad de la Tierra, el área al norte de la Calle Arturo H. Illía es baja y muy baja,
Que hace más de 30 años el municipio urbanizó parte del sector, creando el denominado Barrio Anai Mapu, el que permitió la localización de familias de estas franjas socio-económicas,
Que el Artículo 8° del Texto Ordenado establece la factibilidad de ampliación del Distrito Vecinal en el área zonificada como RUR2, al este del canal descargador PII,
Que el área definida al Norte por la calle (B17) Hugo Rimmele, al Sur por la calle (B13) Arturo Illia; al Oeste con las vías del Ferrocarril y al Este colindante con el Distrito Vecinal, este último en proceso de urbanización, garantiza el continuo urbano del DVNE, su integración al conjunto a ampliar y para con la ciudad,
Que asimismo gran parte de los asentamientos espontáneos están localizados en esta área,
Que la irregular situación jurídica dominial de los asentamientos espontáneos deviene en gastos para el municipio por servicios prestados no retornables, como es el caso de la recolección de residuos, los trabajos de evacuación pluvial que fueron necesarios realizar en la lluvia de Abril/14 como así también las erogaciones por subsidios que fueron entregados a los damnificados,
Que la falta de previsiones necesarias de dichos asentamientos respecto a: servicios, calles, Reservas Fiscales y Espacios Verdes propone situaciones no deseadas con los consecuentes perjuicios,
Que es necesario revertir y acondicionar para el bienestar de la población disminuyendo los costos devengados y su retorno con la puesta al cobro de los servicios retributivos,
Que consumados los hechos existentes y habida cuenta del tiempo transcurrido sin arribarse a una solución superadora, es necesario adecuar la normativa vigente tendiente a incorporar estos asentamientos y a aumentar la oferta de tierras urbanizables con estas características,
Que en el actual Ejido de la Ciudad de Cipolletti la disponibilidad de suelo destinado a Uso Urbano está compuesto aproximadamente por: tierra urbanizada sin edificar 2.770 parcelas baldías dispersas, en proceso de urbanización en la Zonas RQ, en el DVNE y en la Zona NO: 1.619 parcelas, disponibles para ser urbanizadas en dichas zonas: 5.821 parcelas y destinadas a Servicios e Industrias en zona A.I.S. y Servicio de Ruta: 398 parcelas factibles de ser urbanizadas y 136 parcelas en proceso de urbanización,
Que del estudio realizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro surge una superficie disponible para unas 7.735 parcelas con destino residencial, libre de calles, espacios verdes y reservas fiscales, lo que permitiría albergar una población aproximada de 27.072 habitantes en ese sector,
Que a continuación se detalla la Denominación Catastral de las Parcelas incluidas para las UG 1, UG 2 y UG3:
Unidad de Gestión 1: 064-F-01A – 006-F-01A – 006-F-02 – 006-F-03 – 006-F-04 – 006-F-05A – 006-F-05B – 006-F-06 - 006-F-07 – 006-F-08 – 006-F-09 – 006-F-10 – 006-F-11B – 007-F-04 – 007-F-05 – 007-F-06 – 007-F-07 – 007-F-08 – 007-F-09 – 007-F-10 – 007-F-11 – 007-F-12 – 007-F-13 – 007-F-14 - 007-F-15 – 007-F-16A – 005-F-01 – 005-F-02 – 005-F-03 – 052-F-01 – 052-F02 – 052-F-03 - 052-F-04 – 052-F-05 – 052-F-06 – 052-F-07 – 052-F-08 – 009A-E-01 – 009A-E-02 – 009A-E-03 - 009A-E-04 – 009A-E-05 - 009A-E-06 – 009A-E-07 – 009A-E-08 – 009A-E-09 – 009A-E-10 - 009A-E-11 - 009B-E-01 – 009B-E-02 – 009B-E-03 – 009B-E-04 – 009B-E-06A – 009B-E-07 - 009B-E-09 – 009B-E-10 – 009B-E-11 – 098-E-06 – 098-E-07.
Unidad de Gestión 2: 008-E-05C – 008-E-05D – 008-E-05E – 008-E-06 - 008-E-07 – 008-E-12 – 008-E-13 – 008-E-14 - 008-E-15 – 008-E-16 – 008-E-17A – 008-E-17B – 008-E-18B – 008-E-18C – 008-E-18D.
Unidad de Gestión 3: 008-E-01 – 008-E-02 – 008-E-03 – 008-E-08 – 008-E-10 – 008-E-11 – 008-E-18A – 008-E-19 – 008-E-20.
Que conjuntamente con la factible densificación de zonas sub-ocupadas de la actual estructura, habilitadas por el Código Urbano, satisfaría la demanda poblacional para las próximas décadas sin afectar la zona productiva de acuerdo a la proyección de incremento poblacional sostenido -Ver Gráfico I-,
Que visto el cuadro de evolución demográfica y de mantenerse la tendencia del crecimiento poblacional, no sería necesario convertir más suelo rural en suelo urbanizable, en las próximas 2 décadas, esto es sin considerar el impacto presumible del Yacimiento Vaca Muerta,
Que no obstante ello será necesario optimizar las condiciones que movilicen el uso de las parcelas subocupadas, la ocupación de las baldías y la incorporación de áreas habilitadas de suelo a urbanizar y la protección e incentivo del uso del suelo apto para la producción primaria,
Que teniendo en cuenta que el escurrimiento pluvial se produce naturalmente de norte a sur y de este a oeste y la disponibilidad de los servicios esenciales, los nexos de conexión, y el estado productivo de las parcelas, es conveniente que la habilitación de las UG 1, 2 y 3 se realicen en ese sentido y por colindancia teniendo en cuenta la consolidación de cada una,
Que en virtud de lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano y Rural, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro cuenta con el anteproyecto macro contemplando las calles troncales en relación a los límites de las parcelas existentes, las dimensiones máximas y mínimas del amanzanamiento previstas, la afectación de los tendidos de los grandes ductos (NEUBA, OLDELVAL, etc.) y las franjas de seguridad, la preservación de las trazas de los Canales de riego y drenaje existentes, la preservación de alamedas existentes linderas a los canales, las cesiones urbanísticas necesarias para Espacios Verdes, Reservas Fiscales y la Renta Urbana Diferencial estimada ésta última en no menos del 20% de la utilidad en relación a la cantidad de parcelas totales que surjan,
Que se solicitaron a los Entes prestadores de los servicios, las Factibilidades de agua, cloaca, gas y electricidad,
Que constan en el Expediente del Visto las constancias emitidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos y privados,
Que a efectos de cumplimentar con la Factibilidad Técnica de Escurrimiento, se deberán realizar los estudios correspondientes tendientes a la efectiva evacuación pluvial de cada sector a urbanizar y en el marco de las previsiones que establece la Dirección de Obras de Infraestructura de la Municipalidad,
Que respecto a la factibilidad del Servicio de Agua la misma fue otorgada con reservas y restricciones, y sin factibilidad para el Servicio de Cloaca, por lo que se deberán considerar alternativas viables, teniendo en cuenta la existencia de la napa freática a escasa profundidad,
Que se ha observado desde la incorporación y aplicación de lo normado para el SRU1- Servicio de Ruta 1 y para el SREU1- Servicio de Ruta Extraurbano 1, inconvenientes especialmente para el desarrollo de los usos previstos para dichas zonas,
Que como consecuencia de las restricciones establecidas para la subdivisión del suelo y para las construcciones a desarrollarse en las mismas, éstas ocasionan que muchas empresas que desean radicarse, desistan su instalación con la consiguiente pérdida de inversión y fuentes de trabajo para la ciudad,
Que el sector localizado al sur de la Ruta Nacional Nº22, entre el ex- Canal Roca hasta calle Estado de Israel, no está en producción y además se han desarrollado asentamientos espontáneos, tomas, depósitos de vehículos, etc., resultando imposible por su conformación, recuperarse como Zona Rural,
Que se ha observado que existen parcelas que no son aptas para ser fraccionadas conforme a las exigencias que se establecen en la presente normativa,
Que con la habilitación del Tercer Puente, en el área pre-zonificada para tal fin, sufrirá los mismos inconvenientes antes mencionados,
Que el proceso de Urbanización requiere de un tiempo considerable en la elaboración del proyecto y en la ejecución de las obras, lo que motiva el pronto inicio del mismo ante la inminente habilitación del Puente,
Que debe tenerse en cuenta las características de las parcelas afectadas al Servicio de Ruta por sus dimensiones, ubicación y calles existentes, resultantes de la expropiación de Vialidad Nacional para la conformación del nuevo trazado de la Ruta, y la restricción y franja de seguridad dada por la traza del ducto de gas (NEUBA I) el que atraviesa dicho sector,
Que las UG 4, 5, 6, 7, y 8 se ubican próximas a las Rutas Nacionales Nº151 y Nº22, áreas aptas para afectar con Usos para la prestación de servicios, siendo las parcelas que las conforman las que a continuación se detallan:
Unidad de Gestión 4: 002-G-01 – 002-G-02 – 002-G-03 – 002-G-04A – 001-G-02 – 001-G-03A – 001-G-11 – 007-D-01 – 007-D-02 – 007-D-04A - 007-D-05F –

006-D-01 – 006-D-02 – 006-D-03 – 006-D-05 – 006-D-06 – 006-D-07 – 006-D-08 – 006-D-09 -006-D-10.
Unidad de Gestión 5: 059-G-01A - 059-G-01B - 059-G-01C - 059-G-01D - 059-G-01E - 059-G-01F - 059-G-01G – 059-G-02 - 059-G-03A - 059-G-04 - 059-G-05A - 083-G-01B - 083-G-02A - 086-G-01A - 086-G-02 – 086-G-03 - 086-G-04 - 086-G-05 - 086-G-06 - 086-G-07 - 086-G-08 - 086-G-09A - 086-G-11 – 086-G-12A – 086-G-13.
Unidad de Gestión 6: 032-J-01A - 032-J-01B - 032-J-02B - 032-J-03A - 032-J-03B - 032-J-04A - 032-J-04D - 032-J-04G – 032-J-04H - 032-J-05 - 032-J-07A - 032-J-08A - 032-J-09A - 032-J-09B - 032-J-09F - 032-J-09E - 032-J-09D - 032-J-10A - 032-J-12A - 032-J-04J - 035-J-01 - 035-J-02A - 035-J-03A - 035-J-05 - 036-J-01A - 036-J-01B - 036-J-02A - 036-J-03A - 041-J-01B - 041-J-01C - 041-J-01D - 041-J-01E - 041-J-01F - 041-J-01G - 041-J-01H - 041-J-01J - 041-J-02-041-J-02A - 041-J-03A- 041-J-10 - 041-J-11 - 041-J-12 - 041-J-13 - 041-J-15 - 041-J-16 - 041-J-17 - 041-J-18 - 041-J-19B - 041-J-21 - 041-J-22 - 041-J-23 - 041-J-24 - 041-J-25 - 041-J-26 - 041-J-27A - 041-J-27B 347-J-01 - 347-J-02A - 347-J-04 - 347-J-05 - 347-J-06 - 347-J-07 - 347-J-08 - 347-J-09 - 348-J-01A - 348-J-01B - 348-J-02348-J-03 - 348-J-04 - 358-J-01 - 358-J-02 - 358-J-03 - 358-J-04 - 358-J-05 - 358-J-06 - 358-J-07 - 359-J-01 - 359-J-02 - 359-J-03 - 359-J-04 – 359-J-05 - 359-J-06 - 359-J-07 –359-J-08 - 359-J-09 - 359-J-10 - 049-J-01 – 049-J-02A.
Unidad de Gestión 7: 003-K-01D - 003-K-01E - 003-K-01F - 003-K-03C - 003-K-04 - 003-K-05 - 003-K-06 – 004B-K-01 - 004B-K-02 - 004B-K-03 - 004B-K-04 - 004B-K-10 - 041-K-03 - 041-K-04A - 041-K-05 – 041-K-06 - 041-K-07 - 005-L-02 - 005-L-03 - 004B-L-01C - 004B-L-02 - 004B-L-03 - 006-L-01 - 006-L-02 - 006-L-03 - 031-L-01 - 031-L-02 - 033-L-01 - 033-L-02 – 064-L-01.
Unidad de Gestión 8: 001-B-01 - 003-B-03 - 003-B-04 - 003-B-05 - 004-B-02 - 004-B-03 - 007-B-06 - 007-B-07 - 039-B-01 – 039-B-02 - 049-B-01 - 049-B-02 - 049-B-03 -059-B-03C - 059-B-04 - 059-B-05 - 059-B-06 - 003-D-04 - 003-D-05 – 003-D-06 - 003-D-07B - 003-D-08A - 003-D-08B - 003-D-09 - 009-D-02 - 009-D-03 - 009-D-04 - 009-D-05A - 009-D-06A – 009-D-07 - 002-G-04B - 002-G-04A - 002-G-05B - 002-G-05C - 002-G-05D - 005-G-04 - 005-G-05 - 005-G-06 - 005-G-07 – 005-G-08.
Que para las UG 9 y 10 ubicadas en las riberas de los ríos Neuquén y Río Negro, se deberá considerar con especial atención, las disposiciones del DPA y del AIC y la intervención de los mismos con respecto a las Lineas y Franjas de Ribera, Evacuación e Inundación en relación a los caudales máximos y mínimos de dichos ríos. Las parcelas afectadas a cada UG se detallan a continuación:
Unidad de Gestión 9: 001-G-07 – 001-G-08 001-G-09 – 004A-G-01 – 004A-G-05 – 004D-G-03 – 007-G-03-007-G-04 – 007-G-06 – 007-G-08 - 007-G-09 – 007-G-10 – 007-G-11 – 007-G-12 – 007-G-13 – 076-G-01 – 076-G-02 – 076-G-03 – 076-G-04 – 076-G-05 – 076-G-06.
Unidad de Gestión 10: 009-K-01 – 009-K-02 – 009-K-03 – 009-K-04 – 009-K-05 – 009-K-06 – 076-K-01 – 076-K-02.
Que para el caso de la Isla Jordán, deberá considerarse, lo establecido en el Art. 31º de la Carta Orgánica Municipal... "Declárense inembargables, inalienables, e imprescriptibles los bienes de dominio público municipal... Incorpórese dentro de este concepto de intangibilidad sistémica a la totalidad del paraje denominado Complejo Isla Jordán que corresponda la dominio municipal y/o las fracciones que se anexen en el futuro para el mismo destino, en esta área. Toda afectación de este sector deberá, además de cumplir con el procedimiento indicado en este artículo, responder a un proyecto integral debatido por la sociedad local."
Que el área zonificada como UE- Urbanización Especial, que incluye la parcela designada catastralmente como 03-1-H-069, más el área al sur de ésta comprendida por las calles Lisandro de la Torre al oeste, Luis Toschi al este y el Canal D6-II al sur, se designan como UG 11,
Que la denominada UG 12 delimitada por las calles Leandro Alem, J.F. Kennedy, Irigoyen y Río Limay, integrada por las parcelas con D.C.: 03-1-M-080B-01 y 02, son de propiedad municipal, se encuentran ubicadas en el eje geográfico e institucional de la ciudad por lo que amerita un estudio particularizado,
Que si bien se han enunciado las Parcelas afectadas a cada UG, del estudio particularizado a realizarse, podrá surgir el desistimiento o la incorporación de otras,
Que no obstante las UG designadas, el dinamismo urbanístico dará lugar al estudio de nuevas unidades para su desarrollo,
Que el/los Propietario/s de las parcelas afectadas a una Unidad de Gestión estarán sujetos a la regulación que resulte del estudio particularizado de cada una de ellas,
Que de acuerdo al Art. 69º inciso "c" de la Carta Orgánica Municipal, es competencia del Poder Legislativo establecer restricciones al dominio,
Que entre los conceptos generales del "Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti", contempla entre sus objetivos, la posibilidad de introducir los ajustes y actualizaciones necesarias para el cumplimiento de las mismas,
Que corresponde dictar la norma legal que apruebe el "Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti" (C.P.U.), con sus modificaciones y Anexos,
Que la presente propuesta elaborada por la D.D.U. y C. fue elevada a la Comisión de Código Margen Norte para su análisis, siendo tratada en la Reunión N°15, el día jueves 04 de Diciembre del 2014,
Que luego de un intercambio de ideas y salvadas algunas observaciones formuladas, se concluyó en aprobar la presente, conjuntamente con el proyecto de Ordenanza de "Aplicación de Tasas Tributarias en Zona Rural", el que se tramita mediante Expediente Nº3695/D/14 y que se haga efectiva la aplicación del "Impuesto Municipal a la Tierra Rural Improductiva y/o Abandona", establecida esta última en la Ordenanza de Fondo Nº216/13 (Código Fiscal),
Que asimismo visto el texto de la presente, corresponde se apruebe conjuntamente con ésta, el proyecto de Ordenanza "Renta Urbana Diferencial",
Que en sesión ordinaria del día de la fecha la Comisión de Obras y Servicios Públicos del Concejo Deliberante, mediante Despacho Nº15/14 aprobó por unanimidad el proyecto de ordenanza enviado por el Poder Ejecutivo, por lo que debe dictarse la norma respectiva;

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI
Provincia de Río Negro
Sanciona con fuerza de
ORDENANZA DE FONDO

Art.1º) MODIFIQUESE el Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, con la incorporación del Plano N° 6 en el que se indican las UNIDADES DE GESTIÓN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, el cual forma parte de la presente como ANEXO A.
Art. 2º) ESTABLÉZCASE que a efectos de su urbanización, cada Unidad de Gestión será pasible de un estudio pormenorizado. El Poder Ejecutivo Municipal dispondrá la conformación de un equipo técnico de control y planificación, en el marco de lo establecido en la Carta Orgánica Municipal. El mismo propenderá a la integración de las partes involucradas para la Redistribución Predial y propondrá el Plan con sus características de Usos y Ocupación, indicadores urbanísticos, trama urbana vinculante a la estructura preexistente, formas y distribución en las erogaciones para la ejecución de las obras de infraestructura de servicios, definición de las rentas diferenciales y la figura legal vinculante. Como asimismo asignará la partida presupuestaria para el cumplimiento del objetivo.
Art. 3º) ESTABLÉZCASE que el Poder Ejecutivo Municipal elevará para su aprobación al Consejo Deliberante, el/los anteproyecto/s que se elaboren sobre cada Unidad de Gestión, en aquellos casos en que las condiciones de los mismos no se encuentren preestablecidas en el Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti.
Art. 4º) ESTABLÉZCASE que el/los anteproyecto/s deberán ser elaborados en el marco de lo dispuesto en las Leyes Nacionales, Provinciales, de los Entes prestadores de servicios que tienen injerencia en el Uso del Suelo y en el Texto Ordenado de las Normas en materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, previendo las cesiones urbanísticas destinadas a Espacios Verdes, Reservas Fiscales, Calles y Obras de Infraestructura necesarias y que toda alteración o restricciones al dominio, estará sujeta a aprobación por Ordenanza correspondiente según lo dispone la Carta Orgánica Municipal.
Art. 5º) ESTABLÉZCASE que corresponde la aplicación de la Renta Diferencial en los proyectos de desarrollo de las UG, la que no podrá ser inferior al 20% según lo establece la Ordenanza correspondiente.
Art. 6º) ESTABLÉZCASE que el/los Propietario/s de parcelas afectadas a una Unidad de Gestión estarán sujetos a la regulación de Uso y Ocupación del suelo que resultare del estudio particularizado de cada una de ellas.
Art. 7º) ESTABLÉZCASE que para la habilitación de futuras ampliaciones de la Planta Urbana se deberá consolidar la actual, conforme a las necesidades del crecimiento poblacional que determinen los censos correspondientes, teniendo en cuenta que con la presente se incorporan a la margen norte del Río Negro: 537 hectáreas con destino Residencial y sus usos complementarios, y 340 hectáreas destinadas a Servicios en SRU.
Art. 8º) ESTABLÉZCASE no obstante las UG designadas, que el dinamismo urbanístico podrá dar lugar al estudio de nuevas unidades para su desarrollo, las que serán objeto de su incorporación para su estudio.
Art. 9º) APRUÉBESE el Texto Ordenado de las Normas en materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el que como Anexo "I" forma parte de la presente.
Art. 10º) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHÍVESE.

RESOLUCION Nº 054/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Fondo Nº 237/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 19/12/14, y cúmplase de conformidad.

ANEXO I ORDENANZA DE FONDO N º 237/14
CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO - C.P.U.

INDICE

CONCEPTOS GENERALES

TITULO I
Disposiciones Generales

Capítulo 1
(Sustituido e incorporado a la Ordenanza de aprobación del texto ordenado)
Objeto y Ámbito de Aplicación - Art. 1º y 2º
Capítulo 2
Organismo de Aplicación - Art. 3º
Capítulo 3
Definición de las principales expresiones empleadas - Art. 4º
Capítulo 4
Normas Generales
Sección 1
Fraccionamientos - Art. 5º al 15º

Sección 2
Ocupación del Suelo - Art. 16º al 31º

TITULO II
Disposiciones especiales
Zonificación
Capítulo 1
Nomenclatura y delimitación de las zonas - Art. 32º al 35º
Capítulo 2
Normas generales sobre usos del suelo - Art. 36º
Capítulo 3
Normas especificas para cada zona - Art. 37º al 68º
Capítulo 4
Usos según zonas
Clasificación de actividades en general - Art. 69º a 79º
Clasificación de actividades industriales - Art. 80º a 86º
Clasificación de depósitos en general - Art. 87º a 92º
Requerimiento de espacio para estacionamiento carga y descarga - Art. 93º a 94º

TITULO III
Obras de infraestructura
Capítulo 1
Disposiciones especiales de obras de infraestructura - Art. 95º a 103º

TITULO IV
Actualización y publicación de las normas en materia de planeamiento urbano y rural del ejido de Cipolletti - Art. 104º a 105º

CUADROS *(Modificado por Ordenanza Nº 182/11)*
Nº **1** Planillas síntesis de Zonificación.
Nº **2** Clasificación de actividades industriales según molestia.
Nº **3** Clasificación de depósitos según molestia.
Nº **4** Listado de parcelas según denominación catastral afectadas según zonas: RUR1 - RUR2 – AEROCLUB – RU – RQ – SREU1 - PLANTA TRATAMIENTO DE LIQUIDOS CLOACALES.
Nº **5** Pautas metodológicas (para proyectos de estudio de impacto ambiental).
Nº **6** Sector Asentamientos Poblacionales: Subsectores Urbanos y Periurbanos (Barrial Colorado).
Nº **7** Sector Rural: Subsectores Productivo y Rustico (Barrial Colorado).
Nº **8** Sector Industrial y de Servicio: Subsectores Industrial y de Servicios.
(Cuadro Nº4 incorporado por Ordenanza 128/97. Cuadros Nº6, Nº7 y Nº8 incorporados por Ordenanza de Fondo Nº182/11).

GRAFICOS
Nº **1**: Retiro de fachadas.
Nº **2** y Nº **3** Franjas de seguridad en gasoductos, oleoductos y electroductos.
Nº **4** Edificios en torre (Derogado por Ord. de Fondo Nº168/10).
Nº **5 A**) Plano límite para edificaciones en altura – **B**) Enrase.
Nº **6** Límites entre zonas de distinto uso del suelo.
Nº **7** Tratamiento calle (131-0) La PLATA Este (en zona AIS) y calle (B13) Pte. U. ILLIA (Desde Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN a Canal de Riego Principal-Zona D.V.NE).
Nº **8** Corte calle Venezuela en zonas RQ y AIS.
Nº **9** Calles internas de distribución en zona AIS y calles urbanas de ingreso y egreso a Distrito Vecinal.
Nº **10** Tratamiento calle (B16) Gral. Enrique MOSCONI y sus Colectoras.
Nº **11** Tratamiento Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN y (B13) Este/Oeste y (A5) Pte. U. ILLIA y sus Colectoras.
Nº **12** Veredas del Distrito Vecinal del Noreste.
(*Gráficos Nº5 B), Nº7, Nº8, Nº9, Nº10, Nº11 y Nº12 incorporados por Ord. 211/13).*

PLANOS *(Modificado por Ordenanza Nº182 /11 y por la Ord. Nº 211/13).*
Nº **1** "Área urbana" - Zonificación y jerarquización vial.
Nº **2** "Ejido municipal" - Zonificación de los sectores rurales del ejido.
Nº **3** "Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra"- Elaborado por la AIC.
Nº **4** "Delimitación Espacial de la Unidad Ambiental Barrial Colorado".
Nº **5** "Canales de Desagües, Riego y Drenaje".
Nº 6 "Unidades de Gestión" –UG: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12. Para el desarrollo de las mismas, deberá contemplarse lo dispuesto en la Ordenanza que aprueba la presente normativa.
(Planos Nº4 y Nº5 incorporados por Ordenanza de Fondo Nº 182/11; plano Nº6 incorporado por la presente).

CONCEPTOS GENERALES
El Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, configura la plaza Técnico-Legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación, en todo lo referente a uso y ocupación del suelo. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano y rural resultante, destinados a encauzar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación.
La normativa propuesta no representa una concepción propia, particular ni rígida de lo que debe ser una ciudad, sino una interpretación principalmente previsora de la futura dinámica de la localidad. A quienes la apliquen en el tiempo les cabrá la responsabilidad de compenetrarse en sus objetivos y de la posibilidad de introducir los ajustes y actualizaciones necesarias para el cumplimiento de los mismos.
Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la aceptación y cumplimiento de estas normas le cabe tanto al administrador como al usuario, es condición necesaria que las mismas sean conocidas por los habitantes de la localidad. Por ello el Municipio deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal, que su contenido sea conocido antes y no después, que los ciudadanos decidan localizar una actividad o emprender una iniciativa edilicia.
Los limites de uso y ocupación fijados, significan topes de referencia utilizados para definir un "carácter de zona". Cada caso individual puede representar una variación porcentual admisible, siempre que esta flexibilidad, por su reiteración, no signifique una modificación al fin de la norma.
Las diversas zonas se han estructurado sobre un esquema circulatorio básico, reconociendo la importancia que las bandas viales tienen en la conformación funcional del ejido.
El esquema adoptado tiende a la interrelación apropiada entre las diversas áreas.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
(Articulo 1 sustituido e incorporado a la Ordenanza de aprobación del presente texto ordenado).
Art. 1º - El Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti tiene por objeto regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano y rural para la localidad de Cipolletti, contemplando la ponderación de los cambios registrados en el contexto territorial y su interacción con la planta urbana, a los efectos de un planeamiento físico integrador.
Art. 2º - Su ámbito se extiende al ejido de Cipolletti.
La delimitación de las zonas se encuentran indicadas en los planos que forman parte de la presente, Plano Nº1 "Área Urbana", zonificación y jerarquización vial; Plano Nº2 "Ejido Municipal", zonificación y jerarquización vial; Plano Nº3 "Jerarquización de Calidad de la Tierra para el Uso Rural"; Plano Nº4 "Delimitación Espacial de la Unidad Ambiental Barrial Colorado". *(Incorporado por Ord. 211/13).*

CAPÍTULO 2
ORGANISMO DE APLICACIÓN
Art. 3º - La Municipalidad de Cipolletti actuará como Organismo de Aplicación de este Código, a través de sus oficinas técnicas competentes.
Las exigencias establecidas por la presente normativa son las mínimas requeridas, por lo tanto el organismo de aplicación podrá solicitar cuando corresponda y lo estime necesario, el cumplimiento de otras normas provinciales y nacionales. Asimismo la presentación de estudios, certificaciones, y todo otro elemento que estime corresponder, que garanticen la protección del medio ambiente, la higiene y seguridad de la comunidad.
(MODIFICADO POR LA CONSTITUCION PROVINCIAL/86
Art. 4º – La Municipalidad de Cipolletti actuará como Organismo de Aplicación de este Código, a través de sus oficinas técnicas competentes.
La Subsecretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano cumplirá las funciones asignadas en la Ley Nº 929 y su Modificatoria Nº 1.373, Nº 1.440 y las que las sustituyen y/o modifiquen).

CAPÍTULO 3
DEFINICIONES PRINCIPALES
EXPRESIONES EMPLEADAS
Art. 4º - El alcance de los términos en este Código será el que se especifica en el presente artículo. Los términos y expresiones empleadas en el presente texto y en todo trámite de presentación a realizarse, deberá efectuarse en idioma castellano.
- Área Urbana: la delimitación del perímetro urbano señala la decisión de consolidar y densificar su interior, como instancia previa a todo ensanche futuro que lo exceda, tal como surge en el marco del ordenamiento territorial del municipio.
La superficie involucra las Áreas consolidadas o habilitadas con Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo, para presentaciones de Proyectos de Fraccionamientos reglamentarios.
No se autorizarán -bajo ningún concepto- Urbanizaciones que excedan el Perímetro del Área Urbana. Dentro de esta Zona se encuentran incorporadas también la Zona SREU 1 – Servicio de Ruta Extra Urbano 1 y Distritos Vecinales.
Las Reservas Urbanas deben incorporarse sucesiva y colindante, para evitar discontinuidades que desarticulan el funcionamiento de la Ciudad y contar con zonificaciones preventivas para la coherencia del crecimiento.
-Planta Urbana: Defínase al sector del Área Urbana consolidado con fraccionamientos aprobados y habilitado, por contar con zonificación de uso y ocupación del suelo, para presentaciones de proyectos de fraccionamientos reglamentarios.*(Área Urbana y Planta Urbana, definiciones incorporadas por Ordenanza Nº 269/98 y por Ord. Nº 211/13).*
-Desarrollo Urbano: Proceso programado de adecuación y ordenamiento del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, y en función de factores dinámicos de crecimiento y cambio
-Planificación Física: Acción sistematizada de conformidad del espacio físico, a los fines del desarrollo.
-Zona: Es aquella porción territorial delimitada y continua, prevista para el desarrollo en el tiempo de determinados usos y ocupación del suelo.
El proceso de consolidación del rol asignado a la zona se cumple mediante la localización, dentro de su perímetro, de usos directamente vinculados con el carácter de la zona o compatibles con el destino previsto.
-Zonificación: Esquema de organización de las áreas urbana y rural en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio territorial, con relación a sus actividades principales y las conexiones entre las mismas, de acuerdo con criterios de

compatibilidad y crecimiento orgánico.
-Plano de zonificación: Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas o sectores en que se ha dividido la planta urbana y rural, según usos predominantes, y para cada una de las cuales se establecen normas respecto a la densidad máxima de población admisible, los usos predominantes y complementarios permitidos, los factores de ocupación del suelo y el parcelamiento del terreno correspondiente.
-Uso residencial: El efectuado en unidades unifamiliares o multifamiliares destinadas a casa habitación.
-Uso predominante: Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles, el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta y número de unidades.
-Uso complementario: Actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficies cubierta y número de unidades.
-Uso no conforme: Actividad inconveniente, pero por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita al permiso de construcción de otros iguales o similares, tampoco la ampliación de los existentes.
Cuando exista un uso no conforme autorizado con anterioridad a la normativa que le diera origen y se pretenda un cambio de uso a uno de menor grado de molestia este será autorizado previo al estudio correspondiente y verificado que no genere impactos negativos. *(Modificado por Ord. N°168-10 y la presente).*
-Uso no admisible: Actividad incompatible, por sus características físicas o grado de molestias.
-Uso obligatorio: Son aquellos que se consideran indispensables para asegurar el carácter de la zona.
(Eliminados por las sucesivas Ordenanzas de re-zonificaciones
Uso condicionado: son aquellos que deben cumplir una o más condiciones para poder incorporarse a la planta urbana con un uso determinado.
Área de recuperación: Es aquella que presenta deterioro de su condición original, ya sea natural o artificial, pero que es factible de recuperación de su aptitud mediante acciones adecuadas)
-Uso mixto: Son aquellas zonas en las cuales no existe una marcada predominancia de uso, coexistiendo en la misma diversos usos.
-Servicios públicos obligatorios: Son aquellos sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento del uso previsto para la zona y son de ejecución obligatoria, previa aprobación de toda nueva subdivisión.
-Equipamiento urbano: Son elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la ciudad como tal.
-Equipamiento de servicios: Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la zona como tal.
-Ocupación del suelo: Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.
-Factor de ocupación del suelo: Denominase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie máxima que puede ocupar un edificio en su proyección horizontal (planta).
-Factor de ocupación total: Denomínese factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.
-Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana, quintas y/o chacras respectivamente.
-Retiro obligatorio: Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal o ejes divisorios de parcelas y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma. Es un espacio de transición que garantiza una diferenciación en la calidad espacial de un área urbana en conjunto con la morfología arquitectónica y el tratamiento de su entorno, logrando una imagen urbana de carácter propio. (Ver gráfico Nº 1)
-Vías primarias tróncales: Son aquellas que integran el sistema principal de circulación de la ciudad.
-Vías secundarias-de distribución: Son aquellas que, partiendo de la red troncal, constituyen calles distribuidoras del flujo circulatorio derivado de las vías primarias, hacia el interno del resto de la trama vial urbana.
-Calles Colectoras: Son aquellas localizadas obligatoriamente linderas a las rutas nacionales, vías férreas, calle B12 – Avenidas de Circunvalación, tramo Juan Domingo Perón e Illia, calle B16 – Gral. Enrique Mosconi, Canales, grandes ductos, u otras barreras físicas, que reciben y conducen la circulación hasta los puntos de cruce o accesos normados por los entes jurisdiccionales o la Municipalidad. Asimismo se constituyen en calles de borde vecinal en la Planta Urbana.
-Calles Vecinales: Son aquellas vías internas barriales que conforman tramas delimitadas por las categorías precedentes y destinadas a la circulación local predominante.
-Calles Rurales: Son aquellas vías de circulación rural.
-Ochavas Urbanas: En las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavas de 4.00 mts de lado, a contar desde el vértice.
Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135º se podrá prescindir del presente requisito.
En las ochavas de parcelas ya creadas, menores a las indicadas anteriormente o no cedidas al dominio público, se restringe el dominio de éstas llevándolas a las medidas establecidas en este código, previéndose además que los muros que la delimiten no superen los 0,50 m de altura.
Para la consideración de las medidas mínimas de parcelas ubicadas en esquinas, no se tendrá en cuenta la deducción de superficie y medidas de frente que se efectúa por ochava lo cuál no excluye la cesión de la misma.
-Ochavas Rurales: Se establece como área de restricción a las parcelas adyacentes a los cruces de caminos rurales pavimentados, al sector comprendido entre el chaflán resultante de la ochava de veintiocho metros con veintiocho centímetros (28,28 m) -en el caso de que la intersección de ambas calles se produzca a 90º- y el vértice que constituye la esquina de la parcela; de tal manera que la figura geométrica originada, y sobre la que pesa la restricción, será un triángulo, cuyos catetos deberán medir veinte (20,00 m) metros y cuya hipotenusa será la ochava aludida.
Se establece como área de restricción a las parcelas adyacentes a los cruces de caminos rurales mejorados, al sector comprendido entre el chaflán resultante de la ochava de catorce metros con catorce centímetros (14,14 m) -en el caso de que la intersección de ambas calles se produzca a 90º- y el vértice que constituye la esquina de la parcela; de tal manera que la figura geométrica originada, y sobre la que pesa la restricción, será un triángulo rectángulo cuyos catetos deberán medir diez (10,00 m) metros y cuya hipotenusa será la ochava aludida.
La Dirección no aprobará ningún plano de obra que pretenda construirse en los sectores indicados.
(MODIFICADO POR ORDENANZA 037/86 ART. 1º
Ochavas: En las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavas de 4.00 más de lado, a contar desde el vértice.
Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135º se podrá prescindir del presente requisito.
Las parcelas resultantes de fraccionamientos deberán tener las dimensiones fijadas en el presente ordenamiento.
ORDENANZA Nº 031/99 incorpora nuevos conceptos y tipologías de calles y calles Vecinales tipos "a" y "b".
Vías primarias: Son aquellas vías de circulación que vinculan rutas o vías regionales de importancia con el núcleo urbano, permitiendo la máxima velocidad relativa.
Vías secundarias: Son aquellas que derivando de las vías primarias vinculan áreas especificas del núcleo urbano.
Vías terciarias: Son aquellas que sirven al tránsito interno de una determinada área recurriendo a las vías secundarias.
INCORPORACION DEL INC. C) Ochavas Rurales, establecido en la Ord. 51/80, sustituyéndose los Arts. 4 y 5 de la misma.CAPÍTULO 4)

NORMAS GENERALES

Sección 1. FRACCIONAMIENTOS

Se define como fraccionamiento a aquellos emprendimientos inmobiliarios de usos, ocupación y subdivisión del suelo compatibles con el destino asignado a la zona de localización y de acuerdo al condicionamiento establecido en la presente normativa.

Art. 5º - CONDICIONES GENERALES
(Incorporado por Ordenanza 128/97; modificado por Ord. 182/11)

a) Canales de Riego

a**1**) Activos Internos del Predio. Para el caso que el predio contenga canales de riego o drenaje, que el organismo de jurisdicción competente determine deben seguir en servicio, se procederá de la siguiente forma:
-Para el cálculo de las cesiones urbanísticas gratuitas, se descontará la superficie del canal y de su calle de servicio
-Para la continuidad de la trama vial prevista por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Catastro, el Propietario del predio deberá construir a su cargo, las alcantarillas o puentes correspondientes, de acuerdo a las pautas que establezca la Dirección Municipal de Obras de Infraestructura.

a**2**) Canales Activos Colindantes del Predio. Para el caso que existan canales de riego o drenaje fuera del predio pero colindantes, deberá garantizarse la continuidad de la trama vial, quedando a cargo del propietario la ejecución de las obras necesarias de acuerdo con los requerimientos del municipio.

a**3**) Desactivación de Canales. Si con posterioridad a la fecha del visado municipal del Plano de Fraccionamiento, se produjera la desactivación operativa de canales mediante constancia fehaciente del ente jurisdiccional, la franja de terreno correspondiente será incorporada gratuitamente al Dominio Público Municipal en los términos definidos en el Art. 29º de la Carta Orgánica Municipal.

b) Franja de Seguridad en gasoductos, oleoductos y electroductos. Las franjas de seguridad de los grandes ductos determinan un tratamiento particular del diseño de las calles que los incluye. Ello implica las consiguientes cesiones urbanísticas gratuitas, al presentarse fraccionamientos o cambios de uso del suelo, de acuerdo al criterio planteado en los Gráficos 2 y 3.
- En el interior de los fraccionamientos afectados por la traza de los grandes ductos, deberán respetarse las franjas de seguridad determinadas por los entes reguladores o los concesionarios respectivos.

c) Servicios y Equipamientos en las Ampliaciones Urbanas.

c**1**) Contribución para la Ejecución de infraestructura y adquisición de parcelas con destino a uso comunitario. Toda ampliación del área urbana, previa consolidación de la colindante existente, implicará la obligatoriedad:
- por parte de los frentistas del fraccionamiento, como así también las parcelas de uso rural localizadas sobre la traza afectada, de contribuir a solventar el costo de las obras de infraestructura que el municipio determine en el Dominio Público.
- por el conjunto de los propietarios comprendidos en la ampliación especifica a contribuir para la adquisición de parcelas y la correspondiente provisión de infraestructura de servicios públicos, para destinarlas a Equipamiento Comunitario, Espacios Verdes y Recreativos, según determine el Municipio.
Dichas obras y/o adquisiciones parcelarias deberán plantearse atendiendo a la prioridad y su cesión que técnicamente correspondan.

c**2**) Declaración de Utilidad Pública Municipal. Sancionada mediante Ordenanza especifica, implica la obligatoriedad del aporte de los frentistas involucrados y beneficiarios del proyecto. En los

condominios, consorcios parcelarios o similares, se prorrateará el costo entre la totalidad de las unidades locativas o funcionales, así fueran internas del mismo.
c**3**) Para el caso de chacras o parcelas no fraccionadas serán de aplicación las normas de urbanización vigentes al momento de la respectiva presentación de la solicitud de fraccionamiento.
Si hubieren efectuado alguna contribución, de las detalladas en el ítem c1) precedente, se las eximirá de la proporción correspondiente de las cesiones urbanísticas o ejecución de infraestructura de servicios según corresponda.
d) En las parcelas de quintas o chacras afectadas a fraccionamientos o cambios de uso del suelo, no se autorizará ningún tipo de construcción que afecte la prolongación natural de las calles existentes o previstas en el área, o bien su destino no se encuentre contemplado dentro de los usos permitidos para la zona a la cual se incorpora el fraccionamiento. Previo a la aprobación del mismo el Propietario-fraccionador deberá regularizar las construcciones mediante la presentación de los planos de obra correspondiente, adecuación a la zonificación prevista o a su demolición, según corresponda.
Asimismo el cambio de uso del suelo de las parcelas, implica necesariamente la cesión de calles y de los porcentajes estipulados para espacios verdes y reserva fiscal, establecido en la presente normativa.
e) Es obligatorio preservar todos los Canales de Riego y Drenajes dentro del Ejido Municipal de Cipolletti .
Toda alteración de la traza de los Canales, salvo las Tareas de Mantenimiento, Operación o Normas del Consorcio de Regantes o del Departamento Provincial de Agua, deberá ser Autorizada expresamente por el Municipio como asimismo la incorporación de los nuevos.
Para aquellas Zonas Urbanizables y/o factibles de fraccionar es obligatorio mantener inalterables los Canales de Riego y Drenajes. Los mismos serán incorporados al espacio público en las Vías de Circulación o en los espacios verdes proyectados, cedidos por el fraccionador al dominio público y de acuerdo al proyecto urbanístico general.
En aquellos casos que fuera necesaria la relocalización de los mismos será requisito indispensable que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro se incorpore en el proyecto urbanístico de la ciudad, la autorización expresa del Consorcio de Regantes o el Departamento Provincial de Agua y el estudio de niveles y la realización de las obras necesarias a cargo del fraccionador, que disponga la Dirección de Obras de Infraestructura del Municipio.
Las Alamedas existentes linderas a los canales deberán preservarse dimensionando las franjas con dicho destino en especial para aquellos localizados dentro de la Planta Urbana previendo las cesiones urbanísticas necesarias por parte del fraccionador. Aquellos sectores carentes de arboleda, deberá ser repuesta por el fraccionador. Sólo se permitirá la tala o extracción parcial o total de la misma con Autorización Municipal, fundada en razones fitosanitarias, con su posterior reposición.
f) Cuando la parcela a fraccionar se localice dentro del área declarada como zona urbana y deban efectuarse servicios y toda otra obra que indefectiblemente para su instalación y ejecución afecten a parcelas linderas aún sin fraccionar, el o los propietarios de estas parcelas no podrán oponerse a la ejecución de las mismas, debiendo proceder a desafectar de su uso y ocupación actual, cediendo al dominio público municipal las franjas afectadas por las mismas. Las gestiones correspondientes estarán a cargo del propietario fraccionador incluidas las mensuras de cesiones al dominio público municipal**.**
g) Cuando se realicen nuevos fraccionamientos, los Propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinada a bandas viales según lo especificado en la presente normativa.
h) En todo fraccionamiento igual o mayor de una (1) Ha. el Propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada, la que se destinará a Espacios Verdes y de una superficie de terreno no menor del 5%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal. Para toda urbanización y/o fraccionamiento dentro del Ejido de Cipolletti igual o mayor de una (1) Ha., la cesión urbanística del suelo totalizará el 45% de la superficie de la parcela de origen, salvo que las cesiones para vías de redes y calles, supere dicho porcentaje. La diferencia en más o en menos de la superficie a ceder, será absorbida por la Reserva Fiscal o Espacio Verde.
i) Las superficies destinadas a Reserva Fiscal y Espacios Verdes, deberán ubicarse con carácter general en una posición central respecto de la urbanización, de modo que resulten equidistantes de todos los lotes que la conforman. La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, podrá determinar la localización de los Espacios Verdes en otros espacios, como ser en ensanchamiento de veredas, en canteros centrales previstos en bandas viales, etc.
El desplazamiento de la posición central fijada para Espacio Verde y Reserva Fiscal en el inciso anterior, podrá ser determinada por la Municipalidad, de conformidad con los requerimientos urbanísticos de la ciudad o de acuerdo con las siguientes distancias a otros equipamientos existentes o proyectados:
- 800 metros a una Escuela Primaria.
- 1.200 metros a Centro Sanitario.
- 1.000 metros a Guarderías.
- 600 metros a Plaza.
- 1.500 a 2.000 metros a Centro Deportivo.

j) Para las zonas AIS, SRU1, SREU 1 y RQ, la cesión puede establecerse en otras zonas, o abonando el valor proporcional. El porcentaje que corresponda ceder estará relacionado con la renta diferencial que se produce por efectos de la urbanización aprobada, teniendo en cuenta, la diferencia entre el valor inmobiliario del inmueble previo a la urbanización y posterior a la misma. La Base imponible será del 45% del total de la parcela menos las superficies cedidas al dominio público del desarrollo urbanístico, tales como vías para redes, calles y circulaciones internas en el caso de fraccionamientos en la Zona RQ.
Liquidación del monto exigible y formas de pago: El Poder Ejecutivo liquidará la participación municipal de las Rentas Diferenciales, la que se establecerá en la Ordenanza de Aprobación correspondiente, particularizando cada inmueble involucrado.
Una vez firme el acto administrativo de liquidación de participación en la Renta Diferencial, deberá hacerse efectivo el pago. Las formas de pago de los derechos de participación municipal podrán abonarse mediante cualquiera de las siguientes formas, conforme a la Ordenanza correspondiente:
1) Transfiriendo al Estado Municipal una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente al monto liquidado o su equivalente mediante la transferencia de un inmueble localizado en otras zonas del área urbana. Se confeccionarán los actos administrativos (Boletos de Transferencia o Escrituras) que correspondan entre el Municipio y las Personas Físicas o Jurídicas responsables y se ordenará su Inscripción en el folio de Matricula Inmobiliaria Municipal de cada uno de los inmuebles.
2) Mediante la construcción de Obras de Infraestructura de Servicios Públicos y/o Espacios Verdes y áreas de recreación y equipamientos, extras a la urbanización, cuya inversión resulte equivalente al monto de participación municipal en la Renta Diferencial. Estableciéndose las garantías que correspondan en la Ordenanza, objeto de la misma.
3) En dinero efectivo, en estos casos, el dinero percibido formará parte de un fondo que al efecto constituirá el poder Ejecutivo Municipal en una cuenta bancaria especial, el que se hallará destinado a la inversión directa sobre las prioridades asignadas, invertidos en la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público, la calidad urbana y ambiental en el ejido de la Ciudad de Cipolletti.
El Poder Ejecutivo conjuntamente con el Concejo Deliberante priorizará las inversiones a realizar, las que tendrán como fin la erradicación de familias en zona de riesgo, construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario de sectores de bajos recursos y las demás acciones previstas, debiendo sancionarse la Ordenanza correspondiente para la erogación de los recursos obtenidos.
Los derechos de participación municipal en la Renta Diferencial generados en las acciones determinadas, son independientes de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución por realización de Obras Públicas.
El Órgano de Aplicación será la Comisión Técnica Patrimonial dependiente del Poder Ejecutivo Municipal, no obstante ello teniendo en cuenta que la presente normativa regula aspectos relacionados con Obras Públicas, Obras Particulares, Catastrales, de Zonificación y Parcelamiento, Planeamiento Urbano, Economía y Hacienda, entre otros, se faculta al mismo a designar y/o crear el o los Órganos de Aplicación que considere apropiados a tales efectos.
k) Para el inicio de cualquier trámite ante la Municipalidad, sobre usos del suelo que involucren franjas costeras alcanzados por la Resolución Nº 1403/09 del DPA y concordantes, los profesionales intervinientes, a los efectos de la determinación de las LR (Línea de Ribera), LEC (Línea de Evacuación de Crecida) y LI (Línea de Inundación), deberán ante el DPA -Departamento Provincial de Aguas:
1) Solicitar las instrucciones especiales de mensura de conformidad a la Resolución DPA Nº 2540/08 y concordantes en vigencia.
2) Someter a su aprobación la definición planialtimétrica de las LR (Línea de Ribera), la FEC (Franja de Evacuación de Crecidas) y la FI (Franja de Inundación), con más las que el Municipio estime pertinentes de aplicación. (Incoporado por Ord. 227/14)

Art. 6º - FRACCIONAMIENTOS URBANOS
Art. 6º - FRACCIONAMIENTOS URBANOS.
(Modificado parcialmente por Ordenanza 31/99- Modificado por Ordenanza de Fondo 086/06; Ordenanza de Fondo Nº182/11- Inciso k1) Modificado por Ordenanza de Fondo Nº 211/13 y por Ord. 227/14).
Son aquellos localizados dentro del perímetro descrito como Área Urbana -sector consolidado o habilitado con zonificación de uso y ocupación-, las Reservas Urbanas (RU) y los Distritos Vecinales, y en Zona RQ, para urbanizaciones con fraccionamiento y construcción de viviendas promovidos por el Estado Nacional, por la otra parte. Las autorizaciones para fraccionamientos en la Reserva Urbana serán otorgadas de acuerdo a lo especificado en el artículo 59º) y al momento de cada presentación, cumplimentarán los mismos requisitos establecidos para los fraccionamientos en la Planta Urbana.
a) Amanzanamiento: Longitud del lado de la manzana normal máximo 150.00 mts., Mínimo 60.00 mts., Superficie máxima 15.000 m2.
El lado mínimo podrá ser reducido, en los casos que no se pueda adoptar otra resolución para dar continuidad a la trama urbana, del mismo modo se procederá con el lado máximo.
b) No se permitirá el fraccionamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan accesos a la vía pública.
c) Cuando se realicen nuevos fraccionamientos, los Propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinada a bandas viales según lo especificado en la presente normativa.
d) En todo fraccionamiento igual o mayor de una (1) Ha. el Propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor

al 10% del área afectada, la que se destinará a Espacios Verdes y de una superficie de terreno no menor del 5%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor a la establecida como parcela mínima para cada zona.

e) La ubicación de las superficies destinadas a Reserva Fiscal y Espacios Verdes, deberán ubicarse con carácter general en una posición central respecto de la urbanización, de modo que resulten equidistantes de todos los lotes que la conforman.

f) El desplazamiento de la posición central fijada para Espacio Verde y Reserva Fiscal en el inciso anterior, podrá ser determinada por la Municipalidad, de conformidad con los requerimientos urbanísticos de la ciudad o de acuerdo con las siguientes distancias a otros equipamientos existentes o proyectados:

- 800 metros a una Escuela Primaria.
- 1.200 metros a Centro Sanitario.
- 1.000 metros a Guarderías.
- 600 metros a Plaza.
- 1.500 a 2.000 metros a Centro Deportivo.

g) En las Parcelas de Quintas o Chacras ubicadas dentro de la Planta Urbana no se autorizará ningún tipo de construcción que afecten a la prolongación natural de las calles existentes en el área. Asimismo el cambio del uso del suelo en estas, implica necesariamente la cesión de dichas calles y los porcentajes estipulados para espacios verdes y reserva fiscal, establecidos en el Inc. d) precedente.

h) Solo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelas o parcialmente fraccionadas así como las que resulten de nuevos fraccionamientos, cuando se haga efectiva la provisión de los servicios públicos obligatorios previstos para cada zona.

Los servicios públicos obligatorios para cada zona, deberán ser ejecutados según las normas que al efecto provean las empresas prestatarias y la Municipalidad.

i) Disposiciones especiales.

i**1**) Se permitirá la unificación de parcelas aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando esta unificación se realice con una parte de las parcelas colindantes, el remanente no podrá tener dimensiones inferiores a las exigidas para la parcela mínima de la zona. Solo se permitirá redistribución en las superficies de las parcelas de una manzana, quinta, chacras en dimensiones menores a las establecidas según su zona de implantación cuando la estructura parcelaria del macizo, que contenga superficies parcelarias menores preexistentes se mantenga.

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando se demuestre que las construcciones que se desea mantener, se ajusten al presente Código y al Código de Edificación.

i**2**) Todas las construcciones ya asentadas o a erigirse en dos o más parcelas linderas deberán contar con planos de mensura de englobamiento de dichas parcelas.

Para los casos de afectaciones al régimen de propiedad horizontal con edificaciones construidas o/a construir o en construcción en dos o mas parcelas, previo a la afectación al régimen se requerirá la mensura de englobamiento de dichas parcelas.

i**3**) Para los casos de subdivisiones de parcelas con construcciones existentes se admite un porcentaje de tolerancia en las medidas mínimas de hasta un siete por ciento (7%).

i**4**) Para aquellas parcelas aprobadas con superficies y frentes menores a los establecidos para cada zona y que fueron unificadas, podrán volver al estado original de la mensura que las genero; debiéndose ajustar al resto de las normativas establecidas en el presente Código y al Código de Edificación, para lo cual se deberá presentar el plano de mensura correspondiente. No es de aplicación para las zonas MC Microcentro, CC Centro Comercial, CC1 Centro Comercial 1, en razón de ser las zonas de mayor densidad y ocupación del suelo, lo que requiere amplitud de superficies para el mejor desarrollo de los emprendimientos permitiendo la optimización en la utilización de los indicadores urbanos, debiendo cumplimentar las mismas para toda subdivisión con las normas especificas para cada zona.

(Se incorpora por Ord. 37/86 Art.2, el inciso i4) por Ordenanza de Fondo Nº182/11).

j) Trazado de los lotes

j**1**) Los lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose en casos excepcionales aceptar cualquier otra forma justificada por el trazado u obligada por la topografía del terreno o del resultado de la forma de la manzana.

j**2**) La línea divisoria entre lotes que nazcan de la Línea Municipal deberá formar con este un ángulo 90º. Cuando la Línea Municipal sea una curva por lo menos una de estas líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con un tangente a la curva en su punto de intersección

j**3**) Cuando la Línea Municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de 90º

En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas siempre que las necesidades del trazado así lo justifique, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90º.

j**4**) En los lotes de forma no rectangular y cuya poligonal tenga más de 4 lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al 50% de la medida mínima establecida para sus frentes.

Si por alguna razón justificable se crearan lotes de tres lados, se deberá incrementar la superficie de los mismos en un 50% de la mínima establecida.

En los casos de simples subdivisiones se regirá por las reglamentaciones que correspondan.

k) Trámite de aprobación:

k**1**) El interesado a través del Profesional matriculado iniciará el expediente respectivo mediante solicitud de visado de un Diseño Preliminar, acreditando la propiedad del bien a subdividir ante el órgano técnico de aplicación. Quién obrare por representación, deberá probar tal carácter en forma legal. El diseño preliminar deberá efectuarse con Certificación de Deslinde y Amojonamiento de la parcela, confeccionado por profesional habilitado.(Modificado por Ord. 211/13)

k**2**) A la solicitud antes dicha, deberá adjuntarse:

-El Diseño Preliminar que sé presentará a escala conveniente, en tres (3) copias firmadas por el Profesional habilitado y Propietario, respetándose las normas siguientes:

-Aclaración del carácter de Anteproyecto del plano en cuestión.

-Carátula reglamentaria en la que conste nombre del Propietario o Razón Social y los datos catastrales.

-Indicación del trazado de las calles, sus anchos e interconexiones con urbanizaciones vecinas.

-Copia de los informes de la Dirección Provincial y/o Nacional de Vialidad, y otros si correspondiere.

k**3**) Con relación al anteproyecto presentado, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro Municipal informará sobre las condiciones que debe reunir él loteo, servicios que han de preverse, la ubicación de las superficies a transferir destinadas al Dominio Público y Privado Municipal y trazado de calles.

Esta Dirección planteará las objeciones que estime pertinente en los casos que correspondiera.

k**4**) Obtenido el visto bueno del Diseño Preliminar, el interesado gestionará ante los Organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial en la Dirección de Obras de Infraestructura municipal.

k**5**) Obtenidas la factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización acordado con la Municipalidad, dictándose la norma legal correspondiente de autorización de visación del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma, la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

k**6**) El interesado a través del Profesional matriculado presentará para el visado el Plano de Mensura:

-Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando el visado del trazado de loteo, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

-Tres (3) copias de planos del loteo a escala conveniente donde figurarán:

-Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.

-Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.

-Balance de superficies por lotes, manzanas y total indicando las superficies a ceder con su destino.

-Nomenclatura de lotes y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

k**7**) La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas, el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

k**8**) Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios pertinentes:

-Proyecto de la red distribuidora de agua corriente.

-Proyecto de la red de alumbrado público y domiciliario.

-Proyecto de pavimento, cordón cuneta, obras complementarias o mejoramiento de calzada según corresponda, de acuerdo a las normas que imparte la Dirección de Obras de Infraestructura de la Municipalidad.

-Proyecto de red distribuidora de gas.

-Proyecto de arbolado de calles y de espacios verdes, de acuerdo a las exigencias del Organismo de Aplicación.

-Copia del plano de mensura con Visado Provisorio del Departamento de Catastro Municipal.

-En todos los casos se acompañaran copias visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.

k**9**) La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.

k**10**) Para la eximición del pago de:

-Tasas retributivas: queda establecido que comenzará a aplicarse a partir del primer vencimiento posterior al inicio efectivo de las obras de infraestructura, certificado por la Municipalidad (de acuerdo al inciso precedente) y caducará indefectiblemente a los doce (12) meses, aunque la Municipalidad otorgue prórrogas para el completamiento de las obras.

-Impuesto al baldío: queda establecido que comenzará a aplicarse a partir del primer vencimiento posterior al inicio efectivo de las obras de infraestructura, certificado por la Municipalidad, y caducará -indefectiblemente- al vencimiento del plazo que se fije en la norma legal correspondiente de aprobación del anteproyecto de fraccionamiento, para la habilitación definitiva del mismo.

k**11**) Recibidas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final, adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

k**12**) Verificada la terminación de las obras, según los

informes de los Departamentos que intervengan, el Municipio, extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización, quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

k**13**) Los nuevos lotes surgidos del fraccionamiento estarán gravados con Tasas Retributivas a partir de la prestación efectiva de los servicios y con el adicional al baldío a partir de los trescientos sesenta (360) días de otorgado el Certificado Final de aprobación del Fraccionamiento y sancionada la Resolución correspondiente.

(ELIMINADOS POR LAS SUCESIVAS ORDENANZAS PARTICULARES DE LOTEOS

j) La Municipalidad a través de la Dirección de Ingeniería evaluará los costos de las obras a realizar en el loteo, a los efectos de la Determinación de los montos de garantía.

k) Se efectiviza la firma del Convenio respectivo en el cual se fijan los tiempos de ejecución y las garantías para el cumplimiento de la Urbanización.

l) Cumplido los requisitos, el Municipio aprobará por Resolución el convenio y el proyecto de urbanización, posibilitando con ello el inicio de las obras exigidas.

o) Sancionada la Resolución de aprobación definitiva de la urbanización, la Municipalidad remitirá los actuados a la Subsecretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano quien intervendrá los mismos, constatando el cumplimiento de las normas vigentes. Con el acuerdo correspondiente la Subsecretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano, remitirá copia de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Urbanización, a la Dirección General de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro, a los efectos de la continuación del trámite de registración.

Cumplimentado dicho requisito, la Subsecretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano remitirá en devolución los actuados al Municipio

q) Si él trámite de aprobación definitiva no se hubiera concluido dentro de los trescientos sesenta (360) días corridos de haberse otorgado la visación previa Municipal, el recurrente deberá cumplimentar con toda nueva disposición vigente con relación a Loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento.)

l) Propaganda:

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa , se reprimirá con las sanciones y/o multas previstas en la reglamentación municipal correspondiente.

m) Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 3848 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro

Art. 7º- FRACCIONAMIENTOS PARA ZONA RURAL *UR (ZONA RURAL) SUSTITUIDO POR RUR1, RUR2 Y RUR3 ORDENANZA 128/97. Inciso b1) incorporado por Ord. 211/13).*

Se trata de áreas destinadas a la explotación rural o actividades productivas del sector primario de la economía y de aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal.

a) Para el área inundable correspondiente al caudal 900 m3/seg, según el mapa de inundación elaborado por la Autoridad Interjurisdiccional de las Cuencas de los ríos Limay, Neuquén y Negro (A.I.C.) tramo –El Chañar-Confluencia-

Hasta tanto la Autoridad de jurisdicción determine la Franja de Evacuación de Crecidas y las restricciones correspondientes respecto del uso y ocupación del suelo, no se permitirán construcciones que no cuenten con la previa autorización expresa del organismo de incumbencia correspondiente: A.I.C., D.P.A.- Departamento Provincial de Aguas y/o Comité de Emergencias Hídricas. El peticionante deberá asumir, de ser concedida la autorización precitada, la total responsabilidad por los daños a su propiedad y a terceros, debidos a la obstrucción que pudieran ocasionar dichas construcciones al libre escurrimiento de la aguas, ante el organismo de incumbencia precitado que corresponde.

b) Una vez delimitada definitivamente la Línea de Rivera y la Franja de Evacuación de Crecidas:

Dentro de las normas y condicionamientos que determine el organismo de jurisdicción – A.I.C. o D.P.A.-el Municipio elaborará la reglamentación de uso y ocupación del suelo de la franja costera. destinándola exclusivamente a circulación pública, preservando de impactos ambientales negativos a la zona productiva lindera.

b**1**) Para el tramo del Río Negro que va desde la confluencia de los ríos Limay y Neuquén, hasta San Javier en el valle inferior, es de aplicación lo establecido en la Resolución Nº1403/09 del Departamento Provincial de Aguas (D.P.A.). *(incorporado por Ord. 211/13)*

c) En ningún caso se admitirán construcciones que impliquen: Conjuntos Habitacionales, Fraccionamientos para Casas Quinta, Residenciales Parque o Asentamientos Poblacionales Rurales. Actividades de carácter recreativo y/o deportivo en espacios abiertos o cerrados, incluida la franja costera (ver cuadro de usos según zona).

Art. 8º - FRACCIONAMIENTOS PARA ZONA RURAL Rur2 *(UR (ZONA RURAL) SUSTIYUIDO POR RUR1, RUR2 Y RUR3 ORDENANZA 128/97)*

Se trata de áreas destinadas a la explotación rural o actividades productivas del sector primario de la economía y de aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal.

Asimismo podrán localizarse Quintas Agrícolas Productivas al este del canal Descargador P2, actividades de carácter recreativas y Distritos Vecinales.

Para el diseño del trazado de los parcelas se analizará cada caso en particular, teniendo en cuenta entre otros los accidentes geográficos naturales, dimensiones y regularidad de las mismas en relación a la unidad productiva, servidumbre de paso de los grandes ductos y cualquier otro condicionante natural o artificial que se presente en el área a fraccionar.

La línea divisoria entre lotes que nazcan de la Línea Municipal deberá formar con este un ángulo 90º salvo que por razones técnicas fundamentadas, justifiquen otra variante.

Toda subdivisión de tierras en la zona RUR 2 estará sometida a las restricciones contenidas en el presente Texto Ordenado.

Quintas Agrícolas Productivas

a) Subdivision del suelo:

1) El Anteproyecto de Fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del D.P.A. ó en su defecto, por el Consorcio de Regantes local.

2) Asimismo se acompañarán:

FACTIBILIDAD DE EVACUACION PLUVIAL.

Certificada por el profesional actuante y bajo su responsabilidad.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS:

Emitida por las empresas o entes prestadores del suministro de aquellos ofertados por el Propietario-Promotor.

Caso contrario, deberán instalarse fuentes de provisión en el predio, respetando las normas de seguridad correspondientes, a criterio del Municipio, aclarándose si las mismas estarán a cargo del Propietario-Promotor o de los usuarios y/o adquirentes.

b) Obras de infraestructura obligatorias:

1) ENERGIA DOMICILIARIA Y FUERZA MOTRIZ. En todos los casos, la columna de soporte deberá estar preparada para recibir el brazo de un futuro artefacto de iluminación pública y el cableado de telefonía.

2) ENRIPIADO Y ABOVEDADO DE CALLES PUBLICAS.

3) RED DE RIEGO Y DRENAJE. Como mínimo, a cielo abierto salvo los cruces de calles.

4) FORESTACION DE CALLES PUBLICAS.

5) AGUA APTA PARA CONSUMO HUMANO:

El Propietario-Promotor deberá garantizar la factibilidad de provisión de agua apta para el consumo humano, para los futuros usuarios residenciales mediante:

la certificación de la calidad química-bacteriológica del agua del subsuelo, especificando -en toda la documentación pertinente- si la obra de captación estará a cargo del usuario-adquirente; de no resultar apta, deberá efectuar el suministro mediante un sistema de provisión permanente, aprobado por el D.P.A y/o el Municipio.

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de los servicios.

La aprobación final del fraccionamiento por parte del Municipio -a efectos de la realización del trámite de Registración Definitiva ante la D.G.C.e I.T. de Río Negro- sólo podrá otorgarse contra terminación conforme a normas de las obras descriptas y presentación de los respectivos certificados, emitidos por los entes de jurisdicción.

Previamente al otorgamiento del Certificado Final de Obras de Infraestructura y emitir la Resolución Aprobatoria correspondiente, deberá contar con las Tasas Municipales al día o Plan de Pago cancelado, regularizado con la presentación de los planos de obra y demolidas las construcciones que pudieran afectar las cesiones de calles.

c) Cesiones urbanísticas.

Todo fraccionamiento deberá ceder -gratuitamente- al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según determine la Secretaría de Obras Públicas.

Las calles públicas a ceder deberán respetar la continuidad de las existentes en el sector y el conjunto del viario propuesto, una traza acorde al entorno.

d) Restricciones

1) Salvo las disposiciones expresas de la presente Ordenanza, regirán las normas del Código de Edificación.

2) Cercos divisorios entre parcelas y sobre la Línea Municipal: se prohíben expresamente los de mampostería, placas u otro elemento opaco, que superen los 0,50 m. de altura.

e) Tasas por servicios municipales:

El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y su localización.

f) Normas complementarias:

Para toda cuestión no específicamente expresada, regirá lo establecido en el Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti y demás concordantes de aplicación.

Fraccionamientos para Distritos vecinales *(Ordenanza de Fondo 045/04; modificado por Ord. 168/10)*

Destinados a asentamientos permanentes de población. Se caracterizan por la vivienda unifamiliar en parcela individual. Los mismos están definidos por Asentamientos Existentes, de carácter informal o Espontáneo (Ejemplos: Puente 83, Puente de Madera); Formales (Ejemplo: Ferri) y Nuevas Urbanizaciones (Ejemplo: distrito Vecinal del Noreste el cual se incorpora como anteproyecto de fraccionamiento por Ordenanza 085/2006. El poder ejecutivo queda facultado para ajustar el diseño del mismo; establecer áreas o parcelas de preservación ambiental para prevención o mitigación de impactos negativos originados en el A.I.S. lindero o en el canal descargador P2.

b) Asentamientos Existentes, de carácter Informal o Espontáneo

Asentamiento poblacional permanente no regularizado

dominialmente y con una antigüedad no inferior a los quince años, localizado en áreas sin riesgo de emergencias hídricas fluviales. Se caracteriza por el predominio de la vivienda unifamiliar, espontáneamente ubicada en predios de dominio eminente del Estado o de propiedad fiscal registrada.
El proyecto de ordenamiento del uso y ocupación del suelo será articulado por el Municipio con participación del vecindario y de los entes estatales o prestadores con incumbencias en el área de afectación.
Se reconoce el Distrito Vecinal Ingeniero Ballester, localizado en el área de afectación de los Canales Secundario III y Descargador P2, en un todo de acuerdo al Convenio suscripto el 20/04/04 entre el Gobierno Provincial, el Departamento Provincial de Aguas y la Municipalidad de Cipolletti.
Toda otro reconocimiento de Distritos Vecinales existentes a la fecha del la presente y su correspondiente delimitación territorial deberá ser sancionado por Ordenanza, previa opinión favorable de los organismos técnicos municipales y del Consejo de Planificación Estratégica.
b**1**) Subdivisión del suelo: El anteproyecto de urbanización y programa de gestión deberá discriminar las obras y acciones a cargo del municipio y o de los entes involucrados.
De no incluirse en el proyecto un parcelamiento apto para la producción primaria, no se admitirán localizaciones en áreas de Calidad I (muy alta) y II (alta) según lo establecido en las Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra elaborada por la A.I.C. – Autoridad Interjurisdiccional de las Cuencas de los Ríos Limay, Neuquén y Negro.
La documentación a presentar será complementada con los siguientes requisitos:
EN LA ZONA RURAL Rur 2: El Anteproyecto de Fraccionamiento deberá estar visado por el D.P.A. ó en su defecto, por el Consorcio de Regantes local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento si así fuere determinado por dichos entes.
b**2**) Cesiones urbanísticas.
En todo fraccionamiento, se deberá incorporar al dominio público municipal:
1) la superficie destinada a bandas viales, según determine la Secretaría de Obras Públicas y los caminos de servicio necesarios para el mantenimiento de la red de riego y drenaje.
2) Si la superficie de origen fuera igual o mayor a una hectárea, se procurará destinar un 10% de la superficie bruta a Espacios Verdes y Recreativos y un 5%, libre de calles y Espacios Verdes, a Reserva Fiscal para Uso Comunitario.
El Concejo Deliberante, previo acuerdo del Consejo de Planificación Estratégica, y contando con la opinión fundada de los organismos técnicos municipales, queda autorizado para aprobar aquellas alternativas de proyecto no específicamente ajustadas a las normas que respondan a condiciones de contexto no previstas.
b**3**) Normas complementarias:
Para toda cuestión no específicamente expresada regirá lo establecido en el presente Texto Ordenado.
b**4**) Promotor público: Regirán las normas precitadas, con las acciones dirigidas o coordinadas por el Municipio en el caso de un ente público externo.
c) Distrito Vecinal de Carácter Formal
Asentamientos regularizados existentes y encuadrados en zonificaciones urbanas de uso predominante residencial.
c**1**) Delimitación: Distrito Vecinal Ferri: en la actual planta urbanizada del Barrio del mismo nombre. Según plano Nº 2.
c**2**) Condiciones de futuras expansiones urbanas de este distrito
1) Sanción expresa del Concejo Deliberante autorizando la expansión urbana, previo dictamen de los organismos técnicos municipales y del Consejo de Planificación Estratégica. Asimismo, el conjunto del asentamiento será incorporado formalmente a la red urbana, con carácter de Distrito Vecinal.
No se admitirán ampliaciones en áreas de Calidad I (muy alta) y II (alta) según lo establecido en la Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra elaborada por la A.I.C. (Plano Nº 3) salvo que exista colindancia con una expansión urbana registrada al norte de las calles B19 y A9 de la zona Rur 2.
2) Los proyectos de fraccionamiento deberán optar por las siguientes alternativas:
- Particulares o promotor privado u organización intermedia, sin participación municipal, deberá ajustarse a las normas vigentes para la Zona Urbanizada predominante en el asentamiento existente R2. Los Fraccionamientos podrán optar por las alternativas establecidos en el Art. 61º) "Nuevas Urbanizaciones", debiendo efectuar las cesiones urbanísticas establecidas en el Art. 8º inc. c) y d), ejecutando la totalidad de las obras de infraestructura establecidas para la Zona R2. *(incorporado por Ord. 211/13)*
- La modalidad del Fraccionamiento a cargo de cooperativas. Asociaciones sin fines de lucro, ONGs, con participación municipal.
d) Nuevas Urbanizaciones (*Incorporado por Ordenanza de Fondo Nº 045/04 – Modificado por Ordenanza de Fondo Nº 079/06, por Ordenanza de Fondo Nº 211/13 y modificado por Ord. 227/14).*
Comprende a aquellos asentamientos - predominantemente residenciales- aprobados por el Poder Ejecutivo Municipal, previo dictamen de los organismos técnicos municipales. Asimismo, el conjunto del asentamiento será incorporado a la Red Urbana con carácter de Distrito Vecinal.
Para la modalidad del Fraccionamiento a cargo de Cooperativas, Asociaciones sin fines de lucro, ONGs, Gremios, con participación municipal, la propuesta incluirá un programa de promoción, asistencia técnica y acción social destinado a los beneficiarios del proyecto. Cada propuesta será sometida a aprobación del Poder Ejecutivo Municipal, previa opinión de sus áreas técnicas y sociales.
Se podrá contemplar el fraccionamiento en etapas, siendo obligatorio cumplimentar en la primera etapa con la ejecución de las siguientes obras de infraestructura:
- Red de agua corriente
- Red de energía domiciliaria y alumbrado publico
- Abovedado y enripiado de calles
- Desagües pluviales y drenajes
- Forestación.
Las mismas se ejecutaran según determine la Secretaría de Obras Públicas y las Empresas prestatarias de servicios.
Queda condicionada y a criterio del Poder Ejecutivo en el momento en que se solicite cada fraccionamiento, cumplimentar también la ejecución de la red de Gas y red cloacal.
Las obras de infraestructuras no ejecutadas en la primera etapa: red de gas, red cloacal, cordón cuneta, badenes y obras complementarias, quedarán establecidas como restricciones al dominio.
En Zonas Rur2, según plano N°2, no se admitirán en áreas de Calidad I (muy alta) y II (alta) según lo establecido en la Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra elaborada por la A.I.C Plano N° 3.
La documentación a presentar será complementada con los siguientes requisitos: anteproyecto de fraccionamiento visado por la Intendencia de Riego Alto valle del D.P.A. ó , en su defecto, por el Consorcio de Regantes local e incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.
Declárese de utilidad pública sujeto a expropiación a efectos de ser incorporada a la red urbana con carácter de "Distrito Vecinal del Noreste", a las siguientes parcelas Nomenclatura catastral 03-1-F-087-01, 02 y 03; 03-1-F-008- 05, 06, 07, 08, 09 y 10; 03-1-F-095-01 y 02; 03-1-F-096-01, 02 y 03; 03-1-F-009-09; 03-1-M-002-10 y 11; 03-1-M-003 a- 09, 10 y 11. Las parcelas con Nomenclatura Catastral 03-1-M-04, 03-1-F-006-10 y 11B; 03-1-F-008-04 y 02-3-000630, corresponden al "Distrito Vecinal del Noreste."
Para la modalidad del Fraccionamiento a cargo de cooperativas. Asociaciones sin fines de lucro, ONG, con participación municipal.
d**.1**) La formación del precio de venta de las parcelas del fraccionamiento, incluirá el valor de la tierra baldía, gastos administrativos y eventuales beneficios, sujeto a los condicionamientos siguientes
1) El Municipio elaborara un modelo de boleto de compra venta y/o de reservas de parcelas resultantes del fraccionamiento, el cual contemplará todas las restricciones establecidas en la ordenanza de autorización del fraccionamiento y de todas aquellas normativas Municipales vigentes.
2) El mismo será intransferible por el término de tres años a partir de la aprobación y registro de la mensura de la primera etapa del fraccionamiento; salvo autorización expresa de la Municipalidad, que deberá ser previa y formalizada por Resolución Municipal.
3) Los eventuales nuevos adquirentes también deberán cumplir con los siguientes requisitos:
3.a. Ser residentes con domicilio real en Cipolletti, con un mínimo de antigüedad de dos años, o bien;
3.b. Desempeñarse laboralmente en la ciudad, debiendo en tal caso acreditar fehacientemente una relación laboral estable y continua de, por lo menos, de dos años anteriores a la compra o adquisición de la parcela.
3.c. los presentes requisitos no serán exigibles a socios de Cooperativas que acrediten haber sido partícipes de su conformación original, con anterioridad a la sanción de la Ordenanza de fondo Nº 091/06.
3.d. No deberá ser propietario de otro bien inmueble en su lugar de residencia y a razón de una parcela por grupo familiar. En aquellos casos en que el solicitante sea poseedor de una parte indivisa de un inmueble, deberá justificar fehacientemente la necesidad de acceder a una parcela,
3.e. El orden de prioridad para el acceso a la tierra se establece:
1º residencia real de dos años en la localidad,
2º los iniciadores de cooperativas,
3º residencia laboral.
3.f El original y copia del boleto de compra y venta deberá ser presentado para su registro en el Departamento de Catastro Municipal.
4) Comunicación de rescisión, transferencia, etc.: el propietario u Organización deberá comunicar toda rescisión, multa, transferencia y/o cualquier otra vicisitud que ocurriere en la ejecución del contrato de compraventa. la municipalidad mantendrá el control de las ventas, rescisiones y reventas que se realicen dentro de los 36 meses de aprobada la primera etapa de urbanización.
5) Obligación de venta: El propietario u Organización deberá vender la totalidad de las parcelas emergentes de la urbanización promocionada. La misma y sus adquirentes se presentaran a la Municipalidad a requerir el modelo de boleto de compra venta, el que no podrá ser rehusado por los mismos, debiendo reunir los requisitos establecidos.
El mismo criterio rige para el caso de su posterior venta por parte del adquirente.
6) Obligación de construir: Se autoriza a la presentación de planos de obra correspondiente para su aprobación. El proyecto inicial deberá posibilitar una ampliación lateral-anexa a la edificación original, de un local habitable o cochera entre la vivienda y el eje divisorio de la parcela, normal a la línea municipal. Abonar derechos de construcción y otorgar el permiso de construcción, previo otorgamiento del certificado de nivel y línea municipal conjuntamente con la ejecución de las obras de infraestructura autorizadas por la Ordenanza de trámite específica a dicho fraccionamiento. Los servicios necesarios para la ejecución de las viviendas serán otorgados una vez finalizadas cada una de las obras de infraestructura.
La habilitación de las viviendas podrá efectuarse una vez que las mismas reúnan condiciones de habitabilidad, de acuerdo a informe del profesional

actuante y se encuentren ejecutadas, aprobadas y habilitadas las obras de infraestructura establecidas para la primera etapa del fraccionamiento. Previo a abonar los derechos de aprobación de la urbanización de la 1º etapa, establecidos por la ordenanza vigente de tasas y derechos.
Los adquirentes tendrán un plazo máximo de inicio de construcción de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación de la primera etapa de urbanización. Vencido dicho plazo comenzará a aplicarse el adicional por baldío correspondiente.
Por parcela se permitirá como máximo una vivienda unifamiliar como uso predominante. Como uso complementario se admitirán los establecidos en el texto ordenado de las normas en materia del planeamiento urbano y rural del ejido de Cipolletti para la zona R2DV o R2DVC, según corresponda.
d.**2**) Derecho del propietario u Organización:
1) Tiene derecho a la percepción integra y en tiempo y modo del precio; ante cuya frustración dispondrá la ejecución de lo adeudado por los canales ordinarios que establece la justicia a tales efectos; o bien de acuerdo a lo que disponga los estatutos particulares de cada Organización.
2) Derecho a la rescisión: El particular u Organización, como el adquirente podrá acceder a la rescisión del boleto u acuerdo en los términos que establezca el contrato.
d.**3**) Publicidad: Toda publicidad que se efectúe al respecto deberá contemplar todo lo normado para el Distrito vecinal, previa aprobación del Ejecutivo Municipal.
d.**4**) Normas complementarias: Para toda cuestión no específicamente expresada regirá lo establecido en el presente texto ordenado.
d.**5**) Para el caso de los propietarios particulares, promotor privado u Organización intermedia que efectúen un fraccionamiento sin participación municipal, deberán ajustarse a las normas vigentes para la Zona urbanizada predominante en el asentamiento existente R2DV o R2DVC, según corresponda.
d.**6**) Cesiones urbanísticas: en todo fraccionamiento, se deberá ceder gratuitamente el dominio público Municipal:
1) La superficie destinada a bandas viales, según determine la Secretaria de Obras públicas.
2) Si la superficie de origen fuera igual o mayor a una hectárea, un 10% de la superficie bruta se destinará a espacios verdes y recreativos, y un 5%, libre de calles y espacios verdes, se destinará a reserva fiscal para uso comunitario, no pudiendo ser dicha superficie menor a la mínima establecida para la zona. *(Artículo modificado por Ord. 168-10).*

Art. 9º - FRACCIONAMIENTOS PARA ZONA RURAL Rur3 *(UR (ZONA RURAL) SUSTIYUIDO POR RUR1, RUR2 Y RUR3 ORDENANZA 128/97; modificado por Ord. 182/11).*
Corresponde al sector incorporado al Ejido Municipal por la Ley Provincial Nº 2189/87, al sur del Río Negro y sobre la margen derecha del Río Limay.
Es la destinada predominantemente a actividades productivas del sector primario de la economía, incluyendo las forestales y extractivas; asimismo aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción principal y las del sector terciario relacionadas con el turismo, la investigación científica y el desarrollo tecnológico.
Podrán localizarse: Casasquinta, Clubes Recreativos, Zonas Residenciales extraurbanas y Asentamientos Poblacionales Rurales (A.P.R.), previa opinión de las áreas técnicas municipales, del Consejo Asesor de Planificación Municipal y mediante Ordenanza aprobatoria de cada emprendimiento.
En todos los casos donde se presuma la generación de impactos ambientales negativos, deberá presentarse la evaluación respectiva y la propuesta de las medidas de mitigación o corrección, a ser aprobadas por los organismos técnicos municipales como condición para la continuidad del trámite.
Cuando se pretendan nuevas Urbanizaciones con carácter de "Distrito Vecinal", (Art. 8º) será prioritario la presentación de estudios sobre Impactos Ambientales negativos, de acuerdo a lo establecido en el presente Texto Ordenado y en la ley provincial N° 3266 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
a) La localización de los usos admitidos para esta zona deberán cumplimentar con las exigencias establecidas en la presente normativa para cada una de ellas.
b) Para el diseño del trazado de los parcelas se analizará cada caso en particular, teniendo en cuenta entre otros los accidentes geográficos naturales, dimensiones y regularidad de mismas en relación a la unidad productiva, servidumbre de paso de los grandes ductos y cualquier otro condicionante natural o artificial que se presente en el área a fraccionar.
c) Denominase Unidad Barrial Colorado al territorio municipal comprendido entre el Embalse Exequiel Ramos Mejía, la confluencia de los ríos Limay y Neuquén, la ribera sur del Río Negro hasta el límite ejidal de Cipolletti, constituyendo su límite sur la Ruta Provincial Nº 6 y su proyección hasta el límite interprovincial;
Regirán el ordenamiento del Uso y Ocupación del Suelo las siguientes especificaciones para la gestión y aprobación de proyectos:
- Sector Asentamientos Poblacionales: subsectores Urbanos y Periurbanos. (Cuadro 6)
- Sector Rural: subsectores Productivo y Rústico. (Cuadro 7)
- Sector Industrial y de Servicios: subsectores Industrial y de Servicios. (Cuadro 8)
- La localización, superficies estimadas y categorizaciones de los sectores precedente enunciados. (Cuadro 8)
- El plano Nº4 de delimitación espacial y localizaciones estimadas de usos y ocupación.
La Unidad de Gestión de la Margen Sur, tendrá a su cargo analizar los emprendimientos que se presenten, de acuerdo al Plan Maestro o Plano Director a realizarse, imprescindible para la aplicación del presente punto. La misma evaluará la factibilidad de su desarrollo, conjuntamente con toda la documentación gráfica y escrita requerida. Emitida la factibilidad, la Unidad de Gestión de la Margen Sur procederá a remitir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro todas las actuaciones, incluyendo un informe detallado de las consideraciones tenidas en cuenta por la misma, determinando su localización y zonificación, para expedirse.
Asentamiento Poblacional Rural-A.P.R.-.
a) Subdivisión del suelo
1) El Anteproyecto de Fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del D.P.A. ó en su defecto, por el Consorcio de Regantes local.
2) Asimismo se acompañarán:
FACTIBILIDAD DE EVACUACION PLUVIAL.
Certificada por el profesional actuante y bajo su responsabilidad.
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS:
Emitida por las empresas o entes prestadores del suministro de aquellos ofertados por el Propietario-Promotor.
Caso contrario, deberán instalarse fuentes de provisión en el predio, respetando las normas de seguridad correspondientes, a criterio del Municipio, aclarándose si las mismas estarán a cargo del Propietario-
CERTFICACIONES DE NO INUNDABILIDAD Y/O AFECTACIÓN POR AVENIDAS ALUVIONALES emitidas por la Autoridad de Aplicación, en función de los caudales y recurrencias que ésta determine, indicando las cotas correspondientes.
b) Obras de infraestructura obligatorias:
1) ENERGIA DOMICILIARIA Y FUERZA MOTRIZ. En todos los casos, la columna de soporte deberá estar preparada para recibir el brazo de un futuro artefacto de iluminación pública y el cableado de telefonía.
2) ENRIPIADO Y ABOVEDADO DE CALLES PUBLICAS.
3) RED DE RIEGO Y DRENAJE. Como mínimo, a cielo abierto salvo los cruces de calles.
4) FORESTACION DE CALLES PUBLICAS.
5) AGUA APTA PARA CONSUMO HUMANO: El Propietario-Promotor deberá garantizar la factibilidad de provisión de agua apta para el consumo humano, para los futuros usuarios residenciales mediante:
la certificación de la calidad química-bacteriológica del agua del subsuelo, especificando -en toda la documentación pertinente- si la obra de captación estará a cargo del usuario-adquirente;
de no resultar apta, deberá efectuar el suministro mediante un sistema de provisión permanente, aprobado por el D.P.A y/o el Municipio.
En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de los servicios.
La aprobación final del fraccionamiento por parte del Municipio -a efectos de la realización del trámite de Registración Definitiva ante la D.G.C. e I.T. de Río Negro- sólo podrá otorgarse contra terminación conforme a normas de las obras descriptas y presentación de los respectivos certificados, emitidos por los entes de jurisdicción.
Previamente al otorgamiento del Certificado Final de Obras de Infraestructura y emitir la Resolución Aprobatoria correspondiente, deberá contar con las Tasas Municipales al día o Plan de Pago cancelado, regularizado con la presentación de los planos de obra y demolidas las construcciones que pudieran afectar las cesiones de calles.
c) Cesiones urbanísticas.
Todo fraccionamiento deberá ceder -gratuitamente- al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según determine la Secretaría de Obras Públicas.
Las calles públicas a ceder deberán respetar la continuidad de las existentes en el sector y el conjunto del viario propuesto, una traza acorde al entorno.
d) Construcciones particulares:
1) Salvo las disposiciones expresas de la presente Ordenanza, regirán las normas del Código de Edificación.
2) Cercos divisorios entre parcelas y sobre la Línea Municipal: se prohíben expresamente los de mampostería, placas u otro elemento opaco, que superen los 0,50 m. de altura.
e) Tasas por servicios municipales: El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y su localización.
f) Normas complementarias:
1) En todos los casos donde se presuma la generación de impactos negativos, deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental por parte del proponente, incluyendo las medidas de mitigación, corrección y/ remediación. Asimismo, los Planes de Gestión Ambiental y de Contingencia; todo ello sujeto a la aprobación de los organismos técnicos municipales como condición esencial para la continuidad del trámite.
2) Para toda cuestión no específicamente expresada, regirá lo establecido en el Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti y demás concordantes de aplicación.
Art. 10º – FRACCIONAMIENTOS PARA CASAS QUINTA -CQ- Y RESIDENCIAL CON PROMOCIÓN ESTATAL -RPE- (Modificado por Ord. Nº 168/10 y por Ord. 227/14 Ordenanza)
Fraccionamientos para Casas Quinta -CQ-
Estas normas serán de aplicación para la localización de este tipo de fraccionamiento en Zona de Casas Quinta -RQ-, para lo cual el Propietario-Promotor presentará el anteproyecto de fraccionamiento para la obtención del visto bueno del diseño preliminar.
a) En todo fraccionamiento el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal, la superficie destinada a calles públicas, según determine la Secretaría de Obras Públicas.
b) El anteproyecto de fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del

D.P.A. o, en su defecto, por el Consorcio de Regantes Local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.

b**1)** Obtenido el visto bueno del diseño preliminar, el interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial del organismo municipal.

b**2)** Obtenidas las factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización conformado por la Municipalidad, dictándose la normativa correspondiente de autorización de visado del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

b**3)** El interesado a través del Profesional matriculado presentará para la visado del Plano de Mensura:

- Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando la visado del proyecto de fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
- Tres (3) copias de planos del fraccionamiento a escala conveniente donde figurarán:
- Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.
- Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.
- Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino.
- Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

b**4)** La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas, el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

b**5)** Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios pertinentes:

-Agua apta para el consumo humano: el Propietario deberá garantizar la factibilidad de provisión de agua apta para el consumo humano, para los futuros usuarios residenciales mediante la certificación de la calidad –química-bacteriológica del agua del subsuelo, especificando en toda la documentación pertinente, si la obra de captación estará a cargo del usuario-adquirente.

De no resultar apta, deberá efectuar el suministro mediante un sistema de provisión permanente aprobado por el DPA y/o el Municipio.

-Alumbrado público

-Será obligatorio la ejecución de dicho servicio de acuerdo a las especificaciones que determine la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti en las calles cedidas al dominio público.

-Servicio Eléctrico Domiciliario y Fuerza Motriz. En todos los casos, la columna de soporte deberá estar preparada para recibir el brazo de un futuro artefacto de iluminación pública y el cableado de servicios tales como televisión por cable y telefonía.

-Enripiado y Abovedado de Calles Públicas.

-Forestación calles públicas.

- Red de riego de acuerdo a las características del proyecto y su localización.

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán sobre la base de las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicios.

- Copia del plano de mensura con Visado Provisorio del Departamento de Catastro Municipal.
- En todos los casos se acompañaran copias visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.

b**6)** La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.

b**7)** Recepcionadas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

b**8)** Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos intervinientes el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización. Quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

b**9)** Propaganda:

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa, se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas.

b**10)** Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 662 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

c) Tasas por Servicios Municipales. El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y localización.

Residencial con Promoción Estatal -RPE-:

Estas normas serán de aplicación para desarrollos urbanos y construcción de viviendas promovidos por el Estado Nacional, autorizándose la Zona -RQ- para su habilitación. Los límites del área y el orden de habilitación de las etapas se encuentra establecido en el Articulo 63° del presente Texto Ordenado.

El promotor presentará el anteproye urbanización y fraccionamiento para el visto b diseño preliminar.

El conjunto Urbano deberá ser resue circulaciones internas de acceso controlado, cedidas al dominio público con dos únicas vinculaciones sistema vial urbano por unidad de parcela mínima (5000 m2), por el que se producirán los únicos accesos de vehículos particulares y camiones de recolección de residuos municipales.

a) Localización y Anteproyecto de Urbanización:

Para aquellos emprendimientos ubicados en Zonas de Casas Quinta –RQ-; las calles públicas a ceder no podrán estar localizadas a más de 500 metros entre ejes entre sí o a calles públicas existentes.

b) En todo fraccionamiento el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal, la superficie destinada a calles públicas, según determine la Secretaría de Obras Públicas y demás cesiones establecidas en el Articulo 5° del presente Texto Ordenado.

c) La parcela mínima a ser afectada a éste régimen deberá tener una superficie no inferior a 5000 m2. Las parcelas de uso exclusivo o común, salvo calles internas, se ajustarán a las especificaciones generales de la presente norma.

d) El anteproyecto de fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del D.P.A. o, en su defecto, por el Consorcio de Regantes Local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.

d**1)** Obtenido el visto bueno del diseño preliminar, el interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial del organismo municipal.

d**2)** Obtenidas las factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización conformado por la Municipalidad, dictándose la normativa correspondiente de autorización de visación del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma, la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

d**3)** El interesado a través del Profesional matriculado presentará para la visación del Plano de Mensura:

- Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando la visación del trazado del fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
- Tres (3) copias de planos del fraccionamiento a escala conveniente donde figurarán:
- Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.
- Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.
- Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino.
- Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

d**4)** La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas, el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

d**5)** Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos prestatarios de los servicios pertinentes:

Servicios Comunes Obligatorios Internos

- Agua por Red
- Servicio Eléctrico Domiciliario.
- Alumbrado Público.
- Red de Gas
- Enripiado y abovedado de calles
- Cordón Cuneta, Badenes y Obras Complementarias, para la evacuación pluvial.
- Forestación de Vereda (1 ejemplar cada 5 metros).
- Red de Riego y Drenaje. El propietario deberá ejecutar la red, como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle. Toda variante deberá ser expresamente aprobada por el municipio.
- Efluentes Cloacales Domiciliarios por Red. Para vivienda en parcelas con vivienda individual, si es factible.

Será obligatorio la ejecución de dichos servicios de acuerdo a las especificaciones que determine la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti en calles cedidas al dominio público. En todos los casos se acompañarán copias de los planos de las obras a ejecutar, visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado.

d**6)** La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en

ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.

d**7)** Recepcionadas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

d**8)** Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos intervinientes, el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización. Quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

d**9)** Propaganda:

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa, se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas.

d**10)** Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 662 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro."

e) Tasas por Servicios Municipales. El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y localización conforme a la Ordenanza de Tasas vigente.

Art.11º- FRACCIONAMIENTOS PARA RESIDENCIAL PARQUE- RP. *(Incorporado por Ordenanza 128/97; modificado por Ord. 168/10)*

El destinado a asentamientos no intensivos de residencia permanente o transitoria, localizados en zona de casasquinta –RQ-. Dentro del condicionamiento general mínimo reglamentado, el propietario del emprendimiento podrá proponer alternativas de estructuración legal y proyecto urbanístico-arquitectónico, incluyendo el equipamiento social, la provisión, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios comunes.

Constituirán asentamientos de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, cercados perimetrales y atendiendo a las condiciones detalladas en el artículo correspondiente.

Deberá cumplimentarse para el caso de Consorcios Parcelarios, con los requisitos establecidos por la Ley Provincial Nº 3086/97.

a) Localización y Anteproyecto de Urbanización:

Para aquellos emprendimientos ubicados en Zonas de Casasquinta –RQ-; las calles públicas a ceder no podrán estar localizadas a más de 500 metros entre ejes entre sí o a calles públicas existentes, de exceder el asentamiento propuesto, los distanciamientos máximos entre ejes de calles públicas, las fracciones resultantes serán cercadas independientemente.

b) En todo fraccionamiento el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal la superficie destinada a calles públicas, según determine la Secretaría de Obras Públicas

c) Los consorcios parcelarios deberán cumplimentar todos los requisitos establecidos por la ley provincial Nº 3086/97 y además, la parcela mínima a ser afectada a éste régimen deberá tener una superficie no inferior a 5000 m2. Las parcelas de uso exclusivo o común, salvo calles internas, se ajustarán a las especificaciones generales de la presente norma.

c**1**) Presentación del Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario.

d) El anteproyecto de fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del D.P.A. o, en su defecto, por el Consorcio de Regantes Local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.

d**1**) Obtenido el visto bueno del diseño preliminar, el interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial del organismo municipal.

d**2**) Obtenidas las factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización conformado por la Municipalidad, dictándose la normativa correspondiente de autorización de visación del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma, la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

d**3**) El interesado a través del Profesional matriculado presentará para la visación del Plano de Mensura:

-Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando la visación del trazado del fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

-Tres (3) copias de planos del fraccionamiento a escala conveniente donde figurarán:

-Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.

-Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.

-Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino.

-Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

d**4**) La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas, el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

d**5**) Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos prestatarios de los servicios pertinentes:

Servicios Comunes Obligatorios Internos

-Agua apta para el consumo humano: el Propietario deberá garantizar la factibilidad de provisión de agua apta para el consumo humano, para los futuros usuarios residenciales mediante la certificación de la calidad –química-bacteriológica del agua del subsuelo, especificando en toda la documentación pertinente, si la obra de captación estará a cargo del usuario-adquirente.

De no resultar apta o constituir una oferta del emprendimiento, deberá efectuar el suministro mediante un sistema de provisión permanente aprobado por el DPA y/o el Municipio. Los análisis precitados serán realizados por profesionales habilitados con incumbencias específicas.

En todos los casos el profesional actuante dará fe de la localización del predio donde se obtuvieron las muestras estudiadas, la ubicación dentro del mismo de por lo menos un punto de extracción por hectárea o fracción menor resultante o excedente, adecuadamente dispersos y la profundidad de extracción de la muestra estudiada.

De darse curso al fraccionamiento, copia de las certificaciones precitadas deberán ser incorporadas a la documentación de cualquier tipo de operación de venta o adjudicación que se efectué.

-Servicio Eléctrico Domiciliario.

-Alumbrado Público. Será propuesto por el propietario para su aprobación por el municipio.

-Red de Gas si posee factibilidad del servicio.

Para los servicios internos

- televisión y telefonía quedarán incorporados al reglamento de consorcio parcelario que de ejecutar el cableado de dichos servicios las conducciones deberán ser subterráneos en todos los casos de acuerdo a las normas de los entes prestatarios.

-Alumbrado público

Será obligatorio la ejecución de dicho servicio de acuerdo a las especificaciones que determine la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti en las calles cedidas al dominio público.

-El tratamiento de los espacios comunes (incluyendo su forestación-parquización), de circulación vehicular, peatonal y de recreación serán propuestos por el propietario para su aprobación por el municipio.

-Red de Riego y Drenaje. El propietario deberá ejecutar la red, como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle. Toda variante deberá ser expresamente aprobada por el municipio.

-Efluentes Cloacales Domiciliarios. El propietario deberá incluir opciones de tratamiento de los efluentes domiciliarios producidos en el fraccionamiento, las cuales deberán ser aprobadas por el municipio.

-Cableados de servicios. Para televisión, telefonía, energía, música funcional o similar, las conducciones deberán ser subterráneas en todos los casos, de acuerdo a las normas de los entes prestatarios y de la municipalidad.

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicios.

Servicios Públicos Obligatorios.

Serán los establecidos para fraccionamientos de Casas-quinta (CQ) Art. 10 b)-5

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicios.

-En todos los casos se acompañaran copias visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.

d**6**) La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.

d**7**) Recepcionadas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

d**8**) Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos intervinientes, el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización. Quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

d**9**) Propaganda:

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa , se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas.

d1**0**) Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 662 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución

de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

e) Tasas por Servicios Municipales. El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y localización.

Art. 12º - FRACCIONAMIENTOS PARA SERVICIO DE RUTA EXTRAURBANO SREU 1. *(Incorporado por Ordenanza 128/97; modificado por Ord. 168/10; modificado por Ord. 182/11y por Ord. 227/14)*

Se trata de servicios para la atención de automotores en tránsito a escala nacional, regional y micro regional y del turismo en general. Podrán autorizarse otros usos comerciales cuya amplitud de mercado, requerimientos de espacio y de accesibilidad generen impactos negativos en la planta urbana o alteren el carácter de las zonas previstas.

Para las franjas laterales del futuro camino de acceso al puente Rincón de Emilio sobre el Río Neuquén, deberá cumplimentarse en los incisos a), b) y b1) del artículo 7º - Zona Rural 1-Rur1.

a) En todos los casos y de acuerdo a la escala del emprendimiento, el municipio se reserva el derecho de exigir un Informe Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental, a su exclusivo criterio, a ser presentado por el Propietario y efectuado por profesionales especializados. Debiendo ajustarse al respecto, en lo dispuesto por la presente normativa.

b) En todo fraccionamiento o cambio de uso, el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal:

- Calle Colectora, ancho mínimo 15 metros; traza paralela y colindante a la franja de seguridad de las rutas.
- Calles de Contrafrente o Colindantes con parcelas de terceros, semi-ancho mínimo de 7,50 metros.
- Calles Interiores, ancho mínimo 15 metros.

En todos los casos, el ancho será libre de canales de riego-drenaje activos.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, previo al estudio y análisis del proyecto de urbanización, podrá modificar la profundidad del Servicio de Ruta para aquellos fraccionamientos:

- En que el remanente de la parcela de origen no conforme una unidad rural económicamente rentable; en tal caso el cambio de zona quedará definida por un área de transición que compatibilice con la actividad rural.
- Cuando la parcela a fraccionar, limite con hechos existentes que tengan usos consolidados distintos al rural.

A efectos del estudio correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá solicitar la intervención de la Cámara de Productores de Cipolletti o de otros entes que regulan o tienen injerencia en la actividad económica de la producción primaria, así como también al Consejo de Planificación de la Margen Norte.

c) El diseño preliminar deberá efectuarse con Certificación de Deslinde y Amojonamiento de la parcela, confeccionado por profesional matriculado. Además deberá estar visado por la Intendencia de Riego Alto Valle del D.P.A. o, en su defecto, por el Consorcio de Regantes Local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.

c**1**) Obtenido el visto bueno del diseño preliminar, el interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios requeridos y la certificación de evacuación pluvial del organismo municipal.

c**2**) Obtenidas la factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización conformado por la Municipalidad, dictándose la normativa correspondiente de autorización de visado del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.

c**3**) El interesado a través del Profesional matriculado presentará para el visado del Plano de Mensura:

-Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando el visado del fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

-Tres (3) copias de planos del loteo a escala conveniente donde figurarán:

-Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.

-Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.

-Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino.

-Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

c**4**) La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

c**5**) Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios pertinentes:

-Servicio Eléctrico Domiciliario y Alumbrado Público, el tendido de las redes será subterráneo.

-Agua potable por red

-Gas por red, si es factible

-Cordón cuneta badenes y obras complementarias si es factible.

-Enripiado y Abovedado de Calles Públicas.

-Forestación en calles públicas.

-Red de riego y drenaje. Como mínimo a cielo abierto salvo los cruces de calle

-Efluentes y Emisiones. Cada establecimiento deberá efectuar el tratamiento de los efluentes resultantes de su proceso servicial, depurándolos previamente a su volcado al cuerpo receptor y de acuerdo a las normas nacionales, provinciales o municipales. Igual criterio se adoptará para las emisiones gaseosas y acústicas al medio ambiente.

De no ser factible dichos servicios por red, deberán instalarse fuentes de previsión en el predio respetando las normas correspondientes establecidas por las empresas prestatarias y la municipalidad.

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicios.

-Copia del plano de mensura con Visado Provisorio del Departamento de Catastro Municipal.

-En todos los casos se acompañaran copias visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.

c**6**) La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.

c**7**) Recibidas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.

c**8**) Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos que intervienen el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización. Quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

c**9**) Propaganda:

Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa , se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas.

c**10**) Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 662 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.

d) Tasas por Servicios Municipales. El monto de las tasas comunales será acorde al tipo de fraccionamiento y localización.

Art. 13º - FRACCIONAMIENTOS PARA SERVICIO DE RUTA SRU1. *(Incorporado por Ordenanza 268/98; modificado por Ord. 168/10; modificado por Ord. 182/11 y por Ord. 227/14)*

Su localización se encuentra indicada en los Planos N° 1 y N° 2 de zonificación. La documentación a presentar tanto para fraccionamientos o por cambio de uso de parcelas existentes, será complementada con los siguientes requisitos:

a) En todo fraccionamiento o cambio de uso el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal:

-Calle colectora, ancho mínimo 15 metros; traza paralela y colindante a la franja de seguridad de las rutas.

-Calles de contrafrente o colindantes con parcelas de terceros, semiancho mínimo de 7,50 metros.

-Calles interior, ancho mínimo 15 metros.

En todos los casos, el ancho será libre de canales de riego-drenaje.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, previo al estudio y análisis del proyecto de urbanización, podrá modificar la profundidad del Servicio de Ruta para aquellos fraccionamientos:

- En que el remanente de la parcela de origen no conforme una unidad rural económicamente rentable; en tal caso el cambio de zona quedará definida por un área de transición que compatibilice con la actividad rural.
- Cuando la parcela a fraccionar, limite con hechos existentes que tengan usos consolidados distintos al rural.

A efectos del estudio correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá solicitar la intervención de la Cámara de Productores de Cipolletti o de otros entes que regulan o tienen injerencia en la actividad económica de la producción primaria, así como también al Consejo de Planificación de la Margen Norte.

b) El anteproyecto de fraccionamiento deberá estar visado por la Intendencia de Riego, Alto Valle del DPA ó, en su defecto, por el Consorcio de Regantes local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del asentamiento.

Si dichos organismos de jurisdicción determinan que los canales de riego-drenaje existentes en el predio, deben seguir en servicio, se presentará el informe correspondiente con las restricciones que pudieren afectarlo; en caso contrario, la constancia de su desafectación.

c) El diseño preliminar deberá efectuarse con Certificación de Deslinde y Amojonamiento de la parcela, confeccionado por profesional matriculado.

c**1**) Obtenido el visto bueno del diseño preliminar, el interesado gestionará ante los organismos correspondientes, las factibilidades de los servicios

requeridos y la certificación de evacuación pluvial bajo la responsabilidad del proyectista y/o director de obra.
c**2**) Obtenidas las factibilidades, éstas, se adjuntarán al anteproyecto de urbanización conformado por la Municipalidad, dictándose la normativa correspondiente de autorización de visado del plano de mensura respectivo, en el cual se fije el plazo de vencimiento de la misma la que no será mayor de ciento ochenta (180) días.
c**3**) El interesado a través del Profesional matriculado presentará para el visado del Plano de Mensura:
-Nota dirigida al Señor Intendente Municipal solicitando el visado del fraccionamiento, para su presentación a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
-Tres (3) copias de planos del loteo a escala conveniente donde figurarán:
-Croquis de Mensura con relación a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con anchos reales.
-Copia de plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies de todos los lotes, calles, espacio de dominio público y privado, etc.
-Balance de superficies por parcelas, indicando las superficies a ceder con su destino.
-Nomenclatura de parcelas, las que serán determinadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
c**4**) La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de las áreas correspondientes, realizarán las observaciones que estime corresponder. Cumplimentadas las mismas el Departamento de Catastro procederá al Visado Provisorio de la Mensura, el que será entregado al recurrente a los efectos del trámite correspondiente ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
c**5**) Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, D.O.I., la totalidad de la documentación técnica requerida para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios pertinentes:
-Agua potable por red
-Gas por red
-Cordón cuneta badenes y obras complementarias.
-Servicio Eléctrico Domiciliario y Alumbrado Público, el tendido de las redes será subterráneo.
-Enripiado y Abovedado de Calles Públicas.
-Forestación calles públicas.
- Telefonía, de ser factible el tendido será subterráneo.
-Red de riego-drenaje de acuerdo a las características del proyecto y su localización.
-Efluentes y Emisiones. Cada establecimiento deberá efectuar el tratamiento de los efluentes resultantes de su proceso servicial, depurándolos previamente a su volcado al cuerpo receptor y de acuerdo a las normas nacionales, provinciales o municipales. Igual criterio se adoptará para las emisiones gaseosas y acústicas al medio ambiente.
De no ser factible dichos servicios por red, deberán instalarse fuentes de previsión en el predio respetando las normas correspondientes establecidas por las empresas prestatarias y la municipalidad.
En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de servicios.
-Copia del plano de mensura con Visado Provisorio del Departamento de Catastro Municipal.
-En todos los casos se acompañaran copias visadas por el Consejo Profesional de Ingenieros, Agrimensores y Técnicos de Río Negro – Ley 442, lo que podrá ser reemplazado por la orden de trabajo.
c**6**) La Secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Obras de Infraestructura, otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización o, en su defecto, el libramiento de la autorización para el inicio de la primer obra; en ambos casos la fecha de emisión indicará el inicio efectivo de los trabajos correspondientes.
c**7)** Recibidas las obras de conformidad por los Organismos prestatarios de los servicios exigidos, el Municipio verificará a través de los departamentos competentes cada una de las obras realizadas, para lo cual, el propietario solicitará la aprobación final adjuntando los certificados de transferencia de los servicios de las reparticiones correspondientes.
c**8**) Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos que intervienen el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización. Quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.
c**9**) Propaganda:
Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el Nº de expediente, la fecha de aprobación municipal, la zona correspondiente y toda otra restricción al dominio propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas. La venta de parcelas provenientes de una división sin mediar autorización municipal previa , se reprimirá con las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas.
c**10**) Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos de la Ley Nº 662 de Catastro y el Manual de Reglamentaciones y Normas Usuales para ejecución de Mensuras y presentación de planos de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro.
Art. 14º - Derogado por Ord. 182/11.
Art. 15° - FRACCIONAMIENTOS ECONOMICOS
(Se incorpora por Ordenanza 44/04. Derogado por Ord. 227/14).

Sección 2
OCUPACIÓN DEL SUELO
Art. 16º - La ocupación del suelo con construcciones se regula mediante los factores de ocupación total (F.O.T) y los factores de ocupación del suelo (F.O.S) que se determinan para cada zona en la presente normativa.
Art. 17º - La superficie destinada a sótanos o semisótanos, en la medida que no existieren locales habitables, no será computada como superficie edificable, en la determinación del F.O.T.
Tampoco lo serán las dependencias e instalaciones accesorias, comunes, tales como cabinas de ascensores, tanques de agua, escaleras, chimeneas, lavaderos y secaderos, hasta el 30% de la última planta. Dicha superficie no será computable para el cálculo del módulo de estacionamiento.
Art. 18º - La superficie semicubierta se considerará al 50% para el cálculo del FOT y derechos de construcción. Para el cálculo de la superficie plana de las mismas se tomarán aquellos espacios donde el 50 % de la sumatoria del perímetro de sus planos verticales sean abiertos.
Art. 19º - La superficie de galerías o aleros de más de 0.80 mts. de ancho se computará como superficie cubierta o semicubierta según corresponda.
Art. 20º - La superficie bajo aleros de hasta 0.80 mts de ancho no será computada.
Art. 21º - En las zonas que se admite la ocupación del 100% de la superficie de planta baja; a partir del primer piso, deberá cumplimentar con el FOS establecido para la zona que corresponda.
Art. 22º - La superficie de la Planta baja que sea libre, no se computará para el cálculo del F.O.T., entendiéndose como planta baja libre el área de la misma que permita el estacionamiento y libre tránsito vehicular o peatonal, como asimismo, lugares de uso común destinados a palieres o halls de ingreso y circulaciones internas. A partir del primer piso o el basamento del mismo se computará el F.O.S. que corresponda por zonificación.
Las superficies destinadas a cocheras y sótanos no será computada para el cálculo de módulos de estacionamiento.
(MODIFICADO POR ORD. 129/92: Art. 26º - La superficie de Planta baja libre no se computará para él calculo del F.O.T., entendiéndose como planta baja libre el área de la misma que permita el libre tránsito vehicular o peatonal.)
Art. 23º - En caso de unificación de parcelas existentes, se podrá incrementar el F.O.T en un 15%.
En aquellos casos en que las parcelas resultantes sean iguales o mayores que 5.000 m2 el F.O.T se podrá aumentar hasta un 20%.
Art. 24º - La superficie libre que resulte de aplicar el F.O.S., en cada una de las zonas deberá ser ubicada preferentemente en el fondo del predio, salvo en las viviendas colectivas cuando las mismas se retiren por proyecto, del frente o medianera. Cuando se obligue al retiro de fachadas, la superficie libre resultante, formará parte del F.O.S.
(MODIFICADO POR ORD. 129/92: Art. 29º - La superficie libre que resulte de aplicar el F.O.S., en cada una de las zonas podrá ser ubicada en sitio del predio que por proyecto convenga).
Art. 25º - *(modificado por Ord 175/11)*
a) Derogado por la Ordenanza 168/10.
b) Planos Límites para Edificaciones en altura: quedará definido por la construcción de los planos imaginarios a 45º respecto a la horizontal y a partir de la línea municipal opuesta y desde el eje divisorio de contrafrente de la parcela a edificar a partir de un basamento de 9 metros. (Ver gráfico Nº 5 a).
Para las zonas: MC – CC – CC1 – R1 – R1C, se establecerá como altura máxima a construir sobre L.M., las que se definen a continuación, y quedan establecidas en función de la clasificación de las vías de acceso:

	Ancho de calle s/Normativa	Anchos p/cálculo de H. máx.	H. máx. sobre L.M.
Vías Primarias Troncales	18 m.	>= 16,50 m.	20 m.
Vías Secundarias de Distribución	15 m.	<= 16,50 m.	15 m.
Frente a espacios verdes, vías del Ferrocarril, Avenidas, etc.	Variable	No aplicable	20 m.

A partir de la altura máxima permitida sobre L.M., el volumen edificable quedará definido por una línea imaginaria a 45º con la horizontal del Plano Límite.
Para el resto de las zonas, la altura máxima permitida sobre L.M. se establecerá a partir de la aplicación del gráfico Nº 5 a): Planos Límites para Edificaciones en

altura.
En los casos en que la altura de edificación proyectada resulte inferior a la de los edificios preexistentes, se promoverá el Enrase con los edificios linderos. (Ver Gráfico 5) b).
Definición de Enrase: nivelar, igualar una cosa con otra, de manera que tengan una misma altura o nivel.
Aplicación:
1) Parcelas flanqueadas por edificios de la misma altura, pero con H superior al ancho de calle: Se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la de los edificios linderos. (Ver gráfico Nº 5) b).
2) Parcelas flanqueadas por edificios cuyas alturas sobre L.M. superen a la H máx. establecida por Normativa vigente.
Para las parcelas donde la altura máxima sobre L.M. se establezca en función del ancho de calle y si existieran construcciones linderas que las superasen, se completará el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela y continuando a partir de este punto con la altura máxima permitida por ancho de calle o la del edificio existente al cual se adosa. (Ver gráfico Nº 5) b).
3) Parcelas de esquina con anchos de calles distintos.
En una esquina cuyas calles concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, se adoptará la altura que se admita sobre el frente de la parcela de mayor longitud.
Documentación a presentar en caso de Enrase:
- Plano con el perfil de alturas de las 2 medianeras linderas firmada por profesional a cargo.
- Fotos de linderos.
En ningún caso, la compensación de alturas, afectará o modificará los coeficientes de FOS y FOT establecidos por Zona en la normativa vigente.
En todos los casos la altura sobre contrafrente de parcela corresponderán a las establecidas en el gráfico Nº5 a) de la Ord. 182/11.
Por encima de los planos límites determinados según los parámetros establecidos en la presente, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Solo se podrá superar estos planos límite con: tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.
c) Edificios de Perímetro Libre Urbano: se podrán proyectar edificios con esta tipología, en parcelas que cumplan con las siguientes características localizadas dentro de la Planta Urbana.
Las zonas no aptas para esta tipología son las siguientes: R4 (a excepción de las parcelas identificadas como 03-1-J-027-01A y 01B; 03-1-J-018-03; 03-1-J-017-02A, 04, 05 y 06) – R2DV-R2DVC - R4A - R5 -UM - AIS - SRU 1 - SREU 1 - RUR 1 - RUR 2 - RUR 3 - CQ.
1) Uso Predominante: RESIDENCIAL
2) Uso Complementario: Los consignados en el Capítulo de Usos.
3) Subdivisión del suelo: se ajustará a los siguientes requisitos:
- Superficie mínima de parcela: 4.000 m2.
- Frente mínimo de parcela: 50 m.
4) Ocupación del Suelo: F.O.S.: 0.35
F.O.T.: 1.50
La verificación de los índices FOT y FOS se realizará sobre la superficie total construida, no permitiéndose descontar superficie de servicios, circulaciones horizontales/verticales, cochera, etc.
No es de aplicación lo establecido en el Art. 23º.
5) Uso común del FOS libre:
- Hasta un 40% del FOS libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. Podrá destinarse a espacios de estacionamiento, sectores pergolados, churrasqueras, piletas de natación siempre que su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.
- El 60% restante deberá destinarse a espacios verdes u otro tratamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas. Se admitirán canchas deportivas para uso exclusivo de los propietarios, juegos para niños, etc.
6) Restricciones:
a) Retiros obligatorios: de Línea municipal: 6m. Desde los Ejes Divisorios de parcelas: 6m.
En las áreas de retiro obligatorio solo se permitirán construcciones tales como piletas de natación, ornamentos, salas de máquina con una altura máx. de 0.70m. sobre el nivel de cordón cuneta, pérgolas en zonas de esparcimiento descubiertas, churrasqueras, accesos vehiculares controlados. En el área de retiro obligatorio lateral, cuando esta se trate de un Eje Divisorios de parcelas, deberá preverse una franja perimetral con ancho mínimo de 1.00m. que respete la altura del cordón cuneta que permite el escurrimiento natural de las aguas.
b) Planos límites de la edificación:
En los espacios definidos como "espacio urbano" de la parcela se admitirá una altura máx. de 12m (PB. + 3 pisos), por encima de dicho nivel, retirándose a 3m de la L.E., (y sin sobrepasar un plano límite trazado a 3m de la altura máxima de fachada), solo podrán ubicarse servicios comunes, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea e instalaciones comunes descubiertas cuya superficie total no podrá exceder el 20% de la última planta. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.
Sobre las líneas de retiro de Ejes Divisorios de parcelas, se admitirá una altura máx. de 9m. A partir de los 9m. de altura, el volumen edificado podrá completarse con construcciones que no sobrepasen planos inclinados a 45°.
Edificación con planta baja libre:
Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta baja libre, se admitirá una altura máx. de 12m. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 3m de la L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de este último nivel, solo podrán ubicarse servicios comunes, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea e instalaciones comunes descubiertas cuya superficie total no podrá exceder el 20% de la última planta.
c) Salientes en las fachadas y en retiros laterales:
c.1) Sobre el espacio de retiro comprendido entre la L.M. y la línea de retiro, y en zonas definidas como "espacio Urbano", se permitirán las salientes autorizadas en el Art. 75° del Código de Edificación.
c.2) En las fachadas laterales sobre Ejes divisorios de predios, las salientes serán iguales o menores que d/12; d: distancia entre E.M. y la línea de retiro lateral
c.3) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre frente, contrafrente y a espacio urbano. Según lo establece el Art. 75º del Código de Edificación.
c.4) Estacionamiento: deberá considerarse para el 100% de las unidades de vivienda- Computan FOS y FOT.
c.5) Patios de Iluminación y ventilación:
Los locales definidos en el Art. 87° del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano.
Los locales de las clases segunda y cuarta clase que se mencionan en el Art. 87° del Código de la Edificación podrán iluminar a patio de 2° categoría.
c.6) Un ingreso y un egreso vehicular por parcela. El ingreso a cocheras individuales deberá resolverse por circulaciones internas.
c.7) Cercado verde perimetral – Veredas según zona.
7) DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES:
a) Se define como EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE aquellos edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras
b) ESPACIO URBANO: Se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos del saneamiento ambiental.
Se considera como espacio urbano:
b.1) El espacio entre Líneas Oficiales (L.M.) y las líneas de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
b.2) El espacio entre las líneas divisorias de predios y el paramento lateral del edificio si cumple con distancia mínima de 12m.
b.3) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela con d: mínima de 12m.
c) PLANTA BAJA LIBRE:
Se entiende como planta baja libre aquella que permite el estacionamiento y libre tránsito vehicular y peatonal, como asimismo, lugares de uso común destinados a palieres o espacios de ingreso y circulaciones internas, equipamiento común y áreas recreativas. En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, sala de reuniones, SUM, gimnasios, quincho, guardería, tanque de bombeo y local para medidores; y no podrá exceder más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior.
d) Es obligatorio poseer conexión a Red Cloacal y factibilidades del resto de los servicios públicos de acuerdo a la magnitud del proyecto.
d) Edificios de Perímetro Libre en la Zona RQ – Casas Quinta, exclusivamente para Residencial Parque – R.P. – o Consorcio Parcelario – C.P.
Se podrán proyectar edificios de esta tipología en parcelas que cumplan con las siguientes características:
1) Uso Predominante: Residencial.
2) Uso Complementario: Los consignados en el Capítulo de Usos según zona
3) Subdivisión del Suelo: Superficie mínima de Parcela: 4.000 m2.
Frente mínimo de Parcela: 50 m.
4) Ocupación del Suelo: F.O.S.: 0,30
F.O.T.: 0,70
La verificación de los índices de FOS y FOT se realizará sobre la superficie total construida, no permitiéndose descontar superficie de servicios, circulaciones Horizontales/Verticales, cocheras, etc.
No es de aplicación lo establecido en el Art. 23º.
5) Uso común del FOS libre:
- Hasta un 40% del FOS libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. Podrá destinarse a espacios de estacionamiento, sectores pergolados, churrasqueras, piletas de natación siempre que su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.
- El 60% restante deberá destinarse a espacios verdes u otro tratamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas. Se admitirán canchas deportivas para uso exclusivo de los propietarios, juegos para niños, etc.
6) Restricciones:
a) Retiros obligatorios:
- De Línea municipal y de frente sobre calle interna: 10m.
- Desde los Ejes Divisorios de parcelas: 12m.
En las áreas de retiro obligatorio solo se permitirán construcciones tales como piletas de natación, ornamentos, salas de máquina con una altura máx. de 0.70m. sobre el nivel de terreno natural, pérgolas en zonas de esparcimiento descubiertas, churrasqueras, accesos vehiculares controlados. En el área de retiro obligatorio lateral, cuando esta se trate de un Eje

Divisorios de parcelas, deberá preverse una franja perimetral con ancho mínimo de 1.00m. que respete la altura del terreno natural que permite el escurrimiento natural de las aguas.
b) Planos límites de la edificación:
No deberá superarse un plano límite de altura de edificación de 10m. medidos desde el nivel de terreno natural. El último nivel no podrá superar el 20% del piso inmediato inferior y en este 20% estarán incluidos servicios comunes, vivienda, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea e instalaciones comunes descubiertas.
EDIFICACION CON PLANTA BAJA LIBRE:
Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta baja libre, se admitirá una altura máx. de 10m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 3m de la L.E., (y sin sobrepasar un plano límite trazado a 3m de la altura máxima de fachada), solo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea e instalaciones comunes descubiertas cuya superficie total no podrá exceder el 20% de la última planta. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.
1. FOT: 1
c) Salientes en las fachadas y en retiros laterales
c.1) Sobre el espacio de retiro comprendido entre la L.M. y la línea de retiro, y en zonas definidas como "espacio Urbano", se permitirán las salientes autorizadas en el Art. 75° del Código de Edificación.
c.2) En las fachadas laterales sobre Ejes divisorios de predios, las salientes serán iguales o menores que d/12; d: distancia entre E.M. y la línea de retiro lateral
c.3) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre frente, contrafrente y a espacio urbano. Según lo establece el Art. 75º del Código de Edificación.
c.4) Estacionamiento: deberá considerarse para el 100% de las unidades de vivienda- Computan FOS y FOT.
c.5) Patios de Iluminación y ventilación:
Los locales definidos en el Art. 87° del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano.
Los locales de las clases segunda y cuarta clase que se mencionan en el Art. 87° del Código de la Edificación podrán iluminar a patio de 2° categoría.
c.6) Un ingreso y un egreso vehicular por parcela. El ingreso a cocheras individuales deberá resolverse por circulaciones internas.
c.7) Cercado verde perimetral – Veredas según zona.
7) DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES:
a) - EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE: edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras
b)- ESPACIO URBANO: Se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos del saneamiento ambiental.
Se considera como espacio urbano:
b.1) El espacio entre Líneas Oficiales (L.M.) y las líneas de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
b.2) El espacio entre las líneas divisorias de predios y el paramento lateral del edificio si cumple con distancia mínima de 12m.
b.3) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferente volumen edificado dentro de la misma parcela con d: mínima de 12m.
c)- PLANTA BAJA LIBRE:
Se entiende como planta baja libre aquella que permite el estacionamiento y libre tránsito vehicular y peatonal, como asimismo, lugares de uso común destinados a vestíbulos o recibidores de ingreso y circulaciones internas, equipamiento común y áreas recreativas. En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, sala de reuniones, SUM, gimnasios, quincho, guardería, tanque de bombeo y local para medidores; y no podrá exceder más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior.
d) Es obligatorio poseer conexión a red cloacal y contar con las factibilidades del resto de los servicios públicos de acuerdo a la magnitud del proyecto.
e) ÁMBITO DE APLICACIÓN- ZONAS URBANIZABLES.
Para zona RQ: Únicamente para Consorcios parcelarios (barrios cerrados), no se admitirán en fraccionamientos CQ.
Restricciones:
- La "Tipología" deberá estar prevista en el reglamento del consorcio con la autorización correspondiente.
- Para los fraccionamientos existentes con reglamentos aprobados podrán ser modificados incorporando esta nueva tipología previa aceptación del 100 % de los condóminos.
- Las viviendas serán habilitadas por el municipio con parcial-final de obra y gas cuando el conjunto habitacional este concluido.
Art. 26 º - La ejecución de cocheras como programas exclusivo será premiada con un incremento del factor de ocupación total (F.O.T) correspondiente a la zona del 50%. Si el programa se ejecutase en las áreas centrales y R1 y R1C, se incrementará el F.O.T. en un 100%.
(MODIFICADO POR ORD. 129/92: Art. 31º - La ejecución de cocheras como programas exclusivo será premiada con un incremento del factor de ocupación total (F.O.T) correspondiente a la zona del 50%).
Art. 27º - Se establecen como usos no conformes aquellos que no estuvieran determinados como predominantes o complementarios en cada zona.
Art. 28º - A los establecimientos que se encuadran en estos casos se les condicionará su uso, no permitiéndose la ampliación de su capacidad productiva ni de sus instalaciones.
Art. 29º - Los establecimientos mencionados podrán permanecer en la zona durante un plazo que quedará a criterio del Organismo de Aplicación, cumplido el cual, deberán reubicar sus instalaciones en las zonas especificadas en la presente normativa, para esos usos. De desactivarse el uso que origino su implantación y las construcciones existentes, deberán adecuarse a la zonificación prevista en el sector.
Art. 30º - Las parcelas que están afectadas por la continuidad de las calles públicas proyectadas en la planificación urbana, estarán sujetas a restricciones al dominio de acuerdo al dimensionamiento espacial y funcional que permita articular adecuadamente la trama vial. Los sectores afectados a las mismas no podrán ser ocupados con construcciones y/u obras de carácter permanente. Asimismo la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro no aprobará ningún proyecto de obra que pretenda construirse en el mismo.
La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro visará proyectos de fraccionamientos o cambios de uso conforme a la presente normativa y considerará la necesidad de postergar la realización de las obras de infraestructura y la apertura de las calles, en aquellos casos localizados fuera de la planta urbana y dada su implantación así lo justifique. La obligación de la ejecución de las obras, o de alguna de ellas, como así también, la materialización de la apertura de las calles por parte de los propietarios o quienes resulten propietarios, será efectiva cuando:
-El lindero fraccione
-Ser necesario la continuidad de las calles
-Ser necesario la ejecución de alguna obra de infraestructura
-Cuando el municipio así lo determine, debiendo notificarse al propietario o futuros adquirentes del cumplimiento de la obligación descripta.
Las restricciones deberán constar en los planos de mensura, boletos de compraventa y escrituras traslativas de dominio y en la base de datos de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro –Dpto. Catastro y Dpto. Obras Privadas.
Durante el período en el cual no se ha materializado la cesión por las razones esgrimidas precedentemente, el Propietario o quienes resulten propietarios, deberán mantener dicho espacio en perfecto estado de limpieza, sin malezas no permitiéndose expresamente que dicho espacio sea ocupado por construcciones o cualquier tipo de instalaciones que afecten la normal apertura de la calle.
(Incorporado por Ordenanza 31/99 y 269/98).
Art. 31 - Para aquellas calles cedidas al dominio público o en proceso progresivo de materialización se establecen las siguientes restricciones, cesiones y retiros obligatorios *(Incorporado por Ordenanzas 161/86, 057/97, 031/99)*:
a) Para la calle 326 Maipú se establecen las siguientes cesiones y restricciones (ver gráfico Nº 6):
a**1**) En las parcelas con nomenclatura catastral: 31-J-223-01; 31-J-218 A-01, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; 31J-203 A-01, 11, 12 y 13. Se exigirá el retiro de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.) de la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal y en los lotes en esquina, la Línea de Edificación deberá configurar la hipotenusa de un triángulo de cuatro (4) metros de cateto.
a**2**) En las parcelas con nomenclatura catastral: 31J-222-14, 15 y 16; 31J-217-02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08; 31J-022-13B(cesión de ochava únicamente para este última parcela). Se exigirá un retiro de dos metros con cincuenta centímetros de la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal y en los lotes en esquina la Línea de Edificación deberá configurar las hipotenusas en un triángulo de cuatro metros de cateto.
a**3**) Para el caso de edificaciones existentes que se encuentren ocupando los retiros indicados, todo proyecto de remodelación, ampliación o demolición deberá ajustarse a la presente normativa.
b) Se exigirá un retiro de tres (3) metros con relación a la Línea Municipal, en las obras a construir con frente a las siguientes calles y avenidas:
b**1**) A ambos lados de la calle 131-0 La Plata y a lo largo de toda su traza. En los sectores que cuenten con espacio verde en vereda, se podrá prescindir del retiro previsto.
b**2**) En los lotes con frente al este en la avenida circunvalación en el tramo denominado Juan Domingo Perón.
b**3**) En los lotes con frente al norte en la calle 147 Jujuy y 47 Antártida Argentina.
b**4**) Para el caso de edificaciones existentes que se encuentren ocupando los retiros indicados, todo proyecto de remodelación, ampliación o demolición deberá ajustarse a la presente normativa.
c) Para la calle B16 Gral. Enrique Mosconi se establecen las siguientes cesiones y restricciones (Ver gráfico Nº 10):
c**1**) Retiro obligatorio de Línea de Edificación de cuarenta (48) metros a partir del Eje Divisorio Este, para las parcelas 031M-003 A-19; 031M-003 B-03; con carácter de restricción al dominio y según el siguiente desglose:
-Treinta y ocho (38) metros para ser afectados al ensanche y prolongación de la calle B16 Gral. Enrique Mosconi, como sesión urbanística gratuita para el caso de fraccionamiento.
-Diez (10) metros para ajustarse al retiro de edificación, establecido para la zona RQ-Casas Quinta.
c**2**) Todos los fraccionamientos frentistas a dicha calle, deberán ceder la franja correspondiente para su ampliación, con carácter de cesión urbanística gratuita con un ancho hasta diez y siete (17) metros.

c**3**) Para los predios actualmente frentistas al Este, determinase un retiro de Línea de Edificación de veintisiete (27) metros, a efectos de su adecuación a lo establecido para la zona RQ-Casas Quinta.
c**4**) Para los predios actualmente frentistas al Oeste, determinase un retiro de Línea de Edificación de diez y siete (17) metros, más el retiro que corresponda por zonificación.
c**5**) Para el caso de edificaciones existentes que se encuentren ocupando los retiros indicados, todo proyecto de remodelación, ampliación o demolición deberá ajustarse a la presente normativa.
d) Para las parcelas frentistas a Gasoductos, Oleoductos y Electroductos, se exigirá un retiro de 3 m. (tres) con relación a la Línea Municipal en las obras a construir y la altura de las mismas no podrá superar los 9,30 metros.

TITULO II
DISPOSICIONES ESPECIALES
ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO 1
NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ZONAS
Art. 32º - Documentos Gráficos:
Los planos, cuadros, gráficos y figuras que se mencionan en el texto de la presente Normativa, se consideran parte integrante de la misma.
Art. 33º - Ubicación de las zonas:
La localización y límites de las zonas están indicados en el plano de delimitación, que se denomina Plano de Zonificación.
Art. 34º - Delimitación de Zonas:
Los deslindes que correspondan a manzanas completas están indicados y referidos a eje de calle.
Los deslindes que bordean una calle deben interpretarse como correspondientes a las parcelas frentistas a la misma.
(Zona EUCOM derogada por Ord. Nº 055/05. Zona RE derogada por Ord. 227/14).
Art. 35º - A los efectos de cumplimentar los propósitos y disposiciones contenidas en esta Ordenanza, la Ciudad de Cipolletti, se divide en los tipos de zonas que más adelante se detallan, para los cuales se define el carácter y los usos del suelo.
Cada zona esta designada, en primer lugar, por una letra mayúscula o una sigla, que expresa la característica dominante de la zona y los usos permitidos. Él número cardinal o letra final que acompaña, indica una diferencia dentro de la misma categoría.
Se ha evitado utilizar la delimitación de zonas por los nombres de calles, en virtud de los posibles cambios de denominación.
Cuando el límite de zona no se expresa sobre el eje de la calle compromete las parcelas de ambas aceras incluyendo la de esquineros.
Cuando el cambio de una zona se produce en las líneas divisorias entre parcelas, el límite de división de la misma estará en relación a las dimensiones mínimas de la parcelas para cada zona.
El englobamiento de parcelas no es condición ni habilita la extensión de los límites de la zona previstos según el párrafo anterior.
Cuando el cambio de una zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona de mayor grado de molestia.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona con mayor grado de molestia (ver gráfico Nº 6).
a) Zona Central – C –
Se denomina así el agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de las áreas residenciales. Por esta razón en estas zonas se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.
M.C -Microcentro.
C.C -Centro Comercial.
C.C 1-Centro Comercial 1.
b) Zonas Residenciales – R –
Son zonas destinadas a la localización preferentemente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.
R1 - Residencial General de Densidad Media-Alta.
R2 - Residencial General de Densidad Media.
R2A - Residencial General de Densidad Baja.
R2DV - Residencial General de Densidad Baja para Distritos Vecinales.
RE - Residencial General de Densidad Baja (Para fraccionamientos económicos) - *(Zona RE derogada por Ord. 227/14. (Ver Art. 15º))*
R3 - Residencial General de Densidad Baja.
R3A - Residencial General de Densidad Baja
R4 - Residencial Exclusivo de Densidad Baja.
R4A - Residencial Exclusivo de Densidad Baja.
c) Zonas Comerciales – C –
Son franjas comerciales localizadas frente a vías primarias troncales de circulación, compatibles con la vivienda y los usos específicos de cada zona colindante.
R1C - Comercial y Residencial General de Densidad Media-Alta
R2DVC - Comercial y Residencial General de Densidad Baja para Distritos Vecinales.
R3C - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
R3AC - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
R4C - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
d) Zona de Conjuntos Habitacionales
Es una zona destinada a uso residencial, que está sujeta a proyectos particularizados de conjuntos urbanos de operatoria oficial.
C.H. -Conjuntos Habitacionales pre-existentes.
R5 -Residencial en conjuntos habitacionales de vivienda individual.
e) Zona de Uso Mixto – U.M –
Se denomina así a la zona que posee adecuada accesibilidad y en donde se localizan usos que por sus características físicas, funcionales y generación de molestias deben radicarse en áreas perimetrales.
U.M. - Uso Mixto
f) Zona Industrial –A.I.S. –
Es un área destinada al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio y que por sus características generan algún tipo de molestias.
A.I.S. - Área Industrial y de servicios.
g) Zona de Servicio de Ruta
Son bandas de equipamiento comercial y de servicios localizadas paralelas a las rutas nacionales. Las características de la actividad que se desarrollan en ellas, producen movimiento de vehículos automotores, de carga y de personas que requieren accesibilidad directa con éstas, debido a su alcance regional.
SRU 1 - Servicio de Ruta Urbano 1.
SRU 2 -Servicio de Ruta Urbano 2. (Derogado por la Ordenanza de Fondo 182/11.)
SREU 1-Servicio de Ruta Extraurbano 1.
h) Zonas de Reserva Urbana – RU –
Contenidas en el área urbana – podrán ser efectivamente incorporadas a la planta urbana, únicamente mediante fraccionamientos sucesivamente colindantes a las urbanizaciones habilitadas.
RU - Reserva Urbana.
(Modificado por Ordenanza 269/98. Son zonas de ocupación urbana futura, para las cuales no se establecen condiciones de uso hasta su incorporación a la planta urbana.)
i) Zona de Uso Rural
Se trata de áreas destinadas a la explotación rural o actividades productivas del sector primario de la economía y de aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal.
Rur 1 - Zona Rural 1.
Rur 2 - Zona Rural 2.
Rur 3 - Zona Rural 3.
j) Zona de Casas-Quintas – RQ –
La destinada a residencia permanente o transitoria en parcelas aptas para uso rural, a escala familiar y de tipo artesanal. En esta zona podrán localizarse además, desarrollos urbanísticos promovidos por el Estado Nacional, con sus características propias. (Modificado por Ord. 227/14)
k) Urbanizaciones especiales y lugares de interés paisajístico-ambiental y/o históricos.
(UE Creada por Ord. 057/87. UEUCreada por Ord. 031/99. Lugar de Interés Paisajístico Ambiental y Lugar Histórico de Interés paisajístico Ambiental, incorporados por Ordenanza 269/98- La zonas EUCom y REU fueron suprimidas por Ordenanza de Fondo 055/05).
Son aquellas áreas que por alguna característica particular, históricas, culturales y/o de preservación de espacios verdes y recreación, requieren un tratamiento especial.
UE - Urbanización Especial.
UEU - Urbanización Especial Universitaria.
Lugar de Interés Paisajístico-Ambiental
Lugar Histórico y de Interés Paisajístico Ambiental.
l) Reservas Fiscales o inmuebles de Dominio Público Municipal no destinados a espacios verdes y que no se encuentren comprendidas en los incisos anteriores.
La secretaría de Obras Públicas a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro estudiará en cada caso la conveniencia de autorizar el Uso u ocupación de estos inmuebles a Asociaciones intermedias con fines comunitarios (Organizaciones no gubernamentales o Fundaciones, etc., sin fines de lucro), analizando los impactos negativos que pudiera ocasionar sobre la Zona Urbana de su entorno, siendo de aplicación los indicadores urbanos y restricciones que corresponden para la misma.

CAPÍTULO 2
NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO
Art. 36º - USOS DEL SUELO:
Los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga, son los que correspondan a las distintas zonas en que se subdivide el ejido municipal, consignados en la presente normativa.
Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:
a) Clasificación de Industrias y Servicios según molestias.
Las Industrias y Servicios se agrupan en seis (6) categorías denominadas “grados de Molestias” según los inconvenientes y molestias que las mismas originan, conforme al listado que se detalla en el cuadro Nº 1.
b) Clasificación de Depósitos según molestias:
Se definen cinco (5) categorías de “grados de molestias” según los inconvenientes que los depósitos originen o puedan originar, conforme al listado del cuadro Nº 2.
c) Depósitos Complementarios de Industrias:
Los depósitos complementarios de una Industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se regirán, a los fines de la zonificación, por las normas que regulen la actividad principal.
d) Depósitos Complementarios de Comercio Minorista:
Los depósitos complementarios de comercio minorista no podrán superar la superficie establecida al efecto para cada zona en particular.
e) Depósitos Complementarios de Comercio Mayorista.
Los depósitos complementarios de comercios mayoristas se ajustarán a lo establecido para cada zona en particular y de acuerdo al uso, o a lo especificado en el cuadro de “grados de molestias” Nº 2.

f) Usos no Consignados:
Los usos no consignados en la presente normativa deberán ser expresamente autorizados. En esos casos, el solicitante deberá presentar una memoria detallada del uso que propone implantar, para que la Municipalidad se expida sobre la pre-factibilidad del uso propuesto.
g) Para todos aquellos proyectos o propuestas cuya escala implique la presunción de impactos ambientales negativos en lo natural-construido y/o en lo social-económico que afecten la calidad de vida de la ciudad en general, del entorno lindante en particular, de las áreas extra-urbanas complementarias y rurales del ejido municipal, según la localización del emprendimiento, deberá presentarse un estudio de impacto ambiental. Este requerimiento se extiende también a todos los destinos enunciados en la presente normativa.
1) Dicha exigencia será de aplicación:
-Para todos los usos y ocupación del suelo autorizados en el ejido municipal.
-Para las solicitudes de usos y ocupación no previstas en la presente normativa.
Dicha exigencia, será condición esencial a ser cumplimentada, previo a su consideración por el Consejo Asesor de Planificación y el Concejo Deliberante.
2) La realización de dichos estudios será realizada por instituciones o expertos de reconocida idoneidad integrando equipos interdisciplinarios y en las especialidades que tengan vinculación directa con las características del emprendimiento – a juicio del municipio – e incluirá las conclusiones y recomendaciones correspondientes para las etapas de ejecución, operación y los aspectos naturales socio-urbanos y económicos involucrados.
3) El Poder Ejecutivo Municipal determinará el nivel de desarrollo de los estudios a ser presentados, estableciendo los distintos tipos, no excluyentes entre sí:
-Informe de Impacto Ambiental. Aplicable a proyectos de presumible impacto bajo e incluirá consideraciones sobre el efecto previsible, realizado sobre una lista de revisión específica y con ponderaciones cuantitativas del impacto.
-Evaluación simplificada de impacto ambiental. Aplicable a proyectos de presumible impacto medio e incluirá la identificación, caracterización y valoración cualitativa del impacto ambiental, utilizando escalas de puntuación.
-Evaluación detallada de impacto ambiental. Aplicable a proyectos de presumible impacto fuerte. Contendrá la totalidad de las fases de la secuencia metodológica y podrá iniciarse con una evaluación preliminar basada en información existente y trabajos de campo.
Las pautas metodológicas a ser utilizadas y la secuencia pertinente se efectuará de acuerdo al Cuadro Nº 5, "Pautas Metodológicas".
Todo ello sin perjuicio de requerir los estudios complementarios y especializados que se entiendan pertinentes.
En todos los casos precitados, previa intervención de los organismos técnicos municipales, se girarán las actuaciones al Consejo Asesor de Planificación Municipal, y posterior consideración por parte del Concejo Deliberante.
4) En función de los estudios descriptos precedentemente, realizados por cuenta y cargo del recurrente, de la opinión previa de los organismos municipales competentes o de los externos que el Municipio entienda pertinente solicitar, éste podrá:
-Denegar la aprobación de planos o el permiso de construcción o habilitación, según corresponda y aunque se trate de un uso autorizado según zona.
-Requerir la adecuación del proyecto y obra para eliminar o mitigar los impactos ambientales negativos tanto en el subsistema natural-construido como en el socioeconómico, a la escala aceptable o a los límites admisibles de acuerdo a los objetivos del desarrollo comunitario planteados y, donde corresponda, según las normas nacionales, provinciales o municipales de preservación ambiental.
-De tratarse de una obra con certificado parcial o total otorgado y de verificarse impactos perjudiciales no previstos, los propietarios o responsables deberán efectuar las tareas de corrección para subsanarlos de acuerdo a lo establecido en el punto precedente. Caso contrario será anulada la autorización o habilitación emitida.
-Limitar horarios de funcionamientos o exigir modalidades de operación y mantenimiento acorde con los resultados de los estudios presentados, dando intervención a los organismos técnicos municipales.

CAPÍTULO 3
NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA
Art. 37º - M.C MICROCENTRO:
Área que concentra la mayor parte de actividad comercial, administrativa y cultural de la ciudad.
a) Delimitación: Según plano Nº 1
b) Uso Predominante: Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Bibliotecas, Clubes sociales, Salas de reunión, Cines, Teatros, Exposiciones, Confiterías, Restaurante, Hoteles, Vivienda colectiva, Educación universitaria y secundaria, Culto.
c) Uso Complementario: Vivienda individual y colectiva, Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Estacionamiento.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
En Planta Baja es obligatorio el uso comercial administrativo.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 4
F.O.S: 0.70
Restricciones
1) Se exime de F.O.S en Planta Baja cuando se ocupe dicha superficie con comercios o cocheras.
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
3) En planta baja es obligatorio el uso comercial administrativo
f) Subdivisión del suelo: se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 mts.
Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público, Agua potable por red, Gas por red, Red cloacal, Desagüe pluvial, Cordón cuneta, Pavimento y Forestación.
Según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Art. 38º - C.C. - CENTRO COMERCIAL:
Área comercial complementaria en la que se desarrolla mayormente la actividad comercial-administrativa y cultural de la ciudad.
a) Delimitación: Según plano Nº 1
b) Uso Predominante: Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Bibliotecas, Clubes sociales, Salas de reunión, Cines, Teatros, Exposiciones, Confiterías, Restaurante, Hoteles, Vivienda colectiva, Educación universitaria y secundaria, Culto.
c) Uso Complementario: Vivienda individual y colectiva, Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Estacionamiento.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 4
F.O.S: 0.70
Restricciones
1) Se exime de F.O.S en Planta Baja cuando se ocupe dicha superficie con comercios o cocheras.
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
f) Subdivisión del suelo.
Se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 mts.
Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público, Agua potable por red, Gas por red, Red cloacal, Desagüe pluvial, Cordón cuneta, Pavimento y Forestación.
Según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Art. 39º - C.C. 1 - CENTRO COMERCIAL 1:
Bandas comerciales-administrativa que se desarrollan sobre vías primarias de circulación.
a) Delimitación: Según plano Nº 1
b) Uso Predominante: Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Bibliotecas, Clubes sociales, Salas de reunión, Cines, Teatros, Exposiciones, Confiterías, Restaurante, Hoteles, Vivienda colectiva, Educación universitaria y secundaria, Culto.
c) Uso Complementario: Vivienda individual y colectiva, Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Estacionamiento.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
En Planta Baja es obligatorio el uso comercial administrativo.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 4
F.O.S: 0.70
Restricciones
1) Se exime de F.O.S en Planta Baja cuando se ocupe dicha superficie con comercios o cocheras.
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
3) Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m2 y su lado mínimo no inferior a los 5m.
f) Subdivisión del suelo.
Se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 mts.
Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público, Agua potable por red, Gas por red, Red cloacal, Desagüe pluvial, Cordón cuneta, Pavimento y Forestación.
Según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Art. 40º - R1 – RESIDENCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda colectiva e individual.
c) Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 3
F.O.S: 0.70
Restricciones
1) Se exime de FOS en planta baja cuando se ocupa dicha superficie con comercios, oficinas o cocheras.
2) Planos límites para edificaciones en altura. Ver gráfico Nº 5.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 300.00 m2
Frente mínimo de Parcela: 10.00 m
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red,

Red cloacal, Desagüe pluvial, Cordón cuneta, Pavimento y Forestación.
Según normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Art. 41º - R1 C – RESIDENCIAL 1 COMERCIAL :
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Comercial.
c) Uso Complementario: Residencial con vivienda colectiva e individual.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona en general y con las especificaciones particulares para las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 3
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Se exime de FOS en planta baja cuando se ocupa dicha superficie con comercios, oficinas o cocheras.
2) Solo se admitirá FOS 1 cuando la planta baja se destine a comercio, oficinas, cocheras y se desarrollen construcciones a partir de planta alta, las que deberán cumplir con un FOS de 0,70.
3) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona R1C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R1C (ver gráfico Nº 6).
4) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
5) En la acera norte de la Avenida Gral. A. Pacheco (201) no se admitirá la construcción de viviendas.
6) En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco no se admitirán los usos según zona, establecidos en el articulo 73 incisos b), c), f), y g).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2
Frente mínimo de Parcela: 15.00 m
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Red cloacal, Desagüe pluvial, Cordón cuneta, Pavimento y Forestación.
Según normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Art. 42º - R2 – RESIDENCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
(Se incorpora Distrito Vecinal del Noreste, Ordenanza de Fondo Nº 085/06. *(Modificado por Ord. 211/13.)*
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda colectiva e individual. Para el caso de los Distritos Vecinales se podrán ejecutar conjuntos habitacionales como unidades arquitectónicas urbanísticas y de acuerdo a lo establecido para la zona R5, con las medidas mínimas de superficie y frente correspondiente a la zona R2.
c) Uso Complementario: Talleres y los consignados en el capítulo de usos según zona compatibles con la vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 2
F.O.S: 0.70
Para el Distrito Vecinal del Noreste (R2DV) y Ferri, ver Art. 61º Distrito Vecinal de Carácter Formal y Nuevas Urbanizaciones.
Restricciones:
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona R1C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R1C (ver gráfico Nº 6).
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
f) Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 300.00 m2
Frente mínimo de parcela: 10.00 m
Servicios públicos Obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico y domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Art. 43º - R2A – RESIDENCIAL:
Incorporado por despacho de labor parlamentaria de fecha 29-10-2003. Epte. 113/03 C.D. (Modificado por Ord. 211/13)
a) Delimitación: Según plano Nº 1. Pueden ser localizados dentro de la zona que admite planes habitacionales caracterizados como R5.
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda individual, con un máximo de dos unidades de vivienda por parcela.
c) Uso Complementario: Los consignados en el capitulo de usos según zona – Idem R2DV - compatibles con la vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 1.00
F.O.S: 0.70
Restricciones:
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona de mayor grado de molestia.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona de mayor grado de molestia (ver gráfico Nº 6).
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº 5.
f) Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 300.00 m2
Frente mínimo de parcela: 10.00 m.
Servicios públicos Obligatorios: Alumbrado público mínimo, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Enripiado y abovedado de calles. Forestación a cargo del municipio.
Deberá acompañarse la certificación de factibilidad de provisión de red cloacal y certificado de no inundabilidad, extendidos por los organismos competentes. Todo ello de acuerdo a las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
No se permitirá la construcción de obras civil alguna hasta tanto no se encuentren aprobadas la totalidad de las obras de infraestructura.
Cuando un fraccionamiento es promovido por el Municipio como consecuencia de una emergencia, económica-social o catastrófica, se podrá aprobar el mismo independientemente de las obras de infraestructura exigidas para la zona de implantación ejecutadas y/o a ejecutar. Para lo cual y previo a ello, el Consejo Deliberante deberá declarar el estado y las causas de la emergencia.
Queda expresamente establecido como –Restricción al Dominio- la no oposición de los adquirentes sin dominio o titulares de las parcelas, a la ejecución de las obras de infraestructura por contribución por mejoras o cualquier otro sistema de pago de las mismas, que se determinen obligatorias o de interés municipal.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Art. 44º - R3 – RESIDENCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda colectiva e individual.
c) Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1.5
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona con mayor grado de molestia.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona con mayor grado de molestia (ver gráfico Nº 6).
2) Planos límites para edificaciones en altura y gráfico Nº5.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 375.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Art. 45º - R3 C – RESIDENCIAL 3 - COMERCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Comercial.
c) Uso Complementario: Residencial con vivienda colectiva e individual
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1.5
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria

de predios y en las parcelas afectadas por la zona R3C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R3C (ver gráfico Nº 6).
2) Planos límites para edificaciones en altura. Ver gráfico Nº 5.
3) Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m2 y su lado mínimo no inferior a 5m.
4) La superficie máxima del local u oficina a construir no podrá superar los 140 m2 aunque se unifiquen parcelas. Para edificios de perímetro libre, la Dirección de Desarrollo Urbano analizará en cada caso la propuesta presentada por el desarrollista.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 375.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Art. 46º - R3A – RESIDENCIAL *(Incorporada por Ordenanza Nº 099/94):*
a) Delimitación: Según plano Nº 1. Obsérvese en el mismo que existen zonas ya creadas, urbanizadas y otras previstas, pre-zonificadas en Reserva Urbana.
b) Uso Predominante: Residencial.
c) Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1.5
F.O.S: 0.70
Restricciones
1) Retiro de línea de edificación: de frente 3 m (tres metros). La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS.
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3 m de los ejes medianeros y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta los 2 m, ver gráfico Nº 1.
2) Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas por parcela original.
En caso de unificación de parcelas existentes, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional al número de parcelas originales englobadas.
3) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m (máximo tres niveles) contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva
4) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona R3C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R3C (ver gráfico Nº 6).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 375.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: : Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s.
Art. 47º - R3AC – RESIDENCIAL 3A - COMERCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Comercial.
c) Uso Complementario: Residencial.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capitulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 1.5
F.O.S: 0.70
Restricciones:
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona R3AC.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R3AC (ver gráfico Nº 6).
2) Retiros Obligatorios**:** de frente 3 m (tres metros) incluso para locales comerciales. La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS.
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3 m de los ejes medianeros y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta los 2 m, ver gráfico Nº 1.
3) Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas destinadas a vivienda y dos unidades locativas destinadas a locales comerciales por parcela original. No pudiendo alterarse el número y destino de las unidades descriptas.
4) *Derogado por Ord. 227/14.*
5) En caso de unificación de parcelas existentes, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional al número de parcelas originales englobadas.
6) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m (máximo tres niveles) contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva. (Modificado por Ord. 227/14).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 375.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda y los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s.
Art. 48º - R4 – RESIDENCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1. Obsérvese que existen zonas ya creadas, urbanizadas y otras previstas pre-zonificadas en Reserva Urbana.
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda individual (máximo una vivienda por parcela).
c) Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona.
d) Uso del suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
Es obligatorio la construcción y la obtención del certificado parcial/final de obra del uso predominante, previo a la habilitación del uso complementario.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Retiros Obligatorios: De frente 3.00 mts. La superficie del retiro se suma al Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S).
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3.00 mts. de los ejes medianeros. Y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta 2.00 mts. Ver gráfico Nº 1.
2) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m (máximo tres niveles) contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva.
3) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona R4C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R4C (ver gráfico Nº 6).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 m.
Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20%.
Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua por red, Gas por red, Cordón cuneta y badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas establecidas por las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda y los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s.
Art. 49º - R4C – RESIDENCIAL 4 - COMERCIAL:
a) Delimitación: Según plano Nº 1. Obsérvese en el mismo que existen zonas ya creadas, urbanizadas y otras previstas, pre-zonificadas en Reserva Urbana.
b) Uso Predominante: Comercial.
c) Uso Complementario: Residencial.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Cuando el cambio de la zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas el límite entre las zonas será el área definida por el ancho de la parcela y diez (10) metros de longitud, desde la línea divisoria de predios y en las parcelas afectadas por la zona

R4C.
Los usos permitidos, indicadores urbanos y limitaciones de la edificación para esta área, serán los que correspondan a la zona de menor grado de molestia o se deberá prever un retiro de cuatro (4) metros de la línea de edificación desde las líneas divisorias de los predios afectados por el cambio de zona y en las parcelas afectadas por la zona R4C (ver gráfico Nº 6).
2) Retiros Obligatorios: de frente 3 m (tres metros) incluso para locales comerciales. La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS.
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3 m de los ejes medianeros y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta los 2 m, ver gráfico Nº 1.
3) Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas destinadas a vivienda y dos unidades locativas destinadas a locales comerciales por parcela original y/o por parcela mínima establecida para la zona, no pudiendo alterarse el número y destino de las unidades descriptas.
4) Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m2 y su lado mínimo no inferior a 5m. La superficie máxima del local u oficina a construir no podrá superar los 140 m2 aunque se unifiquen parcelas. Para edificios de perímetro libre, la Dirección de Desarrollo Urbano analizará en cada caso la propuesta presentada por el desarrollista.
5) En caso de unificación de parcelas existentes, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional al número de parcelas originales englobadas.
6) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m (máximo tres niveles) contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 m.
Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda y los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s
Art. 50º - R4A – RESIDENCIAL *(Articulo 49 - Incorporado por Ordenanza Nº 269/98)*:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: Residencial con vivienda individual.
c) Uso Complementario: Comercio diario y periódico agrupado en un único centro comercial por parcela a fraccionar, optativo, cuyo anteproyecto, localización e integración al entorno, será especialmente aprobado por el Concejo Deliberante previa opinión de la Secretaría de Obras Públicas – Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y la Comisión de Códigos Municipal.
d) Uso del suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Según las siguientes restricciones.
Restricciones
1) Retiros Obligatorios: de Línea Municipal 5.00 m (5 metros); desde los Ejes Divisorios de parcelas, incluyendo contrafrentes: 3.00 m (3 metros).
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 5.00 mts. de los ejes medianeros. Y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta 3.00 mts.
2) Planos Límites de Edificación: A partir de un paralelepípedo determinado en su base por las Líneas de Edificación establecidas y de tres metros de altura se completarán el volumen edificado con planos inclinados a 45º desde los bordes superiores laterales y de contrafrente del paralelepípedo descrito, excepto del frente donde el plano de fachada se continuara verticalmente hasta su intersección con los planos inclinados laterales.
La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva.
3) Cercos – de ser construidos: Frentista principal: reja de 2 metros de altura máxima, zócalo opaco no podrá exceder de 0.30 m de altura. Laterales y de contrafrente: arbustivo y de 2,00 metros de altura.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 900.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 25.00m.
Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público y Servicio Eléctrico domiciliario con tendidos subterráneos de conductores, Agua potable por red, Gas por red, Cordón cuneta, badenes y obras complementarias, incluyendo los alcantarillados sobre canales de riego – drenaje que determine la Secretaría de Obras Públicas, red cloacal, supeditada a la factibilidad a ser otorgada por el ente prestatario del servicio, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
Las redes telefónicas y de cable visión deberán ser subterráneas.
En todos los casos, los trabajos se ejecutarán según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s.
Art. 51º – R5 - CONJUNTO HABITACIONAL, CARACTERIZADO POR CONSTITUIR UNA UNIDAD ARQUITECTÓNICO-URBANÍSTICA (CH):
(C.H – Área de Conjuntos Habitacionales reemplazados por zona R5 planes de vivienda por ordenanza 161/95. Modificado por Ord. 211/13 y Modificado por Ord. 227/14).
Los conjuntos habitacionales existentes, denominados "CH" se regirán con la normativa establecida para la zona R5, reglamentada en el presente artículo.
a) Delimitación: Según plano Nº 1. Se indican las zonas aptas.
b) Uso Predominante: Residencial, en conjuntos habitacionales de viviendas individuales.
c) Uso Complementario: Entiéndase como tal a aquel que coexiste con una vivienda construida dentro del plan y que no altere el destino original de la misma. Comprende una vivienda individual más, comercio diario y periódico en locales cerrados, consultorios y estudios profesionales a razón de uno por parcela. Todo proyecto particularizado que involucre un área comercial –la cual deberá ser proporcionada al tamaño del plan de vivienda- será aprobado por el Concejo Deliberante, previo dictamen favorable de las áreas técnico-profesionales de la Secretaría de Obras Públicas.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona R2DV.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1.00
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Retiros Obligatorios: de frente 3 metros en el proyecto del conjunto original. Las posibles ampliaciones a cargo de los propietarios individuales de cada vivienda, podrán construirse en el espacio de retiro obligatorio previsto en el proyecto original, debiendo ajustarse a los indicadores urbanos previstos para la zona, inclusive para locales destinados a usos complementarios. La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS. En los lotes de esquina se respetará el retiro ídem zona R4.
2) El conjunto habitacional deberá desarrollarse dentro de un espacio urbano compacto cuya superficie total será –como mínimo- igual a la de la menor de las manzanas creadas o previstas en su contorno inmediato y sin alterar la continuidad de la traza de las calles perimetrales.
3) Estar instrumentado por un promotor público o privado, jurídicamente responsable por la gestión del plan.
4) Para el caso que un determinado conjunto habitacional, localizado en zona para él habilitada como R5, no se concretara por el incumplimiento de la normativa aprobatoria del mismo, el área urbana involucrada se reincorporará en forma automática a la zonificación pre-existente.
Asimismo aquellos conjuntos habitacionales aprobados una vez finalizados, también se reincorporarán automáticamente a la zona de implantación de los mismos, con un subíndice identificatorio: para la zona R3 corresponderá R3´, para la zona R2 corresponderá R2´, estableciéndose los índices de Ocupación del Distrito Vecinal del Noreste: FOT: 1.00 y FOS: 0.70 y los usos admitidos para la Zona R2DV.
5) El proyecto inicial deberá posibilitar una ampliación lateral –anexa a la edificación original de un local habitable o cochera, entre la vivienda y el eje divisorio de parcela normal a la línea municipal.
6)
- Canales activos del sistema de riego-drenaje internos del predio: para el caso de que el predio contenga canales de riego o drenaje, que el organismo de jurisdicción competente determine que deben seguir en servicio, se procederá de la siguiente forma
- Para el cálculo de las cesiones urbanísticas gratuitas se descontará la superficie del canal y de su calle de servicio.
- Para la continuidad de la trama vial prevista por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el promotor del plan de viviendas deberá construir –a su cargo- las alcantarillas o puentes correspondientes de acuerdo a las especificaciones que establezca la Dirección de Obras de Infraestructura Municipal.
- Canales activos del sistema de riego-drenaje colindantes del predio: para el caso de que existan canales de riego-drenaje fuera del predio pero colindantes, se deberá garantizar la continuidad de la trama vial quedando a cargo del promotor la ejecución de las obras necesarias, de acuerdo a los requerimientos del municipio.
- Si con posterioridad a la fecha del visado municipal del plano de fraccionamiento, se produjera la desactivación operativa de los canales, mediante constancia fehaciente del ente jurisdiccional, la franja de terreno correspondiente será incorporada gratuitamente al Dominio Público Municipal, en los términos definidos en la Carta Orgánica Municipal.
f) Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 300.00 m2
Frente mínimo de parcela: 10.00 m.
Para aquellos conjuntos habitacionales construidos con viviendas unifamiliares a razón de 1 (una) por parcela, caracterizado por constituir una unidad arquitectónica urbanística de gestión pública que, al efectuarse la mensura correspondiente resulta que alguna de las parcelas que se generan no alcanzan las dimensiones mínimas establecidas por la normativa que diera origen al mismo, se podrá aceptar como subdivisión simple, debiéndose ajustar al resto de las normativas vigentes incluyendo el Código de Edificación.
Servicios públicos Obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico y domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta, Badenes y Obras Complementarias de Desagües Pluviales, Red Cloacal y su empalme al sistema urbano, Enripiado y

Abovedado de calles, Forestación, Veredas reglamentarias, Canastos porta residuos y Carteles indicadores de calles.
Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Un módulo de automóvil por vivienda.
Art. 52º - U.M – USO MIXTO (*Modificado por Ordenanza 104/99; modificado por Ord. 168/10*)
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Uso Predominante: talleres, pequeñas Industrias y Depósitos (con exposición y venta al público), no contaminantes ni nocivas para el medio físico.
c) Uso Complementario: Vivienda individual, Comercio diario y los consignados en el capítulo de usos según zona.
d) Uso del suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1
F.O.S.: 0.70
Restricciones:
1) La aprobación de planos y el otorgamiento del correspondiente permiso de construcción para la vivienda de dueño o encargado (uso complementario), debe prever la superficie parcelaria para la localización de los usos predominantes y según los Cuadros –de Usos- Nº 1 y 2 de Clasificación según Grados de Molestias previstos en la presente normativa.
2) Deberá quedar libre una profundidad mínima de 15 metros desde la Línea Municipal o igual dimensión a computar desde el Eje Medianero de contrafrente hacia la Línea Municipal y disponiendo –en todos los casos- una franja de paso de no menos de 3 metros libres, para acceder a la construcción prevista más alejada del frente.
3) El proyecto de la vivienda deberá prever, además, un espacio libre para los patios reglamentarios que resulten necesarios para el mismo.
4) Finalizada la construcción de la vivienda complementaria según los planos aprobados, se le otorgará un Certificado Parcial de Obra no quedando eximida, bajo ningún concepto, de ejecutar cerco y vereda reglamentaria.
5) Restricciones especiales para la parcela nomenclatura catastral DC 03-1-D-009-09 propiedad de TRANSCOMAHUE SA:
- Cesión de calles: 5 m sobre calle San Luis (Ord. Nº 26/85), en el límite Este de la parcela 15 m paralelo a las vías férreas calle (112) La Alianza, 8 m sobre limite sur de la parcela para futura calle pública.
- Retiros obligatorios: 10 m de todos los límites de la parcela.
- FOS y FOT máximo 030 – Límite de altura 10 m desde el nivel del terreno natural
- Deberá ejecutar una barrera forestal en todo el perímetro de la parcela previa aprobación del proyecto correspondiente.
- Se aplicará la tasa retributiva tomando como base la formula de aplicación de la tasa urbana.
f) Subdivisión del Suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 450.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 15.00 m.
Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Fuerza motriz, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta, Enripiado y abovedado de calles y Forestación.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Art. 53º - AIS – ÁREA INDUSTRIAL Y DE SERVICIO: *(Modificado por Ordenanza 42/97, por Ordenanza de Fondo Nº091/06 y por Ord. 227/14).*
El carácter del área involucra actividades productivas del sector secundario y servicios compatibles del sector terciario de la economía como uso predominante.
a) Delimitación: Según plano Nº1.
b) Uso del Suelo: los consignados en el capitulo de usos según zona.
c) Ocupación del Suelo: Según Proyectos ajustado al Código de edificación.
F.O.T.: 1,5
F.O.S.: 0,6
Restricciones
1) Retiros obligatorios: de frente: 5.00 mts.; y de fondo: 3.00 mts.
2) Solo se permitirá una (1) unidad de vivienda para dueño o encargado por parcela no mayor de 60 m2 de superficie cubierta y previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.
3) No se admitirá comercio diario minorista de servicios directos al área, salvo en el sector central.
4) Con relación a los usos autorizados como aquellos no contemplados en el Capítulo de Usos según Zona y resultante de nuevas actividades y tecnologías serán de aplicación las normativas sobre impactos ambientales negativas.
d) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a las siguientes reglamentaciones:
Superficie mínima de parcela: 1.000.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 25.00 m.
Ochava: 5 metros de cateto
Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado Público, según determine la Dirección Municipal de Obras de Infraestructura; Red de Energía Eléctrica –mínimo 10 kw por cada 1000 m2 de superficie parcelaria, resultante del fraccionamiento; agua potable por red, de 110 mm a 75 mm, según determine ARSA o quien resulte prestataria del servicio; Red de Gas Natural, de 30 m3/hora, salvo mayor exigencia del prestador del servicio; enripiado y abovedado de calles y forestación de acuerdo a las especificaciones municipales
(Dejase sin efecto la obligatoriedad de la ejecución de la obra CC, Badenes y obras compl. en esta zona Ord. De Fondo N° 056/05).
Sector Central de Servicios Internos: la Municipalidad queda facultada para la afectación de Parcelas del Dominio Privado Municipal, integrantes del área denominada Parque Industrial, para construir el sector que localice los servicios de atención directa del Área Industrial y de Servicio
En dicho Sector se ubicarán usos tales como: oficinas Administrativas, Municipales, Bancarias, Edificios para Sanidad; Seguridad, Bomberos, Servicios Telefónicos, venta de combustibles y comercio diario –en general- para los usuarios del Área.
La Municipalidad evaluará la compatibilidad de los usos propuestos con los objetivos del Área para la aprobación de los proyectos correspondientes.
Normas constructivas especiales para los adquirentes de parcelas:
- Efluentes y emisiones: cada establecimiento deberá efectuar el tratamiento de los efluentes resultantes de su proceso productivo, depurándolos previamente a su volcado al cuerpo receptor y de acuerdo a las normas nacionales, provinciales, o municipales correspondientes.
Igual criterio se adoptará para las emisiones gaseosas y acústicas al medioambiente.
- Cercos: es obligatorio el cercado de las parcelas en todo su perímetro. Los cercos deberán ser ejecutados con alambrado galvanizado de tipo olímpico, de malla Nº 12 de 2,20 metros de altura y postes de hormigón, adecuadamente distanciados a criterio de la Secretaría de Obras Públicas, quien se reserva –además- el derecho de aprobación de toda variante productiva.
- Veredas: el solado transitable será de 1 (un) metros de ancho a partir de la Línea Municipal. Se ejecutará en hormigón simple con terminación antideslizante, juntas de dilatación cada 2,50 metros como máximo y pendientes según normas generales del Código de Edificación. El ancho restante será destinado a canteros, sin bordes salientes para forestación.
Canales Activos del Sistema de Riego –Drenaje Interno del predio- Para el caso de que el predio contenga canales de riego o drenaje que el organismo de jurisdicción competente determinen que deben seguir en servicio se procederá de la siguiente forma: para la continuidad de la trama vial prevista por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el propietario o promotor del fraccionamiento deberá construir –a su cargo- las alcantarillas o puentes correspondientes, de acuerdo con las especificaciones que determine la Dirección de Infraestructura Municipal.
Canales Activos del Sistema Riego-Drenaje colindantes del predio. Para el caso que existan canales de riego-drenaje fuera del predio pero colindantes, se deberá garantizar la continuidad de la trama vial quedando a cargo del propietario la ejecución de las obras necesarias, de acuerdo con los requerimientos del municipio.
Si con posterioridad a la fecha del Visado Municipal del Plano de Fraccionamiento, se produjera la desactivación operativa de los canales, mediante constancia fehaciente del ente jurisdiccional, la franja de terreno correspondiente será incorporada gratuitamente al Dominio Público Municipal, en los términos definidos en la Carta Orgánica Municipal.
e) Bandas viales. Ver gráficos Nº7, Nº 8 y Nº 9.
- Vías primarias o de penetración: Ancho mínimo 20 (veinte) metros.
- Vías Secundarias o de distribución: Ancho de 18 (dieciocho) metros y hasta menos de 20 (veinte) metros de ancho.
En todos los casos, las aceras serán de 3 (tres) metros de ancho y el diseño del cordón cuneta deberá considerar el radio de giro del transporte pesado de cargas.
f) Estacionamiento, Cargas Descargas: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
g) Tramitación: de acuerdo a las Normas Generales de la presente normativa.
Todo inicio de trámite deberá acompañar la Certificación de Factibilidad de Servicio Cloacal por red o Sistema Alternativo de Transición y de Agua Corriente, otorgada por el ente prestatario del servicio; el Certificado de Factibilidad de Evacuación Pluvial emitido por la dirección de Obras de Infraestructura Municipal y las factibilidades de suministro eléctrico y de gas natural extendidas por los concesionarios de dichos servicios. Asimismo, de existir canales de riego o drenaje en el predio o su perímetro, deberá incorporar el informe del Consorcio de Regantes o del Departamento Provincial de Aguas D.P.A. referido a su mantenimiento en operación o desafectación del servicio como así también las restricciones que pudieran afectar al predio en tal sentido.
Art. 54º - SRU 1 – SERVICIO DE RUTA URBANO 1: *(Modificado por Ordenanza 269/98) (Modificado por Ord.168-10) (Modificado por la Ordenanza de Fondo 182/11 y por la Ordenanza de Fondo 211/13.)*
a) Delimitación: Según plano Nº1.
b) Uso Predominante: bandas de equipamiento comercial y de servicios localizadas paralelas a las rutas nacionales. Las características de la actividad que se desarrollan en ellas, producen movimiento de vehículos automotores, de carga y de personas y requieren una accesibilidad directa con éstas, debido a su alcance regional. Podrán autorizarse usos comerciales cuya amplitud de mercado, requerimiento de espacio y de accesibilidad generen impactos negativos en la planta urbana o alteren el carácter de las zonas previstas.
c) Uso Complementario: Una (1) vivienda por parcela para dueño o encargado de 60 m2 de superficie cubierta y previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Retiros obligatorios: De la Línea Municipal, incluso

de la Línea Municipal de ochavas: 5.00 mts (excepto los hiper y supermercados que cumplimentarán los requisitos específicos establecidos para los mismos en la presente normativa).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima por parcela: 2.450 m2.
Frente mínimo por parcela: 35 m.
Profundidad máxima desde la Línea Municipal frentista al Servicio de Ruta: 70 m.
La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, previo al estudio y análisis del proyecto de urbanización, podrá modificar la profundidad del Servicio de Ruta para aquellos fraccionamientos:
- En que el remanente de la parcela de origen no conforme una unidad rural económicamente rentable; en tal caso el cambio de zona quedará definida por un área de transición que compatibilice con la actividad rural.
- Cuando la parcela a fraccionar, limite con hechos existentes que tengan usos consolidados distintos al rural.
A efectos del estudio correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá solicitar la intervención de la Cámara de Productores de Cipolletti o de otros entes que regulan o tengan injerencia en la actividad económica de la producción primaria, así como también al Consejo de Planificación de la Margen Norte.
Servicios Públicos Obligatorios:
- Servicio Eléctrico Domiciliario y alumbrado público, el tendido de las redes será subterráneo
- Agua potable por red
- Gas por red
- Cordón cuneta badenes y obras complementarias
- Enripiado y abovedado de calles
- Forestación
- Telefonía, de ser factible el tendido será subterráneo
Red de riego y drenaje. Como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle
De no ser factible dichos servicios por red, deberán instalarse fuentes de previsión en el predio respetando las normas correspondientes establecidas por las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti
Restricciones:
1) Retiros obligatorios: De la Línea Municipal, incluso de la Línea Municipal de ochavas: 5.00 mts (excepto los hiper y supermercados que cumplimentarán los requisitos específicos establecidos para los mismos en la presente normativa).
g) Estacionamiento Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular y las operaciones de carga y descarga dentro de los límites de las parcelas.
h) Hiper y Supermercados
h**1**) Superficie mínima de parcela: 1 hectárea.
h**2**) Frente mínimo de parcela: 80 metros.
h**3**) Retiro obligatorio de Línea de Edificación: 10 metros de cada Eje Divisorio y de la Línea Municipal, incluyendo la de Ochava.
h**4**) F.O.S.: Será el resultante de la aplicación de los Retiros obligatorios de Línea de Edificación.
h**5**) F.O.T.: Según el proyecto a ser sometido a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.
h**6**) Estacionamiento: 1 (un) espacio automóvil por cada 30 m2. de superficie cubierta libre de depósitos.
h**7**) Carga y Descarga de Camiones: 1 (un) espacio para camión con semiremolque, por cada 200 m2. o fracción de superficie cubierta de depósito.
Para h6 y h7 deberán preverse superficies de circulación y maniobras.
i) Parquización:
Será obligatorio como mínimo el tratamiento del suelo libre mediante césped o gramilla natural, debidamente mantenida y sin malezas.
j) Obras de Infraestructura obligatoria:
Servicios Públicos Obligatorios
- Servicio Eléctrico Domiciliario y alumbrado público, el tendido de las redes será subterráneo
- Agua potable por red
- Gas por red
- Cordón cuneta badenes y obras complementarias
- Enripiado y abovedado de calles
- Forestación
- Red de riego y drenaje. Como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle
De no ser factible dichos servicios por red, deberán instalarse fuentes de previsión en el predio respetando las normas correspondientes establecidas por las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti
Art. 55º - Derogado por Ord. de Fondo 182/11.
Art. 56º - SREU 1 – SERVICIO DE RUTA EXTRAURBANO 1:
(Incorporado por Ordenanza 269/98) (Modificado por Ordenanzas Nº168/10, Nº182/11 y por Ordenanza de Fondo Nº 211/13.)
a) Delimitación: Según plano Nº1.
b) Uso Predominante: bandas de equipamiento comercial y de servicios localizadas paralelas a las rutas nacionales. Las características de la actividad que se desarrollan en ellas, producen movimiento de vehículos automotores, de carga y de personas y requieren una accesibilidad directa con éstas, debido a su alcance regional. Podrán autorizarse usos comerciales cuya amplitud de mercado, requerimiento de espacio y de accesibilidad generen impactos negativos en la planta urbana o alteren el carácter de las zonas previstas.
c) Uso Complementario: Una (1) vivienda por parcela para dueño o encargado no mayor de 60 m2 de superficie cubierta, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.
d) Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T.: 1
F.O.S.: 0.70
Restricciones
1) Retiros obligatorios: De la Línea Municipal, incluso de la Línea Municipal de ochavas: 5.00 mts (excepto los hiper y supermercados que cumplimentarán los requisitos específicos establecidos para los mismos en la presente normativa).
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima por parcela: 2.450 m2.
Frente mínimo por parcela: 35 m.
Profundidad máxima desde la Línea Municipal frentista al Servicio de Ruta: 70 m.
La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, previo al estudio y análisis del proyecto de urbanización, podrá modificar la profundidad del Servicio de Ruta para aquellos fraccionamientos:
- En que el remanente de la parcela de origen no conforme una unidad rural económicamente rentable; en tal caso el cambio de zona quedará definida por un área de transición que compatibilice con la actividad rural.
- Cuando la parcela a fraccionar, limite con hechos existentes que tengan usos consolidados distintos al rural.
A efectos del estudio correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá solicitar la intervención de la Cámara de Productores de Cipolletti o de otros entes que regulan o tengan injerencia en la actividad económica de la producción primaria, así como también al Consejo de Planificación de la Margen Norte.
Servicios Públicos Obligatorios:
Servicio Eléctrico Domiciliario y alumbrado público, el tendido de las redes será subterráneo
- Agua potable por red
- Gas por red, si es factible
- Cordón cuneta badenes y obras complementarias, si es factible
- Enripiado y abovedado de calles
- Forestación
- Red de riego y drenaje. Como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle
De no ser factible dichos servicios por red, deberán instalarse fuentes de previsión en el predio respetando las normas correspondientes establecidas por las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti
Restricciones:
Retiro obligatorios: de la Línea Municipal, incluso de la Línea Municipal de ochavas: 5.00 mts. (excepto los hiper y supermercados que cumplimentarán los requisitos específicos establecidos para los mismos en la presente normativa).
g) Estacionamiento Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular y las operaciones de carga y descarga dentro de los límites de las parcelas.
h) Hiper y Supermercados
h**1**) Superficie mínima de parcela: 1 hectárea.
h**2**) Frente mínimo de parcela: 80 metros.
h**3**) Retiro obligatorio de Línea de Edificación: 10 metros de cada Eje Divisorio y de la Línea Municipal, incluyendo la de Ochava.
h**4**) F.O.S.: Será el resultante de la aplicación de los Retiros obligatorios de Línea de Edificación.
h**5**) F.O.T.: Según el proyecto a ser sometido a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas.
h**6**) Estacionamiento: 1 (un) espacio automóvil por cada 30 m2. de superficie cubierta libre de depósitos.
h**7**) Carga y Descarga de Camiones: 1 (un) espacio para camión con semirremolque, por cada 200 m2. o fracción de superficie cubierta de depósito.
Para h6 y h7 deberán preverse superficies de circulación y maniobras.
i) Parquización:
Será obligatorio como mínimo el tratamiento del suelo libre mediante césped o gramilla natural, debidamente mantenida y sin malezas.
j) Obras de Infraestructura obligatoria:
-Servicio Eléctrico Domiciliario y fuerza motriz. El tendido de las redes precitadas será subterráneo.
-Red de Agua Potable.
-Enripiado y Abovedado de Calles Públicas.
-Red de riego y drenaje: como mínimo a cielo abierto salvo los cruces de calle.
-Forestación de calles públicas.
-Telefonía, para el caso de hoteles y moteles. El tendido será subterráneo.
Los trabajos se ejecutarán sobre la base de las normas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de los servicios.
La aprobación final del fraccionamiento por parte del municipio –a efectos de la realización del trámite de registro Definitivo ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de Río Negro- sólo podrá otorgarse contra terminación conforme a normas de las obras descriptas y presentación de los respectivos certificados, emitidos por los entes de jurisdicción.
Art. 57º - P.U – PARQUE URBANO:
a) Delimitación: Según plano Nº 1.
Estas áreas, conformaran espacios forestados y equipados de usos públicos y semi-públicos destinados al esparcimiento y recreación de la población.
b) Servicios Públicos Obligatorios: Agua potable por red, Alumbrado, Accesos consolidados y Forestación.
Art. 58º - P.U.R. – PARQUE URBANO REGIONAL:
Corresponde al área de la Isla Jordán, será destinada a actividades públicas y semi-pública controladas, de esparcimiento y recreación a escala regional.
a) Delimitación: Según plano Nº 2.
b) Uso del Suelo: Se estudiará en cada caso en particular la conveniencia de autorizar el emprendimiento propuesto.
c) Servicios Públicos Obligatorios: Agua Potable, Alumbrado, Accesos consolidados y Forestación.
Art. 59º - R.U. – RESERVA URBANA. Incorporadas a la planta urbana por las ordenanzas correspondientes *(Modificada por Ord. 269/98. Prezonificada por Ord. 01/95. Modificado por ordenanza 086/06; modificado por Ord. 168/10)*

a) Delimitación: Según plano Nº 1.
b) Zonificación: RU del Noreste y Sur-Este: según detalle especificado en el inciso c) apartados 1ª y 1B.
c) Uso y ocupación del suelo, servicios públicos obligatorios, restricciones: de acuerdo a la zonificación correspondiente.
Las zonas RU contenidas en el área urbana, podrán ser parcialmente incorporadas a la planta urbana mediante fraccionamientos aprobados según las especificaciones reglamentarias y de acuerdo a la siguiente prelación:
1) Incorpórese la) Reserva Urbana del Nor-Oeste, autorizando fraccionamientos reglamentarios sin requisito de colindancia a las parcelas comprendidas entre la calle 131 Santa Cruz, 116 Provincia de San Luis, Avenida de Circunvalación B13 Presidente Arturo Illia y acera Este de Ruta Nacional Nº 151. - según plano Anexo I – asignándole la zona R3A Residencial de baja densidad y sobre calles 131 Santa Cruz, 116 Provincia de San Luis y Avenida de Circunvalación B13 Presidente Arturo Illia como zona R3AC- Comercial Residencial de baja densidad.
Para la aprobación de los proyectos de fraccionamiento regirá la normativa prevista para cada zona y las siguientes restricciones: construcción de las obras necesarias para el escurrimiento pluvial entubado sobre la margen Este de la calle San Luis y toda otra obra complementaria que a criterio de los entes prestatarios de los servicios y del Municipio correspondan.
2) En el caso de la Reserva Urbana del Sureste. Las autorizaciones para fraccionamientos, en el sector previsto para zona R4A, se otorgarán sin exigencia de colindancia.

Art. 60º - RUR 1- USO RURAL.

(Modificado por la Ordenanza 175/11 y por Ordenanza de Fondo Nº 211/13.)

a) Delimitación: Según plano Nº2.
b) Uso Predominante: explotación rural o actividades productivas del sector primario de la economía.
c) Uso Complementario: aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal.
Se admite el Turismo Rural, bajo condiciones y requisitos que determinará el Poder Ejecutivo Municipal, la cual para entrar en vigencia, deberá ser ratificada por el Concejo Deliberante.
d) Uso del Suelo: En todos los casos donde se presuma la generación de impactos negativos, deberá presentarse la evaluación respectiva y la propuesta de las medidas de mitigación o corrección a ser aprobadas por los organismos técnicos municipales como condición para la continuidad del trámite.
Por parcela se permitirán como máximo una (1) vivienda unifamiliar para el propietario y una (1) vivienda para encargado, se admitirán tinglados o galpones propios de la actividad productiva que se desarrolla.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T. y F.O.S: los que resulten de las superficies construidas y a construir y condicionado y priorizando la ocupación de la actividad del uso predominante.
Restricciones
1) Retiros Obligatorios: de acuerdo a lo normado según la localización de la parcela.
2) Toda subdivisión de tierra en zona rural 1 - Rur 1- estará sometida a las restricciones contenidas en el presente Texto Ordenado.
3) Para el área inundable correspondiente al caudal 900 m3/seg, según el mapa de inundación elaborado por la Autoridad Interjurisdiccional de las Cuencas de los ríos Limay, Neuquén y Negro (A.I.C.) tramo –El Chañar-Confluencia-.
Hasta tanto la Autoridad de jurisdicción determine la Franja de Evacuación de Crecidas y las restricciones correspondientes respecto del uso y ocupación del suelo, no se permitirán construcciones que no cuenten con la previa autorización expresa del organismo de incumbencia correspondiente: A.I.C., D.P.A.- Departamento Provincial de Aguas y/o Comité de Emergencias Hídricas. El peticionante deberá asumir, de ser concedida la autorización precitada, la total responsabilidad por los daños a su propiedad y a terceros, debidos a la obstrucción que pudieran ocasionar dichas construcciones al libre escurrimiento de la aguas, ante el organismo de incumbencia precitado que corresponde.
4) Una vez delimitada definitivamente la Línea de Rivera y la Franja de Evacuación de Crecidas:
Dentro de las normas y condicionamientos que determine el organismo de jurisdicción – A.I.C. o D.P.A.-el Municipio elaborará la reglamentación de uso y ocupación del suelo de la franja costera destinándola exclusivamente a circulación pública y recreación en espacios abiertos, preservando de impactos ambientales negativos a la zona productiva lindera.
Para el tramo del Río Negro que va desde la Confluencia de los ríos Limay y Neuquén, hasta San Javier en el valle inferior, es de aplicación lo establecido en la Resolución Nº 1403/09 del Departamento Provincial de Aguas (D.P.A.).
5) En ningún caso se admitirán construcciones que impliquen: Conjuntos Habitacionales, Fraccionamientos para Casas Quinta, Residenciales Parque o Asentamientos Poblacionales Rurales, actividades de carácter recreativo en espacios abiertos o cerrados, hoteles, alojamientos y otros afines.
f) Subdivisión del suelo: Toda subdivisión estará sometida a las disposiciones de este Texto Ordenado. Dimensiones mínimas de parcelas: 20 ha. (Veinte hectáreas).
g) Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
h) Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad.

ART. 61º - RUR 2 - USO RURAL.

a) Delimitación: Según plano Nº 2.
b) Uso Predominante: explotación rural o actividades productivas del sector primario de la economía.
c) Uso Complementario: aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal. Asimismo podrán localizarse: Quintas Agrícolas Productivas, actividades de carácter recreativo en espacios abiertos y fraccionamientos para Distritos Vecinales.
Distritos vecinales. *(Ordenanza de Fondo 045/04. Modificado por Ord. de Fondo 079/06, por Ordenanza de Fondo Nº 211/13 y por la presente).*
Distrito Vecinal de Carácter Informal o Espontáneo
a) Delimitación: Ver Plano N°2.
b) Uso Predominante: Residencial permanente familiar nuclear o extendida.
c) Uso Complementario:
Local comercial, estudio o taller compatible y anexo a vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante, ídem R2DV.
d) Ocupación del suelo:
Dentro del margen de acción que permita el relevamiento de los hechos existentes, se orientará a adecuar la normativa a los siguientes valores:
F.O.S.= 0.70
F.O.T.= 1.00
El FOS y FOT será de cumplimiento obligatorio para las nuevas construcciones en las parcelas que pudieran crearse.
Plano límite horizontal 9,30 metros (máximo tres (3) niveles) (Ordenanza 044/09)
e) Uso del suelo:
Uso del suelo libre de vivienda o de usos complementarios compatibles: ídem R2DV.
Huertas y Granjas de subsistencia.
f) Subdivisión del suelo:
Dimensiones mínimas de parcelas:
A las que deberá aproximarse la regularización parcelaria de lo existente y de carácter obligatorio para las parcelas a ser creadas.
Superficie Mínima: 300 m2.
Frente Mínimo: 10 metros.
g) Obras de infraestructura obligatorias:
El Municipio gestionará:
- Alumbrado Público y domiciliario económico, compatibles con las especificaciones de seguridad y calidad del EPRE.
- Agua potable por red o, en su defecto, un sistema de provisión de agua apta para consumo humano.
- Enripiado, abovedado de calles y desagües pluviales.
- Forestación.
- Red de riego: De acuerdo a las características del proyecto y su localización.
En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas que determine la Secretaría de Obras Públicas y los entes o empresas prestatarias de los servicios.
La aprobación final del fraccionamiento por parte del Municipio -a efectos de la realización del trámite de Registro Definitivo ante la D.G.C.e I.T. de Río Negro- sólo podrá otorgarse contra terminación conforme a normas de las obras descriptas y presentación de los respectivos certificados, emitidos por los entes de jurisdicción y prestatarios de los servicios.
Distrito Vecinal de Carácter Formal
a) Delimitación: Distrito Vecinal Ferri: en la actual planta urbanizada del Barrio del mismo nombre. Según plano Nº2.
b) Los proyectos de fraccionamiento deberán optar por las siguientes alternativas.
Ajustarse a las normas vigentes para la Zona urbanizada predominante en el asentamiento existente R2DV.
c) La modalidad del Fraccionamiento Económico, en cuyo caso se aplicará el condicionamiento de lo establecido para los mismos en el presente Texto Ordenado. (Derogado por Ord. 227/14, Idem Art. 14º.)
Nuevas Urbanizaciones.
a) Delimitación: En Zonas Rur2. Según plano N° 2.
No se admitirán en áreas de Calidad I (muy alta) y II (alta) según lo establecido en la Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra elaborada por la A.I.C Plano N° 3.
Declárese de utilidad pública sujeto a expropiación a efectos de ser incorporada a la red urbana con carácter de "Distrito Vecinal del Noreste" a las siguientes parcelas Nomenclatura catastral 03-1-F-087-01, 02 y 03; 03-1-F-008-05, 06, 07, 08, 09 y 10; 03-1-F-095-01 y 02; 03-1-F-096-01, 02 y 03; 03-1-F-009-09; 03-1-M-002-10 y 11; 03-1-M-003 a- 09, 10 y 11. Las parcelas con Nomenclatura Catastral 03-1-M-04, 03-1-F-006-10 y 11B; 03-1-F-008-04 y 02-3-000630, corresponden al "Distrito Vecinal del Noreste"
El Distrito Vecinal Noreste y Ferri se zonificarán como:
1) R2DV -Residencial General de Densidad Baja.
b) Uso Predominante: Residencial permanente unifamiliar.
c) Usos Complementarios: Solo se permitirá como máximo hasta dos (2) unidades locativas por parcela de origen destinadas a viviendas. Local comercial, estudio o taller anexo y compatible a vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante.
d) Ocupación del Suelo:
d**.1**) Se elimina por la presente.
F.O.S. = 0.70
F.O.T. = 1.00.
d**.2**) Se elimina por la presente.
Restricciones:
Planos Límites de Edificación: no podrá sobrepasar un plano horizontal de 9,30 m. (máximo tres niveles).
e) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento podrá optar por alguna de las dos opciones establecidas a continuación:
e**.1**) Vivienda individual nuclear o extendida:
Dimensiones mínimas de parcelas:
Superficie mínima: 300 m2.
Frente mínimo: 10 metros.
e**.2**) Vivienda multifamiliar (2 viviendas por parcela) - Tipología Dúplex. El que optare por este tipo de fraccionamiento deberá solicitar y aprobar en forma conjunta el proyecto de urbanización y los prototipos de vivienda. Las mismas deberán prever las posibles ampliaciones a ejecutar, respetando las

reglamentaciones vigentes a efectos de permitir su subdivisión en propiedad horizontal.
Dimensiones mínimas de parcelas:
Superficie mínima: 375 m2.
Frente mínimo: 12.50 metros.
f) Obras de infraestructura obligatorias:
f.1) Para la modalidad de fraccionamientos a cargo de cooperativas, asociaciones sin fines de lucro, ONGS y gremios, coordinadas y promovidas por el municipio, se autorizará:
- Alumbrado público y domiciliario económico, compatibles con las especificaciones de seguridad y calidad del EPRE.
- Agua potable por red o, en su defecto, un sistema de provisión de agua apta para consumo humano.
- Enripiado y abovedado de calles.
- Forestación.
- Red de riego y drenaje: de acuerdo a las características del proyecto y su localización.
Las mismas se ejecutarán según determine la Secretaría de Obras Públicas y las empresas prestatarias de servicios.
Queda condicionado y a criterio del poder ejecutivo en el momento en que se solicite cada fraccionamiento, cumplimentar también con la ejecución de la red de gas, red cloacal y su empalme al sistema urbano, cordón cuneta y obras complementarias. De no ejecutarse alguna de ellas, quedarán establecidas como restricción al dominio. Los adquirentes de las parcelas no podrán oponerse a la ejecución de alguna de ellas.
f.2) Para el caso de un fraccionador particular deberá cumplimentar con las obras de infraestructuras de:
- Red de agua potable.
- Red de energía domiciliaria y alumbrado público.
- Red de gas.
- Enripiado y abovedado de calles.
- Cordón cuneta, badenes y obras complementarias.
- Forestación.
Las mismas se ejecutarán según normas de las empresas prestatarias de servicios y la municipalidad de Cipolletti.
La aprobación final del fraccionamiento por parte del municipio -a efectos de la realización del trámite de registración definitiva ante la D.G.C.E I.T. de Río Negro- sólo podrá otorgarse contra terminación conforme a normas de las obras descriptas y presentación de los respectivos certificados, emitidos por los entes de jurisdicción y prestatarios de los servicios.
h) Estacionamiento, carga y descarga: Se requiere un módulo de automóvil por vivienda y los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
2) R2DVC -Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
a) Delimitación: Zonificación obligatoria para la parcela identificada catastralmente como 03-1-F-095-02 y las Vías Primarias Troncales de Circulación.
b) Uso Predominante: Comercial.
c) Uso Complementario: Residencial con vivienda colectiva e individual.
d) Uso del Suelo: Los consignados en el capítulo de usos según zona en general.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T: 1.00
F.O.S: 0.70
Restricciones:
1) Se exime de FOS en planta baja cuando se ocupa dicha superficie con comercios u oficinas.
2) Planos Límites de Edificación: no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m. (máximo tres niveles).
3) Derogado por Ord. 227/14.
f) Subdivisión del Suelo: Se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 375.00 m2
Frente mínimo de parcela: 12.50 m.
Servicios públicos obligatorios: Red de Agua Corriente, Red de Energía Domiciliaria y Alumbrado público, red de Gas, cordón cuneta, badenes y Obras Complementarias, enripiado y abovedado de calles y forestación.
Todo ello de acuerdo a las normas de las empresas prestatarias y de la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.
Quintas Agrícolas Productivas.
a) Localización y Delimitación: En la Zona Rural R2, únicamente en Parcelas al este del Canal Descargador P2.
b) Uso predominante: Producción frutihortícola, forestal o de granja, con residencia permanente del emprendedor y su grupo familiar directo.
c) Dimensiones mínimas de parcelas:
Superficie Mínima: 2.500 m2.
Frente Mínimo: 35,00 metros.
Los Lotes de esquinas deberán respetar una Línea Municipal de Ochava de 5,00 metros de cateto.
d) Usos compatibles del suelo:
1) Horticultura.
2) Floricultura.
3) Fruticultura.
4) Forestación.
5) Granja y Afines.
Todos los usos deberán ser no contaminantes en todas sus etapas y estarán sometidos a control específico por parte del Municipio ó quien éste designe.
Las explotaciones serán a escala familiar y artesanal, quedando sujetas las de mayor escala a aprobación especial mediante Resolución específica, previa evaluación municipal si esa implantación no implica una desvirtuación del carácter de la Zona y previsible deterioro de las condiciones ambientales, incluyendo las productivas; en estos casos, el recurrente deberá presentar el estudio de impacto ambiental y ajustarse a lo establecido en la normativa municipal, al iniciar su tramitación.
Toda infracción a los usos y ocupación del suelo será pasible de sanciones progresivas a ser determinadas por la correspondiente norma.
e) Ocupación del suelo: Por cada parcela se permitirán:
1) Hasta una vivienda unifamiliar, con los siguientes índices totales:
F.O.S. hasta 0,06
F.O.T. hasta 0,08. No deberá superarse un plano límite de altura de edificación de 10 metros medidos desde el nivel del suelo natural.
2) Tinglados o galpones: F.O.S. = F.O.T = 0, 08
3) Invernaderos: sujetos a aprobación especial por la Secretaría de Obras Públicas.
f) Retiros obligatorios de la línea de edificación:
5,00 metros de cada eje divisorio y de 10,00 metros de la Línea Municipal, incluso de la Línea Municipal de Ochava.

Art. 62º - RUR 3 - USO RURAL.

(Modificado por Ord. 211/13 ordenanza)

a) Delimitación: Según plano Nº 2. Corresponde al sector incorporado al ejido municipal por la ley Provincial Nº 2189/87, al sur del Río Negro y sobre la margen derecha del Río Limay.
b) Uso Predominante: Actividades productivas del sector primario de la economía, incluyendo las forestales y extractivas.
c) Uso Complementario: Actividades productivas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción principal y las del sector terciario relacionadas con el turismo, la investigación científica y el desarrollo tecnológico. Asimismo podrán localizarse Casasquinta, Clubes Recreativos, Zonas Residenciales Extraurbanas y Asentamientos Poblacionales Rurales, previa opinión de las áreas técnicas municipales, del Consejo Asesor de Planificación Municipal y mediante normativa específica aprobatoria de cada emprendimiento y de acuerdo a las reglamentaciones establecidas para cada una de ellas en la presente normativa.
d) Uso del Suelo:
En todos los casos donde se presuma la generación de impactos negativos, deberá presentarse la evaluación respectiva y la propuesta de las medidas de mitigación o corrección a ser aprobadas por los organismos técnicos municipales como condición para la continuidad del trámite.
Por parcela se permitirán como máximo una (1) vivienda unifamiliar para el propietario y una (1) vivienda para encargado, se admitirán tinglados o galpones propios de la actividad productiva que se desarrolla.
Cuando se pretendan nuevas Urbanizaciones con carácter de "Distrito Vecinal", (Art. 8 inc.d), será prioritario la presentación de estudios sobre Impactos Ambientales negativos, de acuerdo a lo establecido en el presente Texto Ordenado y en la ley provincial N° 3266 sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
e) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
F.O.T. y F.O.S: los que resulten de las superficies construidas y a construir.
Restricciones
1) Retiros Obligatorios: de acuerdo a lo normado según la localización de la parcela.
f) Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad.
Asentamientos Poblacionales Rurales (APR):
-Uso predominante: residencial permanente familiar nuclear o extendida
-Uso complementario: centro comunitario, oficina de correo o telefonía, comisaría-destacamento, comercio diario, dispensario, sala de primeros auxilios, educación en todos sus niveles, deportes y recreación, residencias para la tercera edad, venta de artículos rurales y repuestos, talleres de reparaciones de maquinarias y equipos agrícolas, automotores de uso rural en general, estación de servicio, gomería, lavado de automotores y maquinarias, taller de artesanías y producción de artículos regionales en general, agencia de extensión técnica rural, templo.
-Uso del suelo: libre de vivienda o de usos complementarios compatibles: huertas y granjas de subsistencia.
-Ocupación del suelo:
Una (1) vivienda unifamiliar por parcela:
FOS = FOT = 0,10
Usos complementarios localizados en un área central del asentamiento:
FOS = FOT = 0,45.
-Subdivisión del suelo:
Para vivienda permanente con huerta-granja:
Superficie mínima 2000 m2.
Frente mínimo 25 m.
Para usos complementarios:
Superficie mínima 1000 m2
Frente mínimo 20 m
-Retiros obligatorios: tres (3) metros de cada eje divisorio y de la línea municipal, incluso de la línea municipal de ochava.
-Servicios Públicos obligatorios:
* Alumbrado Público.
* Servicio eléctrico domiciliario.
* Enripiado y abovedado de calles.
* Red de riego y drenaje de acuerdo a las características del proyecto y su localización.
* Forestación de calles.
* Agua potable.
a) Uso del Suelo: En todos los casos donde se presuma la generación de impactos negativos, deberá presentarse la evaluación respectiva y la propuesta de las medidas de mitigación o corrección a ser aprobadas por los organismos técnicos municipales como condición para la continuidad del trámite.
Por parcela se permitirán como máximo una (1) vivienda unifamiliar para el propietario y una (1) vivienda para encargado, se admitirán tinglados o galpones propios de la actividad productiva que se desarrolla.
b) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes

índices:
F.O.T. y F.O.S: los que resulten de las superficies construidas y a construir.
c) Retiros Obligatorios: de acuerdo a lo normado según la localización de la parcela.
d) Subdivisión del suelo: Toda subdivisión estará sometida a las restricciones contenidas en el decreto provincial Nº 931/78 o en la legislación que las remplace.
Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
e) Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad-
Unidad Ambiental Barrial Colorado *(Incorporado por Ord. 227/14 Ordenanza)*
Regirán el ordenamiento del uso y ocupación del suelo las siguientes especificaciones para la gestión y aprobación de proyectos:
a) Sector Asentamientos Poblacionales: subsectores Urbanos y Periurbanos. (Cuadro 6).
b) Sector Rural: subsectores Productivo y Rústico. (Cuadro 7).
c) Sector Industrial y de Servicios: subsectores Industrial y de Servicios. (Cuadro 8).
d) La localización, superficies estimadas y categorizaciones de los sectores precedente enunciados. (Cuadro 8).
e) El plano Nº4 de delimitación espacial y localizaciones estimadas de usos y ocupación.
Y de acuerdo a la Resolución Nº 1403/09 del DPA y concordantes- regirán las siguientes especificaciones -técnicamente complementarias- de las restricciones al dominio enunciadas al pié de los Cuadros 6, 7 y 8:
a) Fijar como cota de Línea de Ribera (LR) en el tramo del Río Negro correspondiente al Ejido de Cipolletti, a la que surge en cada perfil de modelar el tramo con un caudal de 1900m3/seg (caudal máximo medio ordinario). Esta Línea delimita el dominio público del privado y por debajo del nivel de la misma, no se admitirá ningún tipo de construcción de instalaciones fijas que impida o altere el libre escurrimiento de las aguas.
b) Fijar como cota de Línea de Evacuación de Crecida (LEC) en el tramo del Río Negro correspondiente al Ejido de Cipolletti, a la que surge en cada perfil de modelar el tramo con un caudal de 2700 m3/seg (Tr: tiempo de recurrencia=10 años).
c) Fijar como cota de Línea de Inundación (LI) en el tramo del Río Negro correspondiente al Ejido de Cipolletti, a la que surge en cada perfil de modelar el tramo con un caudal de 3200 m3/seg (Tr: tiempo de recurrencia=100 años). Por encima de esta línea no existirán restricciones de uso del suelo desde el punto de vista hídrico, rigiendo el resto de las establecidas en las normas vigentes.
d) Definir como Franja de Evacuación de Crecidas (FEC) a la delimitada por la Línea de Ribera y la Línea de Evacuación de Crecidas. Esta área de carácter privado estará sujeta a restricciones al dominio.
e) Definir como Franja de Inundación (FI) a la delimitada por la Línea de Evacuación de Crecidas y la Línea de Inundación. En esta área, las construcciones e instalaciones fijas deberán respetar como cota mínima de fundación la que surja de la Línea de Evacuación de Crecidas en esa zona. Los edificios públicos (aeropuertos, hospitales, terminales de ómnibus, escuelas, etc.) sólo podrán ubicarse por encima de la Línea de Inundación.
Art. 63º - RQ- CASAS-QUINTA *(Incorporado por Ordenanza Nº 128/97/ EUCOM derogado por Ordenanza 055/05 modificado por Ord. 168/10 y por Ord. 227/14*)
a) Delimitación: Según plano Nº 2.
b) Uso Predominante: Casas-Quinta CQ, Residencial Parque o Consorcios Parcelarios RP; con residencia permanente o transitoria. Para los casos precitados serán de aplicación las normas específicas establecidas para cada caso.
c) Uso Complementario: En parcelas no afectadas a usos simultáneos como casas-quinta: estafeta postal oficina de servicio telefónico, comisaría, destacamento, educación en todos los niveles, dispensario, centro de salud, residencias para la tercera edad, clubes recreacionales.
d) Uso del suelo: Horticultura, floricultura, forestación, parquización, fruticultura. Será obligatorio el mantenimiento sanitario en todos los casos. Granjas y afines.
Casas Quinta CQ
e) Ocupación del Suelo:
1) Por cada parcela se permitirán hasta tres (3) viviendas unifamiliares, no admitiéndose subdivisión en propiedad horizontal.
F.O.T.: 0.35
F.O.S.: 0.30
2) Derogado por Ord. 227/14.
3) Tinglados, galpones o invernaderos
F.O.S.= F.O.T. = 0.08
4) El FOS acumulado de las edificaciones de la parcela no podrá exceder de 0.38.
5) Todos los usos deberán ser no contaminantes en todas sus etapas.
6) Las explotaciones serán a escala familiar y de tipo artesanal, quedando sujetas las de mayor escala de producción a aprobación especial mediante la sanción de la normativa específica, previa evaluación si esa implantación no implica una desvirtuación del carácter de la zona y previsible deterioro de las condiciones ambientales incluyendo las productivas; en todos los casos se deberá presentar la evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la presente normativa.
7) Retiros Obligatorios: 5 metros de cada eje divisorio y de 10 metros de la línea municipal, incluso de la línea municipal de ochava.
8) Planos Límites de Edificación: No deberá superarse un plano límite de altura de edificación de 10 metros medidos desde el nivel del terreno natural
9) Cercos Divisorios: Entre parcelas y sobre la línea municipal se prohíben expresamente los de mampostería, placas u otro elemento opaco que superen los 0,50 metros de altura.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 2.500.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 35.00m2.
Los lotes de esquina deberán respetar una línea municipal de ochava de 5 metros de cateto.
Servicios Públicos Obligatorios:
-Servicio eléctrico domiciliario y fuerza motriz
-Enripiado y abovedado de calles públicas
-Red de riego y drenaje
-Forestación de calles públicas
-Agua apta para el consumo humano.
Red de gas si posee factibilidad de servicio
Televisión y telefonía
Quedarán incorporados al reglamento de consorcio parcelario que de ejecutar el cableado de dichos servicios las conducciones deberán ser subterráneas en todos los casos de acuerdo a las normas de los entres prestatarios.
Alumbrado Público
Será Obligatorio la ejecución de dicho servicio de acuerdo a las especificaciones que determine la empresa prestataria y la municipalidad de Cipolletti en las calles cedidas al dominio público.
En todos los casos, los trabajos se ejecutarán según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.
Consorcios parcelarios para Casasquinta CQ:
Para este tipo de fraccionamientos deberá cumplimentarse con los requisitos establecidos por la Ley Provincial Nº 3086/97; como asimismo con los servicios comunes obligatorios internos establecidos para Residencial Parque RP o Consorcio Parcelario CP, establecido en la presente normativa
Residencial Parque RP o Consorcio Parcelario CP *(Incorporado por Ordenanza Nº 128/97 y Modificado por Ord. 227/14):*
g) Ocupación del Suelo:
1) Por cada parcela o superficie de uso exclusivo se permitirá una vivienda unifamiliar permanente o transitoria.
2) Por parcela una vivienda para encargado o vivienda adicional
F.O.T: 0.60
F.O.S: 0.30
3) Huerta familiar
4) Parcelas o áreas de uso común, no destinadas a vivienda unifamiliar, podrán destinarse a edificios para reuniones o actividades sociales, educativas o deportivas, exclusivas para los habitantes del emprendimiento.
5) Retiros Obligatorios: 5 metros tanto desde Ejes Divisorios, como desde Línea Municipal, incluso de la Línea Municipal de ochavas.
6) Planos Límites de Edificación: No deberá superarse un plano límite de altura de edificación de 10 metros medidos desde el nivel del terreno natural
7) Cercos Divisorios.
Interiores: se prohíben expresamente los de mampostería, placas u otro elemento opaco, el que deberá ser aprobado por el municipio e incluido en el reglamento del asentamiento.
Exteriores: correspondientes al perímetro del emprendimiento y serán ejecutados por el propietario y consistirán en rejas o alambrados metálicos de dos (2) metros de altura o similares no opacos a ser aprobados por el municipio.
8) Todos los usos deberán ser no contaminantes en todas sus etapas. Constituirán asentamiento de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, cercado perimetralmente y atendiendo a las condiciones detalladas.
Las parcelas tendrán acceso únicamente desde las calles internas de uso común. No se admitirá acceso directo alguno desde la vía pública a las parcelas de uso exclusivo o común. Las parcelas de Circulación Interna (calles internas de uso común) no podrán tener menos de 12 mts. de ancho, correspondiendo 8 mts. de ancho mínimo para la calzada y 2 mts. de ancho mínimo para cada espacio de vereda.
Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:
Superficie mínima de parcela: 1.500.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 30.00m2.
Los lotes de esquina deberán respetar una línea municipal de ochava de 5 metros de cateto.
Servicios Comunes Obligatorios internos:
- Servicio eléctrico domiciliario.
- Alumbrado público (propuesto por el propietario)
- Tratamiento de calzadas (propuesta por el propietario)
- Red de riego y drenaje
- Forestación y parquización de calles y espacio comunes (propuesta por el propietario) como mínimo el tratamiento del suelo libre mediante césped o gramilla natural, debidamente mantenido y sin malezas.
- Red de Gas
- Agua apta para el consumo humano
- Efluentes cloacales domiciliarios. El propietario deberá incluir opciones de tratamiento de los efluentes domiciliarios producidos en el fraccionamiento.
Para los servicios internos
- televisión y telefonía quedarán incorporados al reglamento de consorcio parcelario que de ejecutar el cableado de dichos servicios las conducciones deberán ser subterráneos en todos los casos de acuerdo a las normas de los entes prestatarios.
Servicios Públicos obligatorios: serán los que correspondan a la zona Casasquinta CQ.
-Red de Riego y Drenaje. El propietario deberá ejecutar la red, como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calle. Toda variante deberá ser expresamente aprobada por el municipio.
-Alumbrado público
Será obligatorio la ejecución de dicho servicio de acuerdo a las especificaciones que determine la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti en las calles cedidas al dominio público.
Desarrollos Urbanos y Construcción de Viviendas Promovidos por el Estado Nacional -RPE -Residencial

con Promoción Estatal (Incorporado por Ord. 227/14).
a) Delimitación:
1° Etapa: por las calles, al norte Venezuela (31), al oeste Gral. Mosconi (B16), al este Los Tomillos (84) y Brasil (21-1) al sur, hasta la consolidación del 80% del sector; las subsiguientes etapas se habilitarán por colindancia con el mismo criterio.
2° Etapa: hasta la calle (15-1) J.M. París.
3° Etapa: hasta la calle (B3) Maestro Don Juan Espinosa.
4° Etapa: hasta la calle (1-3) Giacinto Del Ben y su continuidad hacia el este hasta la calle (B24).
5° Etapa: hasta la calle (1-E) Velez Sarfield**.**
b) Uso Predominante: Residencial en vivienda individual, o colectiva en la modalidad de edificios de perímetro libre (ver Articulo N°25, inciso 7) sub-inciso d)).
c) Uso Complementario: equipamiento urbano en parcelas afectadas a este único fin.
d) Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:
- Para Residencial Individual:
F.O.T.: 1.50
F.O.S.: 0.70
- Para edificios de Perímetro libre:
F.O.T: 0.70
F.O.S: 0.30
Restricciones -para Residencial Individual-:
1) Retiro de línea de edificación: de frente 3 m (tres metros). La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS.
En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3 m de los ejes medianeros y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta los 2 m. Ver gráfico Nº 1.
2) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 9,30 m. (máximo tres niveles) contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva.
3) El conjunto Urbano deberá ser resuelto con circulaciones internas con diseño de acceso controlado, cedidas al dominio público con dos únicas vinculaciones al sistema vial urbano, por el que se producirán los accesos de vehículos particulares y de recolección de residuos.
f) Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los lineamientos de los proyectos urbanos promovidos por el estado, no debiendo ser para vivienda individual en parcela propia inferiores a:
Superficie mínima de parcela: 300.00 m2.
Frente mínimo de parcela: 10.00 m.
Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.
Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, Enripiado y abovedado de calles, Forestación y Cloaca, si es factible. Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.
g) Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo de automóvil por vivienda. El o los espacios destinados para tal fin deberán localizarse fuera de la superficie destinada a retiros obligatorios de fachada/s.

Art. 64º -RE– RESIDENCIAL ECONOMICO
(Incorporado por Ord. de Fondo N° 044/04. Derogado por la presente. Ver Art. 15º).
Art. 65º - UE – URBANIZACIÓN ESPECIAL (*Incorporado por Ord. 057/87*)
Son normas de Urbanización especial atendiendo especialmente a su valor histórico y con vistas a que sus áreas no afectadas directamente a operaciones ferroviarias sean destinadas a espacios verdes y recreativos.
Los edificios e instalaciones existentes no podrán ser modificados, ampliados, o demolidos total o parcialmente sin autorización expresa de la Secretaría de Obras Públicas quien determinará si corresponde otorgar el permiso pertinente, y bajo que especificaciones, o denegado en función del valor histórico de las construcciones y/o instalaciones, interviniendo a todos estos efectos la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.
Art. 66º - UEU – URBANIZACIÓN ESPECIAL UNIVERSITARIA *(Incorporado por Ord. 31/99*)
Los proyectos de edificios educacionales y complementarios compatibles, a ser localizados en esta zona deberán ser especialmente aprobados por la Secretaría de Obras Públicas Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.
Art. 67º- LUGAR DE INTERÉS PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL
Alamedas existentes que bordean calle 116-San Luis y la preservación de su continuidad en los tramos faltantes en toda su traza; estableciéndose:
a) Parte del Espacio Verde –correspondiente a los futuros fraccionamientos frentistas a dicha vía- será localizado lateralmente a la misma, preservando las arboledas existentes o dimensionando la franja –con dicho destino- para la continuidad de los tramos eventualmente carentes de plantación. En este último caso, el fraccionador deberá reponer los árboles faltantes.
b) (derogado por Ordenanza 055/2005)
c) Queda prohibida la tala o extracción de las arboledas existentes en las franjas que bordean la calle 116-San Luis, en toda su traza, salvo autorización fundada en razones fitosanitarias y previa sanción de una Ordenanza especifica.
Art. 68º- LUGAR HISTÓRICO Y DE INTERÉS PAISAJÍSTICO AMBIENTAL *(modificado por Ord. 182/11).*
Canal de Riego, designado: Cuaternario D 6 II, incluyendo la traza principal que se desvía angularmente en la calle 330 y continúa lindante con la calle 301 General Paz y su ramal J I D 6 II, paralelo a la calle 330 Paso de los Libres, estableciéndose:
a) Para el caso de la rama J I D 6 II del canal cuaternario descrito, lindera a lo largo de la Línea Municipal al este de la calle 330 Paso de los Libres, incluyendo las arboledas existentes, la franja a ser afectada tendrá un ancho estimado en 7,50 metros. Dicho canal será incorporado como parte de las parcelas destinadas a Espacios Verdes de los fraccionamientos que se autorizan.
Las construcciones particulares en parcelas linderas a dichos espacios verdes con canal, deberán respetar un Retiro de Línea de Edificación de 2 metros a lo largo del Eje Medianero, no permitiéndose cercos opacos por encima de los 0,70 metros de altura.
b) Para los fraccionamientos frentistas a lo largo de la Línea Municipal al sur de la calle 301 – Av. General Paz, el tramo de canal correspondiente incluyendo las arboledas existentes, será incorporado a parte de las parcelas destinadas a espacios verdes y con un ancho estimado para las mismas de 20 metros.
c) Queda prohibida la tala o extracción de las arboledas existentes, salvo autorización fundada en razones fitosanitarias y previa sanción de una Ordenanza especifica; la alteración de la traza del canal y toda otra intervención, salvo las tareas de mantenimiento y operación o normas del Consorcio de Regantes o del Departamento Provincial de Agua; de parquización u ordenamiento a cargo del municipio.
d) Las Alamedas existentes linderas a los canales deberán preservarse dimensionando las franjas con dicho destino en especial para aquellos localizados dentro de la Planta Urbana previendo las cesiones urbanísticas necesarias por parte del fraccionador. Aquellos sectores carentes de arboleda, deberá ser repuesta por el fraccionador

CAPÍTULO 4
USOS SEGÚN ZONAS *(modificado por Ord. 182/11).*
Para cada uno de ellos se enuncian sus respectivos condicionantes particularizados de localización, dimensionamiento y características propias de su función específica, permitiendo ordenar el medio físico espacial. El criterio metodológico generalizado y la previsibilidad de un uso o actividad a través de un estudio de impacto ambiental, permite recibir una retroalimentación incorporando nuevos usos no previstos, o la mitigación o eliminación de impactos negativos no previstos.
El criterio adoptado para la determinación de los distintos usos según zona, tiende a la jerarquización de las "vías primarias troncales" y " áreas centrales", evitando la atomización comercial, despejando de las áreas residenciales actividades que puedan generar algún grado de molestia, ya sea por el movimiento vehicular, carga y descarga o algún otro, no compatible con la vivienda.
La actividad deberá desarrollarse dentro del predio habilitado para tal fin y dentro de un local cerrado. Para aquellos usos factibles de desarrollarse al aire libre, el interesado deberá realizar una propuesta para ser evaluada por las distintas áreas técnicas municipales.
Cuando una habilitación comercial se realiza para desarrollar distintas actividades dentro de un mismo edificio, cada una de ellas será considerada de acuerdo a las características propias de su función y cada uso deberá ser compatible con la zona
CLASIFICACION DE ACTIVIDADES EN GENERAL
Art. 69º - OFICINAS-ESTUDIOS-AGENCIAS-CONSULTORIOS
a) ADMINISTRATIVA, FINANCIERAS, COMERCIALES, PROFESIONALES CON Y SIN ATENCIÓN PUBLICO.
Bancos, Inmobiliarias, Registros Públicos y privados, oficinas de empresas de servicios y comerciales, correos, estafetas, agencias, estudios profesionales y consultorios y otros.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R3AC-R4-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: 1 módulo de 30 m2 para vehículo utilitario mediano (furgoneta) en los casos que la actividad así lo requiera
Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial, cuya superficie no podrá superar el 50 % de la superficie destinada al uso predominante.
b) PROFESIONALES Y PERSONALES, ANEXOS A VIVIENDA
Zonas no aptas: -UM-AIS-SRU1-SREU1-RU-RUR1-RUR2-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: el requerido para la vivienda según zona.
Carga y descarga: no se autoriza.
Depósitos: No se admite.
c) ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS, COMERCIALES, PROFESIONALES CON O SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO, EMPRESAS DE SERVICIO CON ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS QUE GENEREN MOVIMIENTO VEHICULAR Y DE CARGA Y DESCARGA CON UTILIZACIÓN DE VEHÍCULOS UTILITARIOS EXCLUSIVAMENTE.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R3AC-R3C-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-SRU1-SREU1-RU-RUR1-RUR2-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. (Ver Requerimiento para carga y descarga punto III).
Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial, cuya superficie no podrá superar el 50 % de la superficie destinada al uso predominante.
Los locales y oficinas deberán localizarse con frente hacia la Línea Municipal. Su frente mínimo no podrá ser inferior a los 2/3 del frente mínimo establecido para cada parcela según zona.
d) ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS, COMERCIALES, PROFESIONALES CON O SIN ATENCIÓN AL PUBLICO CON ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS QUE GENEREN MOVIMIENTO VEHICULAR Y DE CARGA Y DESCARGA CON UTILIZACIÓN DE CAMIONES

CON Y SIN ACOPLADO.
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. (Ver Requerimiento para carga y descarga punto II).
Depósitos: Se admite depósito como complemento del local comercial y/u oficinas.

Art. 70 – COMERCIO MAYORISTA O AQUELLOS MINORISTAS QUE POR LA MAGNITUD DE SUS OPERACIONES COMERCIALES SE INCLUYEN DENTRO DE ESTE RUBRO.

a) PRODUCTOS PERECEDEROS O NO, GRANDES TIENDAS SUPERMERCADOS, VENTA AUTOMOTORES, ESTACIONES DE SERVICIO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, CORRALONES, VENTA Y CANJE DE MATERIALES USADOS CLASIFICADOS, QUE GENEREN MOVIMIENTO VEHICULAR Y DE CARGA Y DESCARGA CON UTILIZACIÓN DE VEHÍCULOS UTILITARIOS EXCLUSIVAMENTE.
Zonas no aptas: MC-CC-R1-R2A-R2DV-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).
Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial.
Los locales y oficinas deberán localizarse con frente hacia la Línea Municipal en las siguientes zonas: -R2-R1C-SRU1-SREU1. Su frente mínimo no podrá ser inferior a los 2/3 del frente mínimo establecido para cada parcela según zona y/o 2/3 correspondientes al frente (fachada principal) del o el depósito.

b) PRODUCTOS PERECEDEROS O NO, GRANDES TIENDAS SUPERMERCADOS, AUTOMOTORES, ESTACIONES DE SERVICIO PARA VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIAS, VENTA DE MAQUINARIAS, CORRALONES VENTA Y CANJE DE MATERIALES USADOS, EMPRESAS DE TRANSPORTE DE CARGA Y TRANSFERENCIA, TALLERES DE VEHÍCULOS PESADOS, DEPOSITOS DE MERCADERIA EN TRANSITO, GARAGES PARA CAMIONES Y MATERIAL RODANTE, ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES, LAVADEROS, ENGRASE, GOMERIAS Y OTROS, QUE GENEREN MOVIMIENTO VEHICULAR Y DE CARGA Y DESCARGA CON UTILIZACIÓN DE CAMIONES CON Y SIN ACOPLADO.
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).
Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial.
Los locales y oficinas deberán localizarse con frente hacia la Línea Municipal: -SRU1-SRU2-SREU1. Su frente mínimo no podrá ser inferior a los 2/3 del frente mínimo establecido para cada parcela según zona y/o 2/3 correspondientes al frente (fachada principal) del o los depósitos.

Art. 71 – COMERCIOS MINORISTAS

a) INDUMENTARIA, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, COSMETICO, MEDICINAL, ART. PARA EL HOGAR, FERRETERÍA, VENTAS DE AUTOMOTORES EN LOCAL CERRADO, PINTURERIAS Y OTROS AFINES.
Zonas no aptas: -R3-R3A-R4-(R4A, ver normas especificas)-(R5 se estudiará en cada caso la conveniencia de su localización) -AIS-RU-(RUR1, RUR2, RUR3, ver normas especificas) - RQ-UE-UEU-
Estacionamiento: no obligatorio
Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.
Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial, cuya superficie no podrá superar el 50 % de la superficie destinada al uso predominante.

Art. 72 – TALLERES

(modificado por ord.168-10)

Para todas las zonas autorizadas, excepto UM, deberán localizarse con frente hacia la Línea de Edificación, local comercial u oficina para atención al cliente. Su frente mínimo no podrá ser inferior a los 2/3 del frente mínimo establecido para cada parcela según zona y/o 2/3 correspondientes al frente (fachada principal) del o los depósito/taller.

a) EN GENERAL Y SERVICIOS AUTOMOTOR PARA VEHÍCULOS LIVIANOS
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el 100% de los vehículos a los que se les preste servicio, en ningún caso se admitirá realizar tareas fuera del predio habilitado.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

b) EN GENERAL Y SERVICIOS AUTOMOTOR PARA VEHÍCULOS LIVIANOS CON VIVIENDA PARA DUEÑO O ENCARGADO.
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el 100% de los vehículos a los que se les preste servicio, en ningún caso se admitirá realizar tareas fuera del predio habilitado.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

c) EN GENERAL Y SERVICIOS AUTOMOTOR PARA VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIAS CON O SIN VIVIENDA PARA DUEÑO O ENCARGADO
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-RU-(RUR1, RUR2, RUR3, como complemento de la actividad primaria)-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: para el 100% de los vehículos a los que se les preste servicio, en ningún caso se admitirá realizar tareas fuera del predio habilitado.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

d) DE SERVICIOS ESPECIALES Y CON ALGUN PROCESO ARTESANAL DE USO DIARIO O PERIODICO ATENDIDO POR SU DUEÑO Y/O EMPLEADO.
Cerrajería, bicicletería, arreglos de artefactos eléctricos y del hogar, lavandería, tintorerías, reparación de calzados, alimentación e indumentaria a escala minorista y otras similares a escala doméstica.
Zonas no aptas: R3-R3A-R4-R4A (ver normas especificas)-CH-AIS-SRU1-SREU1-RU-RUR1, RUR2, (ver normas especificas)-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: se estudiará en cada caso la necesidad a requerir.
Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.
Depósitos: Se admite depósito como complemento de taller y/o local comercial, cuya superficie no podrá superar el 50 % de la superficie destinada al uso predominante.

e) ESTACIONAMIENTOS O COCHERAS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS (para vehículos pesados ver Art. 70º b).
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R2DVC-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-RU-UM-AIS-RUR1-RUR2- RUR3-RQ-UE-UEU.

Art. 73 – CULTURAL, RECREACION, ESPARCIMIENTO y TURISMO RURAL

(modificado por Ordenanza 169/10)

a) CINES Y TEATROS, CENTROS DE EXPOSICION Y GALERIAS DE ARTE, MUSEOS Y/0 BIBLIOTECAS.
Zonas no aptas: SE ESTUDIARA CADA CASO EN PARTICULAR Y DE ACUERDO AL PROYECTO, LA CONVENIENCIA DE SU LOCALIZACION COMO ASI TAMBIEN EL REQUERIMIENTO NECESARIO DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

b) ESPACIOS DE ENTRETENIMIENTOS PARA NIÑOS
Zonas no aptas -R1-R3-R3A-R4-R4A-R5-CH-UM-AIS-(SRU1-SREU1, se estudiará en cada caso y según proyecto, la conveniencia de su localización)-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ–UE-UEU.
Estacionamiento: se estudiará en cada caso en particular y de acuerdo al proyecto y localización.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

c) SALAS DE ENTRETENIMIENTOS PARA JÓVENES Y ADULTOS. (NO SE ADMITIRÁ: EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, BAILABLES Y ESPECTÁCULOS MUSICALES).
Zonas no aptas : R1-R2A-R2DV-R3-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-R5-CH-UM-AIS-SRU1-SREU1-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU- En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco.
Estacionamiento: se estudiará en cada caso en particular y de acuerdo al proyecto y localización.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

d) ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS MINORISTAS DE ELABORACIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS CON CONSUMO EN EL LOCAL.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R4-R3C-R3AC-R4C-R4A-R5-CH-AIS-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU. En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco.
Estacionamiento: no obligatorio.
Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

e) ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS MINORISTAS DE ELABORACIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS SIN CONSUMO EN EL LOCAL.
Zonas no aptas: (R4A ver normas especificas) -R4-R3A-R3-CH-RU-UE-UEU-UM-AIS-RUR1-RUR2-RUR3.
Estacionamiento: no obligatorio
Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

f) ESPECTÁCULOS MUSICALES, BAILABLES, SALON DE FIESTA.
Para cada rubro específico será necesaria la presentación de estudios de impacto ambiental, verificación estructural, instalaciones en general y su adecuación para el uso requerido, estudio acústico, sistemas de seguridad en general y en particular instalación contra incendio. Propuesta del desarrollo de la actividad para la determinación de la capacidad.
Las zonas consignadas son tentativas para la localización de este tipo de emprendimientos, siendo las habilitaciones de su funcionamiento de carácter precario.
Zonas no aptas: R5-R4A-R4-R4C-R3A-R3AC-R3-R3C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R1-CC-CC1-CH-R5-RU-UE-UEU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-AIS. En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco.
Estacionamiento: se estudiará en cada caso y de acuerdo a la localización el requerimiento necesario.
Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

g) EVENTOS ESPECIALES
Circos, parques de diversión, centros de exposición, convenciones, recitales y todo otro tipo de eventos transitorios y de concurrencia masiva que se presuma pueda ocasionar impactos negativos no previstos
Para cada rubro específico será necesaria la presentación de estudios de impacto ambiental, verificación estructural, instalaciones en general y su adecuación para el uso requerido, estudio acústico,

sistemas de seguridad en general y en particular instalación contra incendio. Propuesta del desarrollo de la actividad para la determinación de la capacidad.
Zonas no aptas y demás restricciones: R5-R4C-R4A-R4-R3A-R3AC-R3-R2A-R2DV-R2DVC-CH-UM-AIS-RUR1-RUR2-RUR3. Se estudiará cada caso en particular y de acuerdo a cada instalación, la conveniencia de su localización en otras zonas. En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco.
h) TEMPLOS
Se deberá presentar el Proyecto y el Programa de Actividades a desarrollar.
Zonas no aptas: R4A (ver normas especificas)–RU-UE-UEU.
Estacionamiento: no obligatorio.
Carga y descarga: no obligatorio.
i) SALAS VELATORIAS.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R3C-R3AC-R4-R4A-R4C-MC-CC-CC1-R5-AIS-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: no obligatorio
Movimiento vehicular carga y descarga: dentro del predio para el 100% de los vehículos utilizados por el servicio velatorio.
j) TURISMO RURAL
Se entiende por Turismo Rural al "conjunto de actividades turístico recreativas que se desarrollan en un establecimiento de producción primaria (frutícola, hortícola y/o ganadero) difundiendo, respetando y conservando la cultura y la tradición rural local y las características naturales del paisaje. Dentro de las opciones de actividades pueden incluirse diversos servicios turísticos asociados (como alojamiento, alimentación y actividades afines) convirtiéndose así en una nueva fuente de ingresos económicos para el productor, que complemente su actividad principal: la productiva.
Zonas no aptas: Todas las zonas excepto RUR1 - RUR2 y RUR3.
Se admite el Turismo Rural, bajo las condiciones y requisitos que determina la normativa al respecto. Analizada la propuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano, podrá presumir la no conveniencia del emprendimiento por considerar que no cumple con el objetivo del mismo. A efectos del estudio correspondiente, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá solicitar la intervención de la Cámara de Productores de Cipolletti o de otros entes que regulan o tienen injerencia en la actividad económica de la producción primaria, así como también al Consejo de Planificación de la Margen Norte. El desarrollista podrá solicitar la reconsideración a dicho Consejo o al organismo que lo reemplace.

Art. 74 – SALUD.

a) CONSULTORIOS EXTERNOS, PRIMEROS AUXILIOS Y CLINICAS MÉDICAS EN GENERAL, SIN INTERNACIÓN.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R4-R4A-R5-CH-UM-AIS-(SRU1-SREU1 (excepto sala pública de primeros auxilios)-RU-RUR1-RUR2-RUR3- RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: un módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. En el caso de prestación de servicio médico con ambulancia deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m2.
b) SANATORIOS Y HOSPITALES CON INTERNACION.
Zonas no aptas: R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-SRUR1-SRUEU1-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: un módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m2.
c) CLINICAS ESPECIALES. ENFERMOS MENTALES. CASAS DE REPOSO Y CONVALECENCIA.
Zonas no aptas: -R1-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-SRU1-SREU1-RU-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU.
Estacionamiento: un módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m2.

Art. 75 – SEGURIDAD.

a) BOMBEROS, POLICIA, DEFENSA CIVIL.
Zonas no aptas: SE ESTUDIARÁ CADA CASO EN PARTICULAR LA CONVENIENCIA DE SU LOCALIZACIÓN DE ACUERDO A LA ZONA Y A LA ESCALA DEL EMPRENDIMIENTO.
Estacionamiento: según la escala del proyecto y su implantación.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Art. 76 – EDUCACION

a) GUARDERIAS, JARDINES DE INFANTES, PREESCOLARES, PRIMARIA, SECUNDARIA Y ESCUELAS ESPECIALES.
Zonas no aptas: R4A-R1C-R4C-R3C-R3AC-RU-UE-UEU-AIS-SRU1-SREU1.
Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del emprendimiento, debiendo presentar la propuesta correspondiente para el 100 % de los vehículos del personal que trabaja en el establecimiento.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
b) INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN, TÉCNICOS, ACADEMIAS.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R4-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-(RUR1, RUR2, RUR3, que sean compatibles con el uso predominante de la zona)-SRU1-SREU1-RQ-UE-UEU.
Se estudiará en cada caso en particular la conveniencia de localizar institutos con especialidades que pudieran ser compatibles con el uso predominante de la zona.
Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del emprendimiento, debiendo presentar la propuesta correspondiente para el 100 % de los vehículos del personal que trabaja en el establecimiento
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
c) ESCUELAS O COLEGIOS CON INTERNADO
Zonas no aptas: R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-(RUR1, RUR2, RUR3, que sean compatibles con el uso predominante de la zona) -SRUR1-SREU1-RQ-UE.
Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del emprendimiento, debiendo presentar la propuesta correspondiente para el 100 % de los vehículos del personal que trabaja en el establecimiento
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
d) EDUCACIÓN SUPERIOR Y UNIVERSITARIA
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3A-R3AC-R4-R4A-R4C-CH-R5-RU-UM-AIS-RQ. En zonas RUR1, RUR2 y RUR3 se estudiará en cada caso en particular la conveniencia de localizar institutos con especialidades que pudieran ser compatibles con el uso predominante de la zona.
Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del emprendimiento, debiendo presentar la propuesta correspondiente para el 100 % de los vehículos del personal que trabaja en el establecimiento
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Art. 77 – DEPORTIVO

(Modificado por Ord. 211/13 Ordenanza)
Para cada rubro específico será necesaria la presentación de estudios de impacto ambiental, verificación estructural, instalaciones en general y su adecuación para el uso requerido, estudio acústico, sistemas de seguridad en general y en particular instalación contra incendio. Propuesta del desarrollo de la actividad para la determinación de la capacidad, como así mismo del requerimiento de los módulos de estacionamientos.
a) INSTALACIONES DEPORTIVAS DESCUBIERTAS CON SEDE SOCIAL.
Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-RUR1-RUR3-UE-UEU.
Estacionamiento: el 25% de La superficie de la parcela destinada a estacionamiento, carga y descarga.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
b) INSTALACIONES DEPORTIVAS EN LOCALES CERRADOS CON SEDE SOCIAL.
Zonas no aptas: R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-AIS-RU-RUR1- RUR2-RUR3-UE-UEU.
Estacionamiento: el 25% de la superficie de la parcela destinada a estacionamiento carga y descarga.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
c) GIMASIOS, NATATORIOS, SAUNAS EN INSTALACIONES CUBIERTAS, Y TODOS AQUELLOS USOS RELACIONADOS CON LA CULTURA FÍSICA Y ESTÉTICA FÍSICA.
Zonas no aptas: R3-R3A-R4-R4A-R5-CH-AIS-RU-RUR1-RUR2-RUR3-REU-UE.
Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del emprendimiento, debiendo presentar la propuesta correspondiente para el 100% de los vehículos del personal que trabaja en el establecimiento.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Art. 78 – VIVIENDA

a) UNIFAMILIAR: de acuerdo a lo especificado para cada zona.
Zonas no aptas:-UE –UEU -
Estacionamiento, carga y descarga: un módulo de automóvil como mínimo por vivienda.
Depósitos: no se autorizan.
b) MULTIFAMILIAR: de acuerdo a lo especificado para cada zona.
Zonas no aptas: R5-R4-R4A-UM-AIS-RU-SRUR1-SREU1-RQ-UE-UEU-RUR1-RUR2-RUR3.
Estacionamiento: un módulo automóvil cada 80 m2 de superficie cubierta, o un módulo de estacionamiento por cada unidad locativa.
Cuando existieran planos Aprobados y/o registrados reglamentarios y se proyecten nuevos incrementos de superficie para ampliación de cada unidad locativa, no cambiando el uso original aprobado y no se generen nuevas unidades locativas, se autorizará dicha ampliación sin la exigencia de nuevas unidades de cochera.
Carga y descarga: no obligatorio.
Depósitos: no se autorizan.
c) ASILOS, GERIATRICOS Y ALBERGUES.
Zonas no aptas: -R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRUR1-SRUR2-SREU1- RQ- UE-UEU-
Estacionamiento: un módulo automóvil cada 80 m2 de superficie cubierta.
Carga y descarga: se estudiará en cada caso y de acuerdo a la localización el requerimiento necesario.
Depósitos: no se autorizan.
d) CIRCUNSTANCIAL, HOTELES, ALOJAMIENTOS Y OTROS AFINES.
Zonas no aptas: -R3-R3A-R4-R4A-R5-CH-UM-AIS-RU-RUR1, RUR2, RUR3, RQ, -UE-UEU-
En las zonas RUR1, RUR2, RUR3 se evaluará en cada caso en particular la conveniencia de la localización de emprendimientos de Turísmo-Rural .
Estacionamiento: Un módulo de automóvil para el 80% de las habitaciones.
Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un modulo de estacionamiento de 30 m2.
Depósitos: no se autorizan.

Art. 79º – USOS ESPECIALES

Aquellos emprendimientos, que por su destino y características únicas en su tipo, por la prestación de su servicio de alcance local o regional, es de interés general, requerirán de un análisis especial por parte de las áreas técnicas municipales y el Consejo de Planificación, o el órgano municipal que lo remplace, quienes determinarán las zonas aptas para su

localización.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Industrias básicas que por sus necesidades de acopio de materiales, movimiento vehicular de carga y descarga, grado de molestia por contaminación, cantidad de personal afectado a la producción, requieren para el desarrollo de la actividad, una localización especial, aislada de los asentamientos poblacionales. El área destinada a tal fin es la zona AIS (área industrial y de servicios).

Para aquellos usos que se presuma un menor grado de afectación podrán localizarse también en la zona UM (uso mixto).

El cuadro N° 2 clasifica las actividades industriales de acuerdo al grado de molestia. En todos los casos es de aplicación lo dispuesto en la presente normativa respecto a impactos ambientales negativos.

Art. 80) INDUSTRIAS CLASE I

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRUR1-SREU1 -RQ-UE-UEU.

Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Art. 81) INDUSTRIAS CLASE II

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU1-RQ-UE-UEU.

Estacionamiento:. : un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Art. 82) INDUSTRIAS CLASE III

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-UM-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU1-RQ-UE-UEU.

Estacionamiento: : un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Art. 83) INDUSTRIAS CLASE IV

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU1- RQ-UE-UEU.

Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Art. 84) INDUSTRIAS CLASE V

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU1- RQ-UE-UEU.

Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Art. 85) INDUSTRIAS CLASE VI

Zonas no aptas: MC-CC-CC1-R1-R1C-R2-R2A-R2DV-R2DVC-R3-R3C-R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-CH-RU-RUR1-RUR2-RUR3-SRU1-SREU1-RQ-UE-UEU.

Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m2 de superficie total construida.

Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II

Art. 86º - ELABORACIÓN DE PRODUCTOS A NIVEL ARTESANAL.

Son aquellas industrias en las que interviene algún proceso artesanal de escasa magnitud, no contaminantes, sin requerimiento de instalaciones especiales por efluentes y que su operatividad requiere de una mínima superficie para el desarrollo de la actividad, compatible con la vivienda y áreas comerciales de la ciudad. No obstante, es de aplicación lo dispuesto en la presente normativa respecto a impactos ambientales negativos.

Zonas no aptas: -R1-R2-R3-R3A-R4-R4A-CH-RU-(RUR1, RUR2, RUR3, como actividad complementaria de la actividad primaria) -SRUR1-SRUR2-SREU1-REU-UE-UEU-

Estacionamiento: se estudiará en cada caso en particular de acuerdo a la actividad a desarrollar.

Carga y descarga: se estudiará en cada caso en particular de acuerdo a la actividad a desarrollar.

CLASIFICACION DE DEPÓSITOS

Son aquellas actividades a desarrollar que por su tipo, necesidades de acopio, movimiento vehicular de carga y descarga, grado de molestias por contaminación, requieren para el desarrollo de la misma una zonificación especial aislada de los asentamientos poblacionales. Las áreas destinadas a tal fin son únicamente Uso Mixto (UM) y Área Industrial y de Servicios (AIS).

Ver Cuadro Nº3: Clasificación de Depósitos según molestia.

Art. 87º - CLASE I

Zonas aptas: únicamente AIS

Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.

Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).

Art. 88º - CLASE II

Zonas aptas: únicamente AIS

Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.

Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).

Art. 89º - CLASE III

Zonas aptas: únicamente UM y AIS

Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.

Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).

Art. 90º - CLASE IV

Zonas aptas: únicamente UM y AIS

Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.

Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).

Art. 91º - CLASE V

Zonas aptas: únicamente UM y AIS

Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 50 m2 de superficie cubierta.

Carga y descarga: debe producirse dentro del predio y de acuerdo a la actividad que se desarrolle (ver Requerimiento para carga y descarga puntos II y III).

Art. 92º - CLASE VI

Son aquellos depósitos que comercializan sus productos en el mismo predio. Para estos casos es obligatorio contar sobre la Línea Municipal con un local comercial y/u oficina donde se realizan la exposición y transacciones comerciales.

Zonas no aptas: Remitirse al Capítulo 4 "Usos Según Zonas"

Estacionamiento: Remitirse al Capítulo 4 "Usos Según Zonas"

Carga y descarga: Remitirse al Capítulo 4 "Usos Según Zonas"

REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

Art. 93º - REQUERIMIENTO DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA.

a) Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

b) Requerimientos según usos: Se encuentran consignados en "Normas especificas para cada zona" y en "Usos según zonas".

Espacios para carga y descarga: Modulo camión: Un espacio de 30.00 m2.

I: 1 (uno) Espacios para modulo camión.

II: Se considera el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios para vehículos de carga.	Superficie cubierta total.
5º	De 2.501 a 5.000 m2.
2º	De 101 a 500 m2.
3º	De 501 a 1.000 m2.
4º	De 1.001 a 2.500 m2.
1º	Hasta 100 m2.
6º	Modulo por cada adicional de 1.000 m2. O fracción.

III: 20 % de la superficie de la parcela destinada a dicho uso, con un mínimo de 60 m2.

IV: 2 (dos) espacios para modulo de camión.

Art. 94 – REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO

Se encuentran consignados en "Normas especificas para cada zona" y en "usos según zonas"

-Los ingresos vehiculares deberán estar diferenciado de los accesos peatonales, como mínimo, por desnivel o cambio de solado, no pudiéndose superponer.

-Por frente mínimo de parcelas según zona se admite como máximo un ingreso y un egreso vehicular, la suma de ambos no podrá superar los 6 metros de ancho.

-Deberá respetarse la ubicación del arbolado urbano existente, previendo la ubicación de los espacios faltantes con una separación mínima de 4 metros y máximo de 6 metros de acuerdo al desarrollo del arbolado previsto para esa calle.

-No se permitirá la extracción de árboles de la vía pública para efectuar ingresos de vehículos en construcciones existentes o a ejecutar.

TITULO III

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES ESPECIALES DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Art. 95º - BANDAS VIALES PARA FRACCIONAMIENTOS URBANOS *(Modificado por Ordenanza 269/98; modificado por Ord. 182/11).*

1) En los nuevos fraccionamientos urbanos, la continuidad de la trama vial jerarquizada y las vías de circulación nuevas previstas en el plano de Área Urbana, para el caso de nuevos fraccionamientos, se deberán ceder al dominio público los espacios de circulación para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías a ceder.

Categoría	Ancho mínimo entre L.M	Ancho de calzada	Ancho mínimo de veredas
Vías primarias troncales.	18.00 mts.	10.00 mts.	4.00 mts.
Vías secundarias de distribución.	15.00 mts	9.00 mts.	3.00 mts.
Calles colectoras	15.00 mts	9.00 mts	3.00 mts
Calles vecinales Tipo "A"	14.00 mts	8.00 mts	3.00 mts
Calles vecinales Tipo "B"	15.00 mts	8.00 mts	3,50 mts
Calles vecinales Tipo "C"	16.00 mts	8.00 mts	4.00 mts
Vías con canteros centrales	30.00 mts.	7.50mts.(mínimo)	
Calles Rurales	Variable	15.00mts (libre de canales)	A DETERMINAR

En las calles con más de 20.00 mts. de ancho mínimo entre líneas, el ancho de calzada y de vereda, serán fijados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

2) En los casos de vías férreas y cursos de agua, deberán dejarse calles colectoras a los mismos.

3) Todos los fraccionamientos proyectados sobre rutas nacionales o provinciales, avenidas de circunvalación, calle B16 Gral. Enrique Mosconi, canales, grandes ductos, u otras barreras físicas, que reciben y conducen la circulación hasta los puntos de cruce o accesos normados por los entes jurisdiccionales o la municipalidad, deberán ceder espacios para calles colectoras de servicio, constituyéndose asimismo como calles de borde vecinal en la planta urbana. (Ver gráficos Nº2, Nº3, Nº10 y Nº11).

No podrá edificarse en los espacios comprendidos en el "cono de visibilidad" que establecen las reglamentaciones de los Organismos competentes.

4) Todas las calles a abrir, llevarán el tratamiento que corresponda, según la zona en donde se localicen, con pavimentos rígidos o flexibles; cordón cuneta y badenes; enripiado y abovedado de acuerdo con las rasantes de pavimento y en todos los casos según las normas técnicas vigentes en la Municipalidad.

5) Se establece para el Distrito Vecinal del Noreste un ancho entre Líneas Municipales (L.M.) de veinte metros (20 m), calzada de ocho metros (8 m) y veredas de seis metros (6 m). (Ver gráfico Nº12).

La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro queda facultada para establecer y ajustar el ancho entre líneas municipales (L.M.) de acuerdo a las necesidades de diseño de los anteproyectos de fraccionamientos, asimismo, conjuntamente con la Dirección de Planeamiento (para el Distrito Vecinal), para establecer y ajustar los anchos y diseño de veredas en general, y en particular para aquellos que fueron autorizados con anterioridad a la sanción de la presente.

Art. 96º - ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA.

Se proveerá a todas las parcelas, reserva fiscal y espacios verdes.

El Propietario presentará el proyecto y ejecutará a su cargo la red, de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad y la Empresa prestataria del servicio.

Art. 97º - ALUMBRADO PÚBLICO.

Se proveerá a todas las parcelas, reserva fiscal y espacios verdes.

El Propietario presentará el proyecto y ejecutará a su cargo la red, de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad y la Empresa prestataria del servicio.

Art. 98º - AGUA CORRIENTE.

Se proveerá a todas las parcelas, reserva fiscal y espacios verdes.

El Propietario presentará el proyecto y ejecutará a su cargo la red, de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad y la Empresa prestataria del servicio.

Art. 99º - GAS NATURAL.

Se proveerá a todas las parcelas y reserva fiscal.

El Propietario presentará el proyecto y ejecutará a su cargo la red, de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad y la Empresa prestataria del servicio.

Art. 100º - RED CLOACAL.

Se proveerá a todas las parcelas espacios verdes y reserva fiscal.

El Propietario presentará el proyecto y ejecutará a su cargo la red, y su enlace al sistema de colectores urbanos de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad y la Empresa prestataria del servicio.

-Es obligación la ejecución de la red cloacal para todo emprendimiento habitacional y/o comercial, público o privado, que cuente con más de dos (2) unidades locativas.

-Para el caso de factibilidades condicionadas por el ente emisor correspondiente, al cumplimiento de determinadas obras o actos jurídicos, previamente al visado de planos de mensura u obra, aprobación del proyecto u otorgamiento del permiso de construcción, se faculta al Poder Ejecutivo Municipal, según sea la cuestión y a su exclusivo criterio, para especificar las acciones a realizar por el Propietario.

Art. 101º - EVACUACIÓN PLUVIAL. CORDÓN CUNETA Y BADENES.

Se establece para todos los fraccionamientos la obligatoriedad de ejecutar todas las obras de arte (cámaras de desagüe, entubado, revestimiento de canales, etc.) consideradas como complementarias de cordón cuneta.

En todos los casos, los trabajos se ejecutarán sobre la base de las normas que determine la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

Art. 102º - FORESTACIÓN.

Será obligación del loteador arbolar las calles y espacios verdes del loteo de acuerdo con las normas que fije la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

El loteador deberá adquirir en viveros de la Ciudad de Cipolletti la cantidad de plantas y tipo de especie que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, debiendo acreditar la misma con la Factura de compra correspondiente en la cual deberá constar que el municipio accederá al retiro de los mismos dentro del período de plantación, inmediatamente posterior a la fecha de adquisición sin cargo alguno para el mismo, con el objeto de que los trabajos se realicen en el momento oportuno.

-Tutores de 2" x 2" x 2,00mts de alto: deberán proveerse para la cantidad de árboles requeridos, debiendo depositar los mismos en la Secretaría de Servicios Públicos.

Las distancias entre plantas serán de 4 a 5 mts. Estas distancias se entienden entre los ejes de dos (2) plantas consecutivas y puede ser modificada de acuerdo al ancho de vereda y especie recomendada.

En las esquinas, las plantas deberán hallarse hacia el interior de la cuadra, respecto de la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava, hasta el cordón de la vereda.

Para la forestación perimetral de los espacios verdes se procederá en similitud al resto del fraccionamiento más el 10% del total de plantas requeridas de especies variadas, a determinar, para la parquización interior.

Art. 103º - MEDICIÓN Y ESTAQUEADO DE LOTES. (Modificado por la Ordenanza de Fondo Nº 211/13 y por Ord. 227/14)

a) Será obligación del loteador amojonar los esquineros de manzanas según lo establecido en la Reglamentación General de Mensura Decreto Nº 1.220/02.

a.**1**) Para el visado de la Mensura en su faz geométrica y de la Mensura Definitiva, los mojones de esquina deberán ser de hierro-ángulo de alas de 5 cm. o de 20 mm. de diámetro hormigonado y de 0.60 m. de profundidad.

b) Las curvas se amojonarán, en el principio centro y final de curva.

c) La poligonal de Mensura deberá quedar amojonada en la misma forma exigida para los esquineros de mensura.

d) Será obligación del interesado entregar estaqueado la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador cede a la Municipalidad, en este ultimo caso sin cargo a la comuna.

e) Cuando el propietario de lote esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con un bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de la vereda.

f) Será obligatorio una vez presentada la Mensura correspondiente, que el Agrimensor Responsable, conjuntamente con el Agrimensor y/o Visador Municipal, verifiquen in-situ la documentación gráfica con el amojonamiento. Cumplimentadas las observaciones que formule el Departamento de Catastro Topográfico, el mismo procederá al Visado del Plano, con las constancias escritas de las restricciones al dominio que correspondan.

TITULO IV

ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS EN MATERIA DEL PLANEAMIENTO URBANO Y RURAL DEL EJIDO DE CIPOLLETTI

Art. 104º - ACTUALIZACIÓN.

Por ser la ciudad un Organismo de estructura cambiante, es imprescindible que las disposiciones del código sean actualizadas constantemente a fin de incorporar o quitar de ellas las que convengan para conservar la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la ciudad. Por ello, aquellos expedientes de solicitud de Urbanizaciones o Fraccionamientos presentados, iniciados con anterioridad a la puesta en vigencia del Texto Ordenado publicado en el Boletín Oficial Nº 18, del 01/08/2006, que aún se encuentren pendientes de resolución por motivos ajenos a la tramitación interna municipal, su validez caducó a los 90 días de la publicación del mismo.

Toda propuesta de modificación y/o actualización del presente Texto Ordenado deberá contar con el estudio y el aval de una comisión integrada por especialistas en las disciplinas conducentes a sus fines, representantes de las fuerzas vivas, Entidades Civiles y Profesionales, responsables de las áreas de

Planeamiento Municipal y Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Secretaria de Obras Públicas. **Art. 105º -** PUBLICACIÓN. Cualquiera sea la forma en que se publiquen las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, se mantendrá inalterada la continuidad de su articulado, publicándose de acuerdo a los principios de la Carta Orgánica Municipal.

Cuadro 1: PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

Artículo	Zona	Uso		Ocupación del Suelo		Subdivisión del Suelo	
				F.O.T.	F.O.S.	Sup. Parc.	Frente Parc.
37	MC	MICRO CENTRO		4	0.70	450,00 m2	15,00 m
38	CC	CENTRO COMERCIAL		4	0.70	450,00 m2	15,00 m
39	CC1	CENTRO COMERCIAL 1		4	0.70	450,00 m2	15,00 m
40	R1	RESIDENCIAL		3	0.70	300,00 m2	10,00 m
41	R1C	RESIDENCIAL - COMERCIAL		3	0.70	450,00 m2	15,00 m
42	R2	RESIDENCIAL		2	0.70	300,00 m2	10,00 m
	R2 DV	RESIDENCIAL DISTRITO VECINAL		1	0.70	300,00 m2	10,00 m
	R2 DVC	RESIDENCIAL DISTRITO VECINAL COMERCIAL		1	0.70	300,00 m2	10,00 m
43	R2A	RESIDENCIAL		1	0.70	300,00 m2	10,00 m
44	R3	RESIDENCIAL		1,5	0.70	375,00 m2	12,50 m
45	R3C	RESIDENCIAL - COMERCIAL		1,5	0.70	375,00 m2	12,50 m
46	R3A	RESIDENCIAL		1,5	0.70	375,00 m2	12,50 m
47	R3AC	RESIDENCIAL - COMERCIAL		1,5	0.70	375,00 m2	12,50 m
48	R4	RESIDENCIAL		1	0.70	450,00 m2	15,00 m
49	R4C	RESIDENCIAL - COMERCIAL		1	0.70	450,00 m2	15,00 m
50	R4A	RESIDENCIAL		Ver. Art. 50 Inc. e)		900,00 m2	25,00 m
51	R5 CH	CONJUNTO HABITACIONAL		1	0.70	300,00 m2	10,00 m
52	U.M.	USO MIXTO		1	0.70	450,00 m2	15,00 m
53	AIS	AREA INDUSTRIAL y DE SERVICIOS		1,5	0.60	1.000,00 m2	25,00 m
54	SRU1	SERVICIO DE RUTA URBANO		1	0.70	2.450,00 m2	35,00 m
55	SRU2	DEROGADO POR ORDENANZA 182/11					
56	SRUEU1	SERVICIO DE RUTA EXTRAURBANO		1	0.70	2.450,00 m2	35,00 m
57	PU	PARQUE URBANO		-	-	-	-
58	PUR	PARQUE URBANO REGIONAL		-	-	-	-
59	RU	RESERVA URBANA		-	-	-	-
60	RUR1	USO RURAL		Ver Art. 60º inc. e)		Ver Art. 60º inc. f)	
61	RUR 2	USO RURAL y DISTRITOS VECINALES		Ver Art. 61º		-	-
62	RUR 3	USO RURAL		Ver Art. 62º		-	-
63	RQ	CASAS QUINTAS	CQ	Ver Art. 63º inc. e)		2.500,00 m2	35,00 m
			RP	0,60	0.30	1.500,00 m2	30,00 m
		RPE – RESIDENCIAL CON PROMOCION ESTATAL	RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1,5	0.70	300,00 m2	10,00 m
			PERIMETRO LIBRE	0,70	0.30	4.000 m2	50,00 m
64	RE	RESERVA ECONOMICA		1	0.70	300,00 m2	10,00 m
65	UE	URBANIZACIÓN ESPECIAL					
66	UEU	URBANIZACIÓN ESPECIAL UNIVERSITARIA					

			Ocupación del Suelo	Subdivisión del Suelo
67	LUGAR PAISAJÍSTICO AMBIENTAL			
68	LUGAR HISTORICO y DE INTERES PAISAJISTICO AMBIENTAL			

Nota: En R1-R1C - En Parcelas menores a 300 m2 - F.O.T.: 1,5
En R3A-R3AC-R4-R4C-R4A-R5-UM-AIS-SRU1/2-SREU1-RQ (ver retiros obligatorios)

CUADRO Nº 2: CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES SEGÚN MOLESTIAS.

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS, PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS.	
* Matanza De Ganado, Preparación Y Conservación De Carne.	
Matanza de ganado, preparación y conservación de carne	I
Elaboración de sopas y concentrados.	I
Elaboración de fiambres, embutidos y similares	I
Extracción y refinación de grasas animales comestibles	I
Preparación de carne para exportación	I
Faena y congelado de aves, conejos y caza menor	I
Fabricación de productos lácteos manteca, crema, queso, caseina, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I
Usinas pasteurizadoras de leche	II
Elaboración de helados	V
* Envasado Y Conservación De Frutas Y Legumbres.	
Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	III
Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos	II
* Elaboración De Pescado, Crustáceos Y Otros Productos Marinos.	
Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	I
* Fabricación De Aceites Y Grasas, Vegetales Y Animales.	
Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales	II
Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles	I
* Productos De Molinería.	
Molienda de trigo	II
Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo)	III
Preparación de arroz (descacaración, pulido, etc.).	III
Molienda de yerba mate	II
* Fabricación De Productos De Panadería.	
Elaboración de productos de panadería excluido galletitas y bizcochos	IV
Elaboración de galletitas y bizcochos	II
Elaboración de pastas alimenticias frescas	V
Elaboración de pastas alimenticias secas	III
Elaboración de masas, pasteles, sandwichs y productos similares	V
* Fábrica Y Refinerías De Azúcar.	
Elaboración de azúcar.	I
Refinación de azúcar	II
Moldeado de azúcar.	III
* Elaboración De Cacao, Chocolate Y Artículos De Confitería	
Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrones y frutas abrillantadas y confitadas	III
* Elaboración De Productos Alimenticios Diversos.	
Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
Elaboración de concentrados de café, té y mate.	II
Tostado, torrado y molienda de café y especias	III
Preparación de hojas de té	I
Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III
Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	III
Elaboración de salsas y condimentos.	III
Elaboración de vinagres.	III
Productos dietéticos	IV
Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción	III
Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado)	III
Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
* Elaboración De Alimentos Preparados Para Animales	

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves	II
INDUSTRIAS DE BEBIDAS	
* Destilación, Rectificación Y Mezcla De Bebidas Espirituosas	
Destilación de alcohol etílico.	I
Licores y además bebidas alcohólicas	II
* Industrias Vinícolas	
Elaboración de vinos (bodegas)	I
Elaboración de sidras	I
Elaboración de vinos (planta embotelladora)	III
* Bebidas Malteadas y Malta	
Bebidas malteadas y malta	I
* Industrias De Bebidas No Alcohólicas Y Aguas Gaseosas	
Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados)	III
Infusiones de café, té, mate cocido (para venta ambulante)	V
Aguas gasificadas (sodas)	IV
INDUSTRIAS DEL TABACO	
Preparación de hojas de tabaco	I
Elaboración de cigarrillos	II
Elaboración de otros productos del tabaco.	III
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO.	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
FABRICACIONES TEXTILES.	
* Hilado, Tejido Y Acabado De Textiles.	
Preparación de fibras de algodón.	I
Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón)	II
Lavadero de lana	I
Hilado de fibras textiles	III
Blanqueo, teñido y apresto de textiles	II
Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas (excepto tejidos elásticos)	III
Puntillas, encajes, broderie y artículos similares	III
Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética	III
Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados	III
Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto	II
Fabricación de pelos para sombreros	III
Fabricación de estopa	II
Preparación de cerdas, incluso tejedurías	I

Estampado de telas	VI
Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte	II
* Artículos Confeccionados De Materiales Textiles Excepto Prendas De Vestir.	
Confección de ropa de cama y mantelería	V
Confección de bolsas de arpillera y lienzos	III
Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona	IV
Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.	IV
Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines	V
Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines	IV
Reparación de bolsas de arpillera y lienzos	II
Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar	IV
Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir)	III
* Fábricas De Tejido De Punto	
Fabricación de medias	III
Acabado de tejidos de punto	V
Fabricación de tejidos y artículos de punto, de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.	IV
* Fabricación De Tapices Y Alfombras	
Fabricación de tapices y alfombras	II
* Cordelería	
Fábrica de sogas, cabos y piolín	III
* Fabricación De Textiles No Clasificados En Otra Parte	
Fabricación de artículos diversos no clasificados en otra parte	I
* Fabricación De Prendas De Vestir (Excepto Calzado)	
Confección de camisas (excepto de trabajo)	V
Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas e impermeables)	V
Confección de prendas de vestir de piel y cuero	V
Confección de impermeables y pilotos.	V
Sombreros de paja para hombre y mujer	IV
Fabricación de corbatas.	V
Fajas, corsés, corpiños y artículos afines	V
Gorras y sombreros para hombre, de cualquier material (excepto fieltro)	V
Sombreros de fieltro para hombre, y formas de fieltro para sombreros para hombres o	V

mujeres.	
Sombreros para mujer, confeccionados en fabricas o en casas de moda	V
Ligas, tiradores y cinturones	V
Confección de pañuelos	V
Guantes de cualquier material, (excepto caucho y plástico), para hombre, mujer o niños	V
Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes	V
Ropa exterior para hombres o niños, confeccionada en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama etc.	V
Ropa para mujer o niñas, para uso exterior e interior, confeccionada en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama	V
Ropa exterior para hombre o niño, confeccionada en sastrerías	V
Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casas de moda o talleres de modistas	V
Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales	V

INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDÁNEOS DE CUERO Y PIELES, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR.

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
* Curtidurías Y Talleres De Acabado	
Saladeros y peladeros de cuero	I
Curtiembre	I
* Industria De La Preparación Y Teñido De Pieles	
Preparación y teñido de pieles	I
Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir)	V
* Fabricación De Productos De Cuero Y Sucedáneos De Cuero, Excepto El Calzado Y Otras Prendas De Vestir	
Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles	III
Fabricación de carteras para mujer	IV
Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero (excepto calzado y prendas de vestir).	II
* Fabricación De Calzado, Excepto El De Caucho Vulcanizado O Moldeado O De Plástico	
Fabricación de calzado de cuero	III
Fabricación de calzado de tela	III
Hormas, encopias y avíos para calzado	IV
Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados.	III

INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
* Industria De La Madera Y Productos De Madera Y De Corcho, Excepto Muebles, Aserraderos , Talleres De Acepilladura Y Otros Talleres Para Trabajar La Madera	
Aserraderos y otros talleres para preparar la madera	I
Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.)	III
Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera	III
Maderas terciadas y aglomeradas.	I
Parquet para pisos	III
Impregnación de madera	II
* Fabricación De Envases De Madera Y De Caña, Artículos Menudos De Caña	
Fabricación de envases de madera	III
Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña	IV
* Fabricación De Productos De Madera Y De Corcho No Clasificados En Otra Parte	
Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado	III
Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera	III
Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas	III
Modelos de madera para la fundición de metales	III
Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos	III
Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	II
* Fabricación De Muebles Y Accesorios, Excepto Los Que Son Principalmente Metálicos	
Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas	III
Fabricación de colchones	III
Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas	III
Muebles de mimbre y caña	IV

FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTA Y EDITORIALES

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL.	

* Fabricación De Pulpa De Madera, Papel Y Cartón	
Fabricación de pasta para papel	I
Fabricación de papel, cartón y cartulina	I
* Fabricación De Envases Y Cajas De Papel Y De Cartón.	
Fabricación de envases de papel y cartón	IV
Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines	IV
* Fabricación De Artículos De Pulpa, Papel Y Cartón, No Clasificados En Otra Parte	
Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón no clasificados en otra parte.	II
IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS	
Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
Imprenta y encuadernación	IV
Asociados don la imprenta	III
Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines	III
FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLÁSTICO.	
* Fabricación De Sustancias Químicas Industriales	
* Fabricación De Sustancias Químicas Industriales Básicas, Excepto Abono.	
Destilación y desnaturalización de alcoholes	I
Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I
Fabricación de curtientes de todo tipo	I
Acidos, bases y sales	I
Productos pirotécnicos.	I
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas , no clasificadas en otra parte	I
* Fabricación De Abonos Y Plaguicidas.	
Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas	I
* Fabricación De Resinas Sintéticas, Materias Plásticas Y Fibras Artificiales, Excepto El Vidrio	
Fabricación de plásticos y resinas sintéticas	I
Fabricación de otros productos químicos.	I
* Fabricación De Pinturas Barnices Y Lacas	
Fabricación de pinturas, barnices, lacas,	II

esmaltes y charoles	
* Fabricación De Productos Farmacéuticos Y Medicamentos	
Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y /o sus residuos	II
Medicamentos y productos farmacéuticos, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos	III
Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados.	IV
Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamiento	I
Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos	II
Específicos veterinarios, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	III
Específicos veterinarios, cuando se reciban los componentes ya elaborados	IV
Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	I
* Fabricación De Jabones Y Preparados De Limpieza, Perfumes, Cosméticos Y Otros Productos De Tocador	
Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza	II
Fabricación de jabones de tocador, productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos, cuando no reciban los componentes ya elaborados	III
Fabricación de jabones de tocador, productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados	IV
Fraccionamiento y envasamiento de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos	I
* Fabricación De Productos Químicos No Clasificados En Otra Parte	
Fabricación de tintas para imprenta	I
Fabricación de fósforos	I
Fabricación de explosivos y municiones	I
Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes	I
Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares	I
Ceras para lustrar	I
Materiales fotosensible, películas, placas, telas y papeles	II
Tintas para escribir	I
Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera	III
Aguas y demás preparados para blanquear ropas y telas	II

Preparación para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	I
Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	I
Refinerías de petróleo. Destilerías de petróleo	I
* Fabricación De Productos Diversos Derivados Del Petróleo Y Del Carbón	
Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinería de petróleo)	I
Planta para la elaboración de hormigón asfáltico	I

FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO. INDUSTRIA DE LLANTAS Y CÁMARAS

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
Recauchutaje y vulcanización de cubiertas	III
* Fabricación De Productos De Caucho	
Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturados en fabricas de productos de caucho)	I
Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	III
* Fabricación De Productos De Plásticos, No Clasificados En Otra Parte	
Artículos moldeados y laminados de material plástico.	II
Duplicación por contacto, fraccionamiento y envase de cintas Magnetofónicas	IV

FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN.

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
* Fabricación De Objetos De Barro, Loza Y Porcelana	
Artefactos sanitarios cerámicos.	II
Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos	II
Productos de barro	II
Taller de artesanía y decoración de cerámicas	IV
* Fabricación De Vidrio Y Productos De Vidrio.	
Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión	I
Fabricación de espejos (incluye, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux.	IV
Fabricación de artículos de vidrio o cristal	IV
sin horno de fusión	
* Fabricación De Otros Productos Minerales No Metálicos.	
* Fabricación de productos de arcilla para construcción	
Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos	I
Fabricación de ladrillos de máquinas, tejas, baldosas y caños	I
Fabricación de material refractario	I
* Fabricación de cemento, cal y yeso.	
Elaboración de cemento	I
Elaboración de cal	I
Elaboración de yeso	II
Molienda e hidratación de cal	II
* Fabricación De Productos Minerales No Metálicos No Clasificados En Otra Parte.	
Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines	II
Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.	III
Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras	II
* Triturado Y Molido De Minerales No Metálicos	
Mezclas preparadas para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos	II
Molduras y demás artículos de yeso	IV
Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte	II

INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS.

CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
* Industrias Básicas De Hierro Y Acero.	
Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado	I
Alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado	I
Tubos y cañerías de hierro o acero	I
* Industrias Básicas De Hierro Y Acero.	
Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos	I
Productos de laminación , piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones	I
Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus	I

aleaciones	
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS.	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
* Fabricación De Productos Metálicos, Exceptuando Maquinaria Y Equipo	
* Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	
Herramientas de mano y para maquinas.	II
Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos	III
* Fabricación De Muebles Y Accesorios, Principalmente Metálicos	
Muebles metálicos para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas, incluso instalaciones para industria, comercio y oficina	III
Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos	III
* Fabricación De Productos Metálicos	
Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos	II
Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción	II
Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo: economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción	III
Corte, doblado, estampado y perforado de metales	III
* Fabricación De Productos Metálicos No Clasificados En Otra Parte, Exceptuando Maquinaria Y Equipo	
Fabricación de clavos y productos de bufonería	II
Taller de galvanoplastia, esmaltado, □nodinado, cromado, niquelado, pulido, bruñido y operaciones similares	III
Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata, incluso la cromolitografía sobre metales	II
Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos)	III
Fabricación de tejidos y telas metálicas	III
Artefactos para iluminación de bronce y	III

demás metales	
Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines	III
Productos de orfebrería	V
Artículos de menaje, incluso los enlozados	III
Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor, tratamiento de agua, instalados en grandes industrias	III
Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte	II
* Construcción De Maquinaria, Exceptuado La Eléctrica.	
* Construcción De Motores Y Turbinas.	
Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios	I
* Construcción De Equipo Y Maquinaria Para La Agricultura	
Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura	II
Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura	II
* Construcción De Maquinaria Para Trabajar Los Metales Y La Madera	
Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera	II
* Construcción De Maquinarias Y Equipos Especiales Para Las Industrias, Exceptuando La Maquinaria Para Trabajar Los Metales Y La Madera	
Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera	II
* Construcción De Maquinas De Oficina, Cálculo Y Contabilidad.	
Construcción de maquinas y equipos de contabilidad, maquinas de escribir y cajas registradoras , incluso sus repuestos y accesorios.	II
Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios	II
Reparación de maquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras	IV
* Construcción De Maquinaria Y Equipo No Clasificados En Otra Parte, Exceptuando La Maquinaria Eléctrica	
Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de	II

sus repuestos y accesorios	
Fabricación y armado de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines, incluso sus repuestos y accesorios	II
Fabricación de armas	II
Fabricación de maquinas de coser y tejer, familiares, semi-industriales e industriales, incluso sus repuestos y accesorios	II
Reparación de maquinas de coser y tejer industriales	IV
Construcción de maquinaria y equipos, exceptuando la maquinaria eléctrica, no clasificada en otra parte	V
* Construcción De Maquinaria, Aparatos, Accesorios Y Suministros Eléctricos	
* Construcción De Máquinas Y Aparatos Industriales Eléctricos	
Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos	II
Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos	II
* Construcción De Equipos Y Aparatos De Radio, De Televisión Y De Comunicación. Válvulas electrónicas y tubos catódicos.	
Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines	III
Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios	III
Discos fonográficos y cintas magnetofónicas	II
Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios	V
* Construcción De Aparatos Y Accesorios Eléctricos De Uso Domestico.	
Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico o comercial y sus repuestos	II
* Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos	
Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	II
Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico y comercial y sus repuestos	II
* Construcciones de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte	
Fabricación de acumuladores eléctricos	III
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases	II
Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico	II
Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte	II
* Construcción De Material De Transporte	
* Construcciones Navales Y Reparación De Barcos	
Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios. Talleres de reparaciones navales	III
* Construcción De Equipo Ferroviario.	
Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo	I
Repuestos para el material rodante y de tracción	I
* Fabricación De Vehículos Automóviles.	
Fabricación y armado de automotores completos, automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos	I
Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta)	III
Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, microómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi-remolques completos	II
Rectificación de motores de combustión interna	III
Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios	I
Reparación de tractores	I
Reparación de vehículos automotores, camiones, camionetas, ómnibus, microómnibus y demás vehículos análogos	III
Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, microómnibus y demás vehículos análogos. En los locales donde se desarrollan actividades de reparación, podrán también comercializarce los accesorios y repuestos utilizados en la actividad principal	III
Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	II
Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	III
* Fabricación De Aeronaves	
Fabricación y reparación de aviones y planeadores, y fabricación y reparación de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios	I
Talleres de mantenimiento de aviones y	II

planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos	
* Construcción De Material De Transporte No Clasificado En Otra Parte	
Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano	III
Rodados sin motor, para niños e inválidos	III
* Fabricación De Equipo Profesional Y Científico, Instrumentos De Medida Y De Control, No Clasificados En Otra Parte, Y De Aparatos Fotográficos E Instrumentos De Óptica	
Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios.	IV
Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también usos industrial y comercial) y sus repuestos accesorios	V
Instrumentos y otros artículos de uso medico quirúrgico	IV
Mecánica dental.	V
* Fabricación De Aparatos Fotográficos E Instrumentos De Óptica.	
Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes	IV
Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos	V
* Fabricación de relojes	
Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fabricas y oficinas, y sus repuestos y accesorios	IV
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
* Fabricación De Joyas Y Artículos Conexos	
Fabricación de joyas e incluso el fabricado de piedras preciosas y semipreciosas	V
* Fabricación De Instrumentos De Música	
Fabricación de instrumentos de musicales y sus repuestos y accesorios	IV
* Fabricación De Artículos De Atletismo Y Deporte	
Fabricación de artículos de atletismo y deporte	IV
* Industrias Manufactureras Diversas No Clasificadas En Otra Parte	
Fabricación de lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas, esferográficas, incluso portaplumas	III
Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines	III
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no	IV
Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero	III
Estuches de toda clase	IV
Artículos de nácar, carey, hueso, asta y corozo	III
Fabricación de paraguas y bastones	V
Juguetes que no incluyan material plástico	III
Adornos de fantasía y artículos afines	V
Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte	II
Taller de pintura	IV
Fabrica de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas	V
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
* Electricidad, gas y vapor	
* Luz y fuerza eléctrica	
Energía eléctrica, generación. (Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales)	I
Estaciones y subestaciones de transformación de energía eléctrica.	IV
* Producción y distribución de gas	
Producción de gas en fabrica para consumo doméstico o industrial	I
Planta de fraccionamiento de gases licuados. (Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a ares especiales).	I
* Suministro de Vapor y Agua Caliente	
Plantas generadoras de vapor para calefacción y fuerza motriz	II
OBRAS HIDRAULICAS Y SUMINISTRO DE AGUA.	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
* Abastecimiento De Agua.	
Planta potabilizadora de agua	II
* Servicios Sanitarios.	
Planta de tratamiento e incineración de basura. (Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales)	I
Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas. (Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales)	I

SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES.	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
* Servicios Personales Y De Los Hogares.	
* Servicios De Reparación No Clasificados En Otra Parte.	
* Reparación De Calzado Y Otros Artículos De Cuero.	
Reparación de Calzado y otros artículos de cuero	V
* Talleres De Reparaciones Eléctricas.	
Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines	V
Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	IV
Reparación de aparatos pequeños tales como planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.	V
Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de usos domestico, no clasificados en otra parte.	IV
* Reparación De Automóviles Y Motocicletas.	
Reparación de motocicletas y motonetas.	IV
Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores	IV
* Reparación de relojes y joyas.	
Reparación de relojes y joyas	V
* Otros Servicios De Reparación No Clasificados En Otra Parte.	
Reparación de bicicletas y triciclos	V
Reparación de maquinas de escribir	V
Reparación de cámaras fotográficas y equipos fotográficos	V
Reparación de instrumentos musicales	V
Reparación de cámaras y cubiertas (Gomería)	IV
Reparación de maquinas de coser y tejer familiares y semi-industriales	V

CUADRO Nº 3: CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN LAS MOLESTIAS

DEPÓSITOS.	
CONCEPTO	**GRADO DE MOLESTIA**
MINERÍA	
Combustibles sólidos	I
Minerales metalíferos	II
Petróleo y sus derivados.	I
PEZCA Y CAZA.	
Pescados y mariscos	II
Productos de la caza (eviscerados)	II
AGROPECUARIA.	
Alimentos para aves y ganado.	III
Aves, huevos y miel.	III
Aves vivas	I
Cereales, oleaginosas, etc.	III
Cueros y pieles (sin tratamiento)	I
Frutas y hortalizas	III
Frutos del país	III
Ganado en pie	I
Lana sucia y algodón en rama	I
Pelo y cerda sin clasificar.	I
Subproductos ganaderos y agrícolas	I
Tabaco en hoja	III
FORESTALES.	
Durmientes, estacas y postes	II
Mimbre y paja	III
Rollizos	II
ALIMENTOS Y BEBIDAS.	
Aceites	III
Azúcar	III
Cafés, tés, yerbas y especies	III
Carnes, frescas y congeladas	II
Cervezas y bebidas sin alcohol.	III
Comestibles en general	III
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	III
Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes	III
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III
Harinas y subproductos de la molienda de trigo.	III
Manteca, crema, leche y productos similares	III
Queso.	III
Productos de la industria fideera (pastas secas)	III
Productos de la panificación	IV
Vinos	III
Bebidas alcohólicas	III
TABACO	
Cigarrillos	IV
Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV

TEXTILES	
Fibras textiles.	III
Hilados, hilos y lanas	IV
Tejidos	IV
CONFECCIONES	
Artículos para bebés	V
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V
Confecciones y tienda en general	V
Mantelería y ropa de cama	V
Medias y artículos de punto.	V
Mercerías	V
Roperías	V
Sombrererías	V
MADERAS	
Leña y carbón de leña	I
Tablas, tablones, tirantes, terciados, fenólicos, etc.	III
PAPEL Y CARTÓN	
Envases de papel y cartón	IV
Papel y cartón	IV
ARTES GRÁFICAS	
Editoriales sin imprenta	IV
Librería y papelería	IV
Papeles impresos para decorar	IV
Papeles impresos para empaquetar	IV
PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS Y BARNICES.	
Pinturas y barnices	III
Productos químicos diversos	I
PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR	
Drogas, especialidades medicinales	III
Herboristería	III
Perfume y productos de higiene y tocador	III
ARTÍCULOS DE CAUCHO	
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
Calzado de caucho	IV
Cámaras y cubiertas	III
CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS	
Almacén de suelas	III
Marroquinería	IV
Calzado de cuero.	IV
Cueros curtidos	III
Cueros soldados, pickleados	I
Pieles curtidas	IV
Talabarterías	III

MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III
Piedras, mármol, etc.	III
Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
Vidrios y cristales	III
ARTÍCULOS PARA EL HOGAR	
Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
Alfombras	IV
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
Artículos de bazar y menaje	IV
Artículos para limpieza	IV
Discos	IV
Máquinas de coser	V
Muebles de hierro	V
Muebles de madera y mimbre	IV
JOYERÍA, RELOJERÍA Y AFINES	
Fantasías y bisutería	V
Joyas y piedras preciosas	V
Platería y similares	V
Relojes	V
METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA	
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
Artículos de hierro y acero	IV
Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
Metales no ferrosos en distintas formas	III
VEHÍCULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELÉCTRICA)	
Automotores, sus repuestos y accesorios	III
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	V
Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III
Equipos y accesorios rurales, implementos agrícolas mecanizados	III
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
Equipos y maquinarias para la construcción	III
Contenedores	III
Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios	III
Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas), sus repuestos y accesorios	V
MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS	
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	IV
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, toma-corrientes, etc.)	IV
Cables y conductores eléctricos	III

Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	III
Maquinas y equipos (computador, escribir, calcular, contabilidad)	IV
RAMOS GENERALES	
Almacenes y proveedurías marítimas	III
Almacenes y ramos generales	III
VARIOS	
Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV
Arboles y plantas	III
Armería sin deposito y cartuchos y balas, etc.	IV
Armería con deposito de cartuchos, bala, etc.	I
Artículos musicales	IV
Artículos para deportes	IV
Utiles para comercios, industrias y profesionales	IV
Consignatarios en general	III

Cuchillería	V
Desechos de hierro, acero y otros metales	II
Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I
Diarios y revistas	III
Envases en general	III
Ferretería en general	IV
Flores y semillas	IV
Juguetería	IV
Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	III
Óptica y fotografía	IV
Plásticos	IV
Productos veterinarios	III
Zapatillería	IV

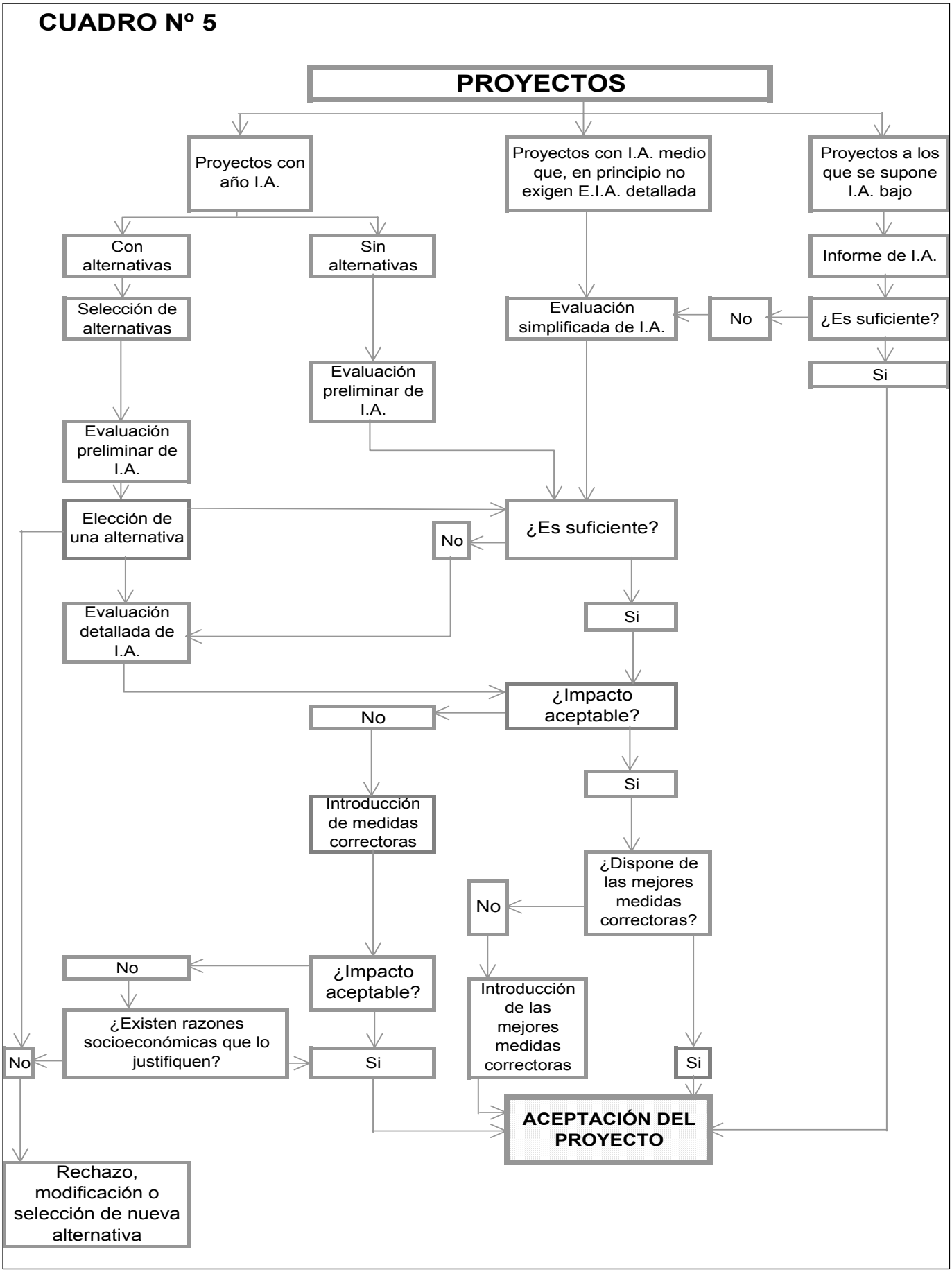
CUADRO Nº 4:

LISTADO DE PARCELAS SEGÚN DENOMINACION CATASTRAL AFECTADAS SEGÚN ZONA: RUR1- RUR2 – RUR3 –RU – RQ – AEROCLUB.

ZONA	DENOMINACION CATASTRAL		
	SECCION	CHACRA ò QUINTA	PARCELAS
Rur1	A	001	01 y 02
		002	01 a 13
		003	01 a 09
		004	01 a 04
		005	01 a 14
		006	01 a 12
		007	01 a 07
		008	01 a 06
		009	01 a 07
		013	01
		069	01
		099	01 y 02
	B	001	01 a 09
		002	01 a 08
		003	01 a 11
		004	01 a 09
		005	01 a 11
		006	01 a 19
		007	01 a 11
		008	01 a 14
		009	01 a 17
		036	01 y 02
		037	01 y 02
		038	01 a 04
		039	01 y 02
		048	01
		049	01 a 07
		056	01A y 01B
		057	01 y 02
		058	01 a 03
		059	01 a 07
	C	001	01 a 15
		002	01 a 13
		003A	01 a 05
		003B	01 a 07
		004	01A y 12A
		005	COMPARTE PARCELA CON ZONA E.U.com
		039	01 a 05
	D	001	1A a 5
		002	01 a 13 *
		003	01 a 13 *
		006	01 a 10 X
		007	01 a 5 X
		013	01 y 02
		021	01A,01B a 04
	E	003	01
	F	Fracción 002 - 009	04a resto 04ª
	G	001	01 a 11 X
		002	01 a 11 X
		004A	01 a 05
		004B	1 a 8
		004C	1 a 8A
		004D	1 a 4
		005	01 a 13 comparte con S.R Planta Urbana
		007	01 A 13
		008	01b y 03c
		057	01 a 04
		059	01A a 05 X
		073	01 a 06
		076	01 a 06
		083	01, 02, 05, 06 X
		086	01A, 12A,13a
	J	003B	02 a 08
		004	01B, 02B, 03 y 04

		005A	01 a 13
		005B	01 a 09
		006	01 a 05
		007	01 a 06
		008	01 a 07
		009	01 a 07
		032	06 a 09A y 09B
		035	02 a 05
		036	2 y 3
		049	02
		050	01
		081	01 a 09
		091	01
		Mz. 347	X
		Mz 348	X
		Mz 358	Zonificación en Estudio
		Mz 359	Zonificación en Estudio
	K	002	01 a 23
		003	06 a 14
		004	01 a 10
		005	01 a 12
		006	01 a 15
		007	01 a 04A
		008	01 a 11
		009	01 a 06
		041	01 a 07
		076	01 y 02
		086	01 y 02
	L	001	01 a 12
		002	01 a 08
		004a	01A a 04
		004b	01 a 03
		005	02 a 09
		006	01 a 05
		007	01A a 07
		008	01 a 09
		009	01 a 09
		031	01 y 02
		033	01 y 02
		064	01
		090	01 a 03
	M	099	01
Rur 2	E	004	01 a 11
		005	01 y parte 01B
		049	01 Y 02
	F	002	01 a 03
		004	01 a 08
		005	01, 02, 03 y Parte 04, 10
		006	01 a 11
		007	01 a 17
		008	01 a 11
		031	01 y 02
		032	01
		033	01 a 06
		034	01 a 04
		035	01 y 02
		036	01 a 06
		037	01 a 04
		038	01 a 05
		039	01 a 03
		052	02 a 07
		064	01
		087	01 a 03
		096	01 a 03
		097	01
		098	01
		02 – 03 · 080630	
Rur3	**Terrenos Margen Sur del Río Negro**		
Aero Club	E		03 y 04
		005	01B (Parte Parc.)
RU	G	003	01 a 13
RQ	M	003A	12 a 19
		003B	03 a 09
		007A	01 a 11
		009A	01 a 13
		009B	01 a 04
		062	01 a 05
		067	01 y 02
		083	01 a 07
		089	01 y 02
Para D.P.A	7	007B	01,02,03 y 04 PLANTA TRATAMIENTO DE LIQUIDOS CLOACALES
S.R.E.U.1	B	049	Partes lotes 01,02 y 03 X
		059	Partes lotes 013,04 y 05 X
		009	Partes lotes 02, 03,04,05a,06A,07 y 08 X
	D	003	Partes lotes 02, 03,04,05a,06A,07b,08a,08b y 09 X
		006	Partes lotes 01, 02,03,04,05,06,07,08,09 y 10 X
		007	Partes lotes 01, 02,03,04 y 05 X

Cuadro Nº 5: Pautas metodológicas para proyectos de estudio de impacto ambiental



Cuadro 6: **Unidad Ambiental Barrial Colorado - Margen Sur / Especificaciones para la gestión y aprobación de Proyectos.**

Sector	Subsector	Areas	Zonas	Delimitación	Plusvalía: Cesiones gratuitas	Ocupación del Suelo	Usos		Subdivisión del Suelo	Servicios Públicos Obligatorios	Cesiones Urbanísticas Internas	Normas Generales
							Dominante	Complementario				
Asentamientos Poblacionales	Urbanos	Distritos Vecinales A-B-C-Las Perlas 2* **ver: Localizaciones en Sector Industrial "In fine"* Categorizados en: 1. Areas Urbanizables Priorización para las Parcelas cuyos titulares de dominio ya suscribieron su acuerdo a esta normativa. 2.Subáreas de Urbanización Condicionada a la solicitud de los propietarios para urbanizar según esta normativa y previa aprobación final de loteos colindantes en la categoría 1.	s/Capítulo 3 Texto Ordenado. CC-R1-R2-R3-R4-R4A-R5	S/ Plano 4 de Areas Urbanizables s/Plano 4 de Subáreas de Urbanización Condicionada	20% de la Planta Urbana ppal. por Distrito + Cesiones Urbanísticas Internas + Servidumbres Grandes Ductos , Canal de riego y Viales +23% p/Sector Periurbano: Zonas S1 + S2 +SE1 + SE2+SE3 *+1511 ha en el Distrito C p/lago*	F.O.T. = Altura máxima: semi ancho de la calle + 1 metro F.O.S.= 0.70 1/3: Centro Mz. Salvo comercio o servicios en PB en Zonas CC o R1.	Residencia permanente y/o Servicios según Zona.	*Según Zonificación:* Comercio diario y periódico. Educación Salud Seguridad Recreación	*Mínimos en :* Manzanas: 150 x 60 m. Parcelas: 10 x 30 m.	*Redes:* Agua Potable Gas Natural Red Cloacal Cordón Cuneta Alumbrado público y domicil. Aboved./Enripiado Forestación	Por Loteo Privado o público: 10% p/ E.V. + Calles + 5% del saldo p/R.F. *Ídem en Conjunto Habitacional Público u ONG*	Las solicitudes de autorización para fraccionamientos no serán inferiores a 100 has c/u. Incluirán: 70% p/urbanos y 30% restante p/periurbanos. Municipio: Anteproyecto de Plano Director o Master Plan Con vías de interconectividad, Accesibilidad a Ruta 7 y croquis de Zonificación. + Distribución Espacial de Usos del Periurbano El fraccionador deberá presentar la factibilidad de suministro de servicios públicos o sistema alternativo sujeto a aprobación municipal.
		Centros de Servicio Rural 1 y 2	CR1–Servicios CR2-Vivienda c/Huerta y/o Granja	s/Plano 4- Localización Estimada	Idem Distritos	CR1: FOS=FOT: 0,45 CR2: FOT: 0,10	Asistencia Técnica / Salud / Educación / Seguridad Residencia familiar agraria con huerta y/o granja.	Vivienda propietario o encargado	R1: Sup.: 1000 m2 Frente: 20 m. R2: Sup: 2000 m2 Frente: 25 m.	Agua Potable de subsuelo o alt. Gas por Zeppelin Efluentes: Sistema de Tratamiento a ser aprobado por DPA Alumbrado público y domiciliario. Aboved./Enripiado. Forestación	10% para Espacio Verde + Calles + 5% del saldo para Reserva Fiscal.	
		Centro de Servicios Turísticos	Perilago de El Chocón y/o Franjas ribereñas Ríos Limay y Negro: construcciones permanentes: entre las Líneas de Evacuación e Inundación. Camino de sirga.	s/Plano 4- Localización Estimada	Idem Distritos Salvo S1+S2+ SE1+SE2	F.O.S. : 0.70 F.O.T.: Altura máxima: semi ancho de la calle - 1 metro Techo: 30ºmín. Muros: ladrillo visto/Galería externa	Atención Turismo en Subsector Rústico. Estudio de Impacto Ambiental en todos los casos	Servicios de guía. Alquiler Equipos. Emergencias. Confitería Bar. Sector Parrillas Museo de Sitio Seguridad. Mantenimiento. Residencia personal	Anteproyecto sujeto a aprobación. Estudio de Impacto Ambiental	Agua Potable de subsuelo o alt. Gas por Zeppelin Efluentes: Sistema aprobado por DPA Alumbrado público y domiciliario. Aboved./Enripiado. Forestación	10% para Espacio Verde + Calles + 5% del saldo p/Reserva Fiscal.	

Para la Planta Urbana Principal:
Edificabilidad en baja densidad por parcela, a razón de una vivienda individual en cada una y hasta un 30% (treinta por ciento) de la parcelaria, con posibilidad de construir dos viviendas unifamiliares apareadas ("duplex").
Un 20% (veinte por ciento) del total de las parcelas edificables será incluida en un régimen de "vivienda protegida"; esto es, con precio de venta establecido de común acuerdo entre EL PROPIETARIO y/o el desarrollador privado con LA MUNICIPALIDAD. Para su determinación se considerará el valor de la tierra rústica -rural- con más los costos de mensura, estudios técnicos de topografía y diseño, de construcción de las redes obligatorias, obras especiales por razones topográficas, impuestos, escrituras, comercialización y un beneficio razonable que compense el riesgo empresario. El precio de venta resultante será registrado en LA MUNICIPALIDAD y en los demás estamentos e instrumentos públicos que resguarden el valor establecido. Un 30% (treinta por ciento) de las parcelas afectadas podrán ser edificadas en "duplex" (dos viviendas unifamiliares apareadas); el resto con una vivienda individual.
Restricciones al dominio: No se admitirán construcciones: 1) entre las Líneas de Ribera y de Evacuación de Crecidas, a determinar por el DPA con indicación de la planialtimetría de afectación por cada proyecto. 2) En las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, según planos de uso y ocupación. 3) Edificios Públicos a localizar según normas del DPA.
Plusvalía - Cesiones Urbanísticas: Serán admisibles únicamente en superficies aptas y libres de ocupantes o intrusos.

Cuadro 6: Unidad Ambiental Barrial Colorado - Margen Sur / Especificaciones para la gestión y aprobación de Proyectos.

Sector	Subsector	Areas	Zonas	Delimitación	Plusvalía: Cesiones gratuitas	Ocupación del Suelo	Usos		Subdivisión del Suelo	Servicios Públicos Obligatorios	Cesiones Urbanísticas Internas	Normas Generales
							Dominante	Complementario				
	Periurbanos	Barrio Cerrado	BC1: Vivienda permanente o transitoria + Estudio Impacto Ambiental	s/Plano 4- ó Localización Estimada en Plano Director ó Master Plan	Servidumbre: Grandes Ductos y Viales.	BC1: FOS: 0,40 FOT: 0,60	Residencia en Parcelas Privadas con acceso Controlado. Ver: Cap 3 – Art, 63º - RQ Texto Ordenado.	Instalaciones para Recreación y Deportes. Edificios Sociales en condominio.	Sup. Mínima 1500 m2. Frente Mín. 30 m.	Servicios Comunes Obligatorios Internos: Ver: Cap 3 – Art, 63º -RQ Texto Ordenado.		NOTA: Queda expresamente establecido que las superficies y localizaciones responden a un estudio preliminar, son estimadas y sujetas a las conclusiones de la etapa de factibilidad del Estudio 1.EE.553; en su defecto, LA MUNICIPALIDAD podrá requerir los estudios expertos planialtimétricos, de aptitud portante de suelos, de riesgos aluvionales, de impacto ambiental y las mensuras pertinentes, aun cuando ello implique un ajuste de las superficies indicadas en el Plano 1 ó en los Anteproyectos de Plan Director ó Master Plan.
			BC2: Usos Sociales		Circulac. interna: Serv. de paso irrev.	BC2: = ó Mayor a R1						
		Recreación y Deporte	RD 1			Según proyecto aprobado por el Municipio	Clubes Deportivos, Emprendimientos Privados: Gimnasios, Natatorios, etc	Vivienda Encargado Depósito de herramientas y enseres. Vestuarios / Bar	Sup. Mínima 10.000 m2. Frente Mín. 65 m.	Agua potable Gas por Zeppelin Cloacas: según DPA Alumbrado Abov/Enrip/Arb.		
		Saneamiento	S 1: Tratamiento de Efluentes Domiciliarios	s/Plano 4- Localización Estimada en Plano Director o Master Plan	23% aplicable al 30% de la superficie del periurbano. Ver Normas Generales: Autorización para Fraccionamientos .	Según proyecto aprobado por DPA e INTA. +Estudio de Impacto Ambiental	Plantas de Tratamiento de Efluentes Domiciliarios e Industriales.	Forestación con aguas tratadas. Emprendimiento privado sujeto a aprobación INTA	Según proyecto aprobado por DPA. +Estudio de Impacto Ambiental	Alumbrado público e interno Aboved./Enripiado. Forestación	Calles de acceso a vías de conexión con Subsectores	
			S2: Disposición Final de Residuos Domiciliarios			Según proyecto aprobado DPA e INTI. +Estudio de Impacto Ambiental	Disposición Final de Residuos Domiciliarios e Industriales	Plantas de Reciclado.	Según proyecto aprobado por INTI e INTA.	Alumbrado público. Aboved./Enripiado. Forestación		
		Servicios Públicos	SE1: Sanidad			Hospital Estudio de Impacto Ambiental	Salud Pública Nivel II	Atención Primaria Residencia médica	s/normas arquitectura sanitaria + estacionam.	Agua Potable Gas Natural Red Cloacal Cordón Cuneta Alumbrado público. Aboved./Enripiado Forestación	Calles de acceso a vías de conexión con Subsectores	
			SE2: Bomberos			Cuartel	Estacionamiento Automotores, Oficinas y equipos	Talleres mantenim. Administración Vestuarios .Guardia	s/proyecto aprobado por Bomberos			
			SE3: Cementerio			Inhumaciones en Area parquizada	Funerario Público	Policía Funeraria Administr.Mantenim	s/proyecto aprobado por Bomberos.	Agua /Alumbrado. Abov/Enrip/Forest.		

Nota General: No podrán gestionarse independientemente. 1).Areas periurbanizables: Priorización para las Parcelas cuyos Titulares de dominio suscribieron su acuerdo a la esta normativa 2).Subáreas de periurbanización Condicionada a la solicitud de los propietarios para urbanizar según esta normativa y previa aprobación final de loteos colindantes en la categoría 1.

Para la Planta Urbana Principal:

Edificabilidad en baja densidad por parcela, a razón de una vivienda individual en cada una y hasta un 30% (treinta por ciento) de la parcelaria, con posibilidad de construir dos viviendas unifamiliares apareadas ("duplex").

Un 20% (veinte por ciento) del total de las parcelas edificables será incluida en un régimen de "vivienda protegida"; esto es, con precio de venta establecido de común acuerdo entre EL PROPIETARIO y/o el desarrollador privado con LA MUNICIPALIDAD. Para su determinación se considerará el valor de la tierra rústica -rural- con más los costos de mensura, estudios técnicos de topografía y diseño, de construcción de las redes obligatorias, obras especiales por razones topográficas, impuestos, escrituras, comercialización y un beneficio razonable que compense el riesgo empresario. El precio de venta resultante será registrado en LA MUNICIPALIDAD y en los demás estamentos e instrumentos públicos que resguarden el valor establecido. Un 30% (treinta por ciento) de las parcelas afectadas podrán ser edificadas en "duplex" (dos viviendas unifamiliares apareadas); el resto con una vivienda individual.

Restricciones al dominio: No se admitirán construcciones: 1) entre las Líneas de Ribera y de Evacuación de Crecidas, a determinar por el DPA con indicación de la planialtimetría de afectación por cada proyecto. 2) En las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, según planos de uso y ocupación. 3) Edificios Públicos a localizar según normas del DPA.

Plusvalía - Cesiones Urbanísticas: Serán admisibles únicamente en superficies aptas y libres de ocupantes o intrusos.

Cuadro Nº 7: Sector Rural: Subsectores Productivo y Rustico (Barrial Colorado)

Cuadro 7 – Unidad Ambiental Barrial Colorado - Margen Sur / Especificaciones para la gestión y aprobación de Proyectos.

Sector	Subsector	Areas	Zonas	Delimitación	Plusvalía: Cesiones gratuitas	Ocupación del Suelo	Usos		Subdivisión del Suelo	Servicios Públicos Obligatorios	Cesiones Urbanística	Normas Generales
							Dominante	Complementario			Internas	
Rural	Productivo	Agricultura	A – Apta AM - Apta Moderada AMR – Apta Marginal NAT –No apta temporariamente	Según Plano de Aptitud para Riego Presurizado	En Zonas A+ AM: 20% de las superficies regables , previa aprobación e inicio de las obras del canal de riego + Servidumbres Canal de Riego Grandes Ductos y Viales	Cultivos Productivos	Fruticultura Horticultura Viticultura	Una Vivienda p/Productor hasta 120 m2 y una p/ Encargado hasta 80 m2. Galpones Corrales Invernaderos Planta Piloto INTA	Parcela Mínima : 30 ha Parcela Mínima : 100 ha	Provisión de agua p/riego al pié de Parcela. Electrificación Rural. Enripiado y abovedado de calles.	Vialidad Rural s/proyecto sujeto a aprobación Municipal	NOTAS IMPORTANTES: 1.La sanción de la presente norma resulta de los objetivos, alcances y contenidos generales del Estudio 1.EE.285-Programa de Desarrollo Productivo Barrial Colorado, con prefactibilidad aprobada y del Estudio en curso de Factibilidad 1.EE.553-Desarrollo Multipropósito Productivo y Territorial Barrial Colorado, acordado con la Dirección Nacional de Preinversión del Ministerio de Economía de la Nación, en el marco del Programa de Preinversión III Préstamo BID 1896 OC AR. 2.La Municipalidad mantendrá informados, a los propietarios y/o legítimos poseedores de las parcelas comprendidas, de la marcha de la gestión ante la DINPREI-BID, de las observaciones y/ modificaciones que pudieren surgir en las etapas subsiguientes de desarrollo del Programa y que afectaren significativamente los lineamientos generales hasta la fecha conocidos. 3.El pago de las Tasas por Contribución de Mejoras, incluyendo mantenimiento y consumo de energía de bombeo, no implica asumir la
		Ganadería	AMR – Apta Marginal NAT –No apta temporariamente	Según Plano de Aptitud para Riego Presurizado			Cerealera					
			AG- Aptas ganadería extensiva	s/Plano 4: tierras en cotas mayores a 380 msnm	Exentas del 20% Cesión gratuita: Servidumbres Canal de Riego Grandes Ductos y Viales	Extensiva	Crianza a campo	Una Vivienda p/Productor hasta 120 m2 y una p/ Encargado hasta 80 m2. + Galpones Corrales	s/proyecto sujeto a aprobación Municipal y de Autoridad de Aplicación	Provisión de agua potable. Electrificación Rural. Enripiado y abovedado		
		Forestal	F1-Forestal 1	s/Plano 4								
			S1- Saneamiento	s/Plano 4 . Ver Periurbanos	Ver Periurbanos	Plantaciones maderables	Salicáceas Coníferas, etc			Provisión de agua potable. Electrificación y Vialidad Rural.		
		Minera	M1- Minería Con Estudio de Impacto Ambiental	S/Plano 4 Localizaciones a ser aprobadas por el Municipio	Exentas del 20% Cesión gratuita: Canal de Riego Servidumbres Grandes Ductos y Viales	Extracción a cielo abierto s/proyecto	Extracción de Áridos y Rocas de Construcción/ otras.	Una Vivienda para Encargado hasta 80m2. Galpones				
		Pesca	PEmb 1 – El Chocón PEmb2- Arroyitos PBC-Lago Barrial Colorado	S/Plano 4 Localizaciones a ser aprobadas por el Municipio		Caminos de sirga. Uso condicionado según proyecto	Deportiva Lacustre Deportiva Fluvial	Comercial				

Restricciones al dominio: No se admitirán construcciones: 1) entre las Líneas de Ribera y de Evacuación de Crecidas, a determinar por el DPA con indicación de la planialtimetría de afectación por cada proyecto. 2) En las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, según planos de uso y ocupación. 3) Edificios Públicos a localizar según normas del DPA.

Plusvalía - Cesiones Urbanísticas: Serán admisibles únicamente en superficies aptas y libres de ocupantes o intrusos.

Estudio de Impacto Ambiental: a cargo del emprendedor y según determine el Municipio.

Cuadro 7 – Unidad Ambiental Barrial Colorado - Margen Sur / Especificaciones para la gestión y aprobación de Proyectos.

Sector	Subsector	Areas	Zonas	Delimitación	Plusvalía: Cesiones gratuitas	Ocupación del Suelo	Usos		Subdivisión del Suelo	Servicios Públicos Obligatorios	Cesiones Urbanisticas Internas	Normas Generales
							Dominante	Complementario				
	Rústico	Turística	Centro de Servicios Turísticos El Chocón.	S/ Plano 4	Ver Sector Urbano	Ver Sector Urbano	Paisajístico Deportivo Recreativo Pesca Deportiva: Ver PEmb 1+2 +PBC+PF: Sólo uso diario o condicional	Sólo para Centros de Servicios Turísticos: Museo de Sitio Parador / Acampe Centro de Atención, Interpretación y Guía Guarda Náutica Seguridad Servicio de Emergencia		Ver Sector Urbano: Centros de Servicios Turísticos.	Ver Sector Urbano: Centros de Servicios Turísticos.	condición de responsable solidario ante el BID (Banco Interamericano de Desarrollo) para la cancelación del préstamo que pudiera obtenerse. 4.En la Unidad Ambiental Barrial Colorado -objeto de esta Ordenanza- se localiza el Area Natural Protegida Provincial "Parque Cretácico" , rigiendo los presentes condicionamientos para su protección, como así también las normas correspondientes a la preservación del patrimonio paisajístico, paleontológico y arqueológico. 5.La Municipalidad solicitará al Gobierno Provincial una nueva traza para la Ruta Provincial 7- visto su actual estado físico y jurídico- integrando una franja infraestructural con los futuros grandes ductos y canal de riego compatible con el desarrollo previsto para la Margen Sur. 6.El Asentamiento Poblacional identificable como "Balsa Las Perlas" será objeto de un estudio particularizado, según el avance de las tareas a ser realizadas por la Comisión - creada por Resolución Municipal Nº 807/10- con el apoyo económico de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica".
			PEmb 1 – El Chocón PEmb2 - Arroyitos PBC –Reserva Lago Barrial Colorado. PF- Uso Fluvial	s/ Plano 4 Localizaciones a ser aprobadas por el Municipio	Exentas del 20% Cesión gratuita: Servidumbres Grandes Ductos y Viales	Caminos de sirga. Uso condicionado: acampe limitado según proyecto. Ver Restricciones.				Electrificación y Vialidad Rural.	Vialidad Rural s/ proyecto sujeto a aprobación municipal.	
		Científica	C1 - Anfiteatro C2- Los Gigantes C3 - Troncos Fósiles C4 –Dinosaurios: Fósiles y Huellas C5 - Buitrera	Plano 4 Areas según determinación científica.	Exentas del 20% Cesión gratuita: Servidumbres Canal de Riego Grandes Ductos y Viales	Intangible, salvo tareas científicas según proyecto aprobado por Autoridad de Aplicación	Paleontología Arqueología Antropología Geología	Centro de Investigación y/o de Control Ambiental y Seguridad	Según Proyecto	Provisión de agua potable. Electrificación y Vialidad Rural.	Vialidad Rural s/ proyecto sujeto a aprobación municipal.	
		Vulnerable	V1 – V2 – V3 - Vulnerables	Plano 4 Areas según determinación científica.		Intangible, salvo tareas científicas según proyecto específico y/o Plan u Obras de Mitigación que habiliten usos condicionados aprobados por Autoridad de Aplicación y Municipio.	Restricciones de Uso y Ocupación en Areas definidas como franjas de evacuación de crecidas; de avenidas aluvionales muy graves y/o con Fragilidad de Suelos	Control Ambiental y de Seguridad	Intangible			

Restricciones al dominio: No se admitirán construcciones: 1) entre las Líneas de Ribera y de Evacuación de Crecidas, a determinar por el DPA con indicación de la planialtimetría de afectación por cada proyecto. 2) En las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, según planos de uso y ocupación. 3) Edificios Públicos a localizar según normas del DPA.
Plusvalía - Cesiones Urbanísticas: Serán admisibles únicamente en superficies aptas y libres de ocupantes o intrusos.
Estudio de Impacto Ambiental: a cargo del emprendedor y según determine el Municipio.

Cuadro 8 : Unidad Ambiental Barrial Colorado - Margen Sur / Especificaciones para la gestión y aprobación de Proyectos

Cuadro Nº 8: Nº 8 Sector Industrial y de Servicio: Subsectores Industrial y de Servicios.

Sector	Subsector	Areas	Zonas	Delimitación	Plusvalía: Cesiones gratuitas	Ocupación del Suelo	Usos		Subdivisión del Suelo	Servicios Públicos Obligatorios	Cesiones Urbanísticas Internas	Normas Generales
							Dominante	Complementario				
Industrial y de Servicios	Industrial	PyMes y Mini PyMes	PyM	s/Plano 4- Localización Estimada	200 hectáreas del total urbanizable, de terreno rústico, para Centro INTI y emprendimientos estratégicos + Servidumbre Canal de Riego Grandes Ductos y Viales	F.O.T.: 1,5 F.O.S.: 0,6 Ochava: 5 m de cateto.	Plantas Fabriles	Locales de Ventas al por mayor. Estación de Servicio. Seguridad. Playas de Estacionamiento de Camiones y Transferencia de Cargas.	Sup. Mínima: 1.500 m2 Frente Mínimo: 30m	Agua Potable Gas Industrial Red Cloacal Cordón Cuneta Alumbrado público y domiciliario. Fuerza Motriz. Abovedado y Enripiado. Forestación.	Calles interiores y accesos de conexión a sectores y subsectores	En todos los Usos serán exigibles: 1.Tratamiento de efluentes sólidos, líquidos y gaseosos resultantes del emprendimiento aprobados por el DPA y Municipio. 2.Estudios de Impacto Ambiental. 3.Salvo las especificaciones detalladas en esta planilla será de aplicación el Art. 53º AIS del Texto Ordenado.
		Grandes Empresas	GEm						Sup. Mínima: 2.500 m2 Frente Mínimo: 35m			
	Servicios	Polo Tecnológico - Centro INTI	Serv 1				Incubadora de Empresas. Centro INTI		Sup. Mínima: 1.500 m2 Frente Mínimo: 30m			
		Complementarios	Serv 2				Empaque Frigoríficos Atmósfera Controlada		Sup. Mínima: 2.500 m2 Frente Mínimo: 35m			

Asentamientos Poblacionales / Subsector Urbanos / Areas de Distritos Vecinales: Localización, Superficies Estimadas y Categorizaciones.

Localización Sectores de Asentamientos Poblacionales Industrial y de Servicios	Superficies Estimadas	Nomenclaturas Catastrales				
		Plano 4				
		810370-332-02 690370-332-02 660280-2786	261-98 484-98 740430-261-98	620100-2345	730530-614	820170-508-03 765215-508-03 815315-508-03
	Total por Distrito	Asignación estimada	Asignación estimada	Asignación estimada	Asignación estimada	Asignación estimada
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Distrito Vecinal "A"	753,34		414,34		339,00	
Distrito Vecinal "B"	1.750,60	1.256,60	294,00			200
Distrito Vecinal "C"	586,00			586,00		
Distrito Vecinal Las Perlas 2	447,93					447,93
Area Industrial y de Servicios	506,00				506,00	
	Categorías	Urbanizable	Urbanización Condicionada	Urbanizable	Urbanización Condicionada	Urbanización Condicionada

Especificaciones generales válidas para todos los Sectores:

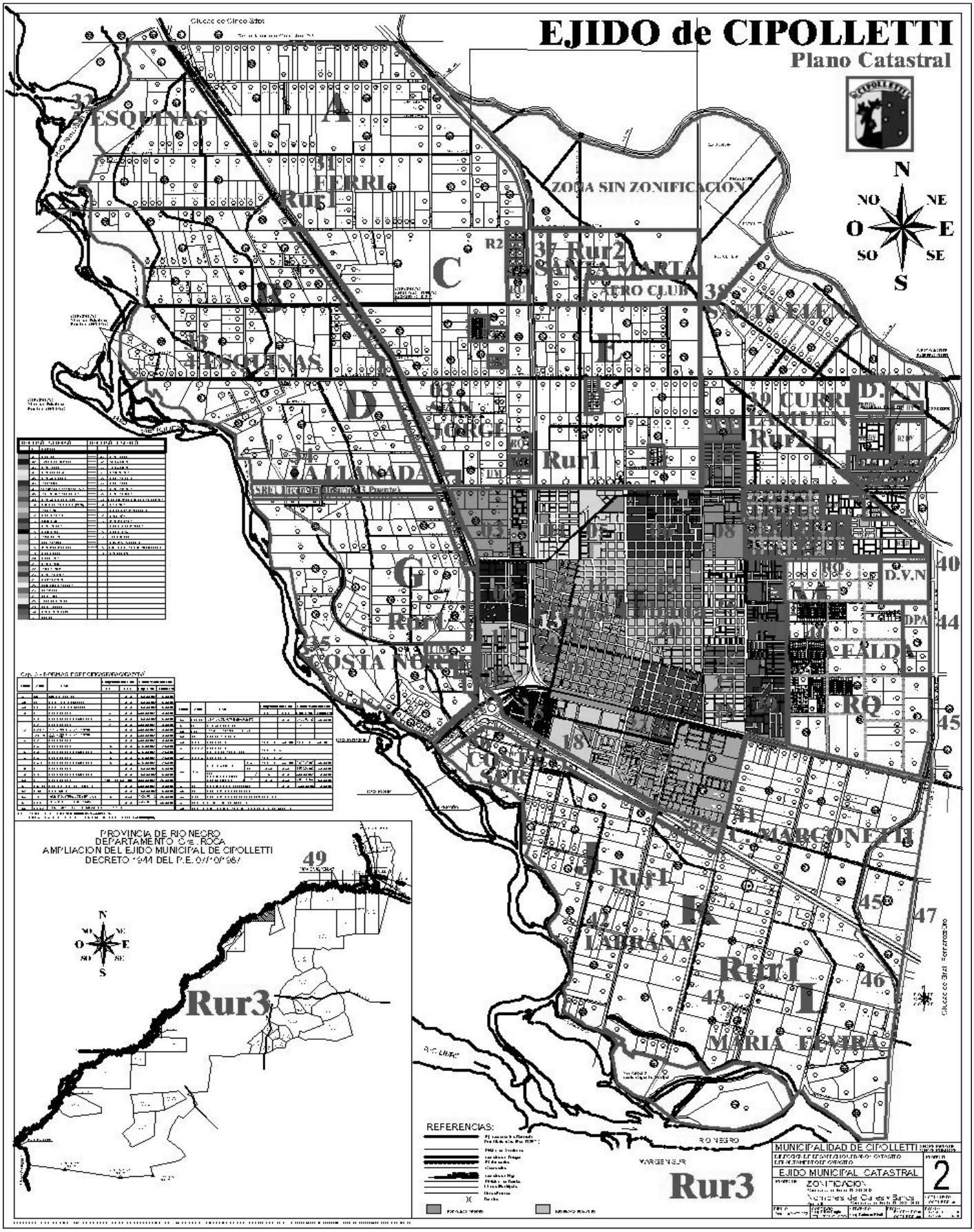
1) Salvo para los standares o determinaciones urbanístico-territoriales especificadas en los Cuadros 6 - 7 – 8 y Plano 4, será de aplicación lo establecido en el Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti.

2) En todos los casos donde se determinan Estudios de Impacto Ambiental, deberán ser acompañados de los respectivos Planes de Manejo y de Contingencia.

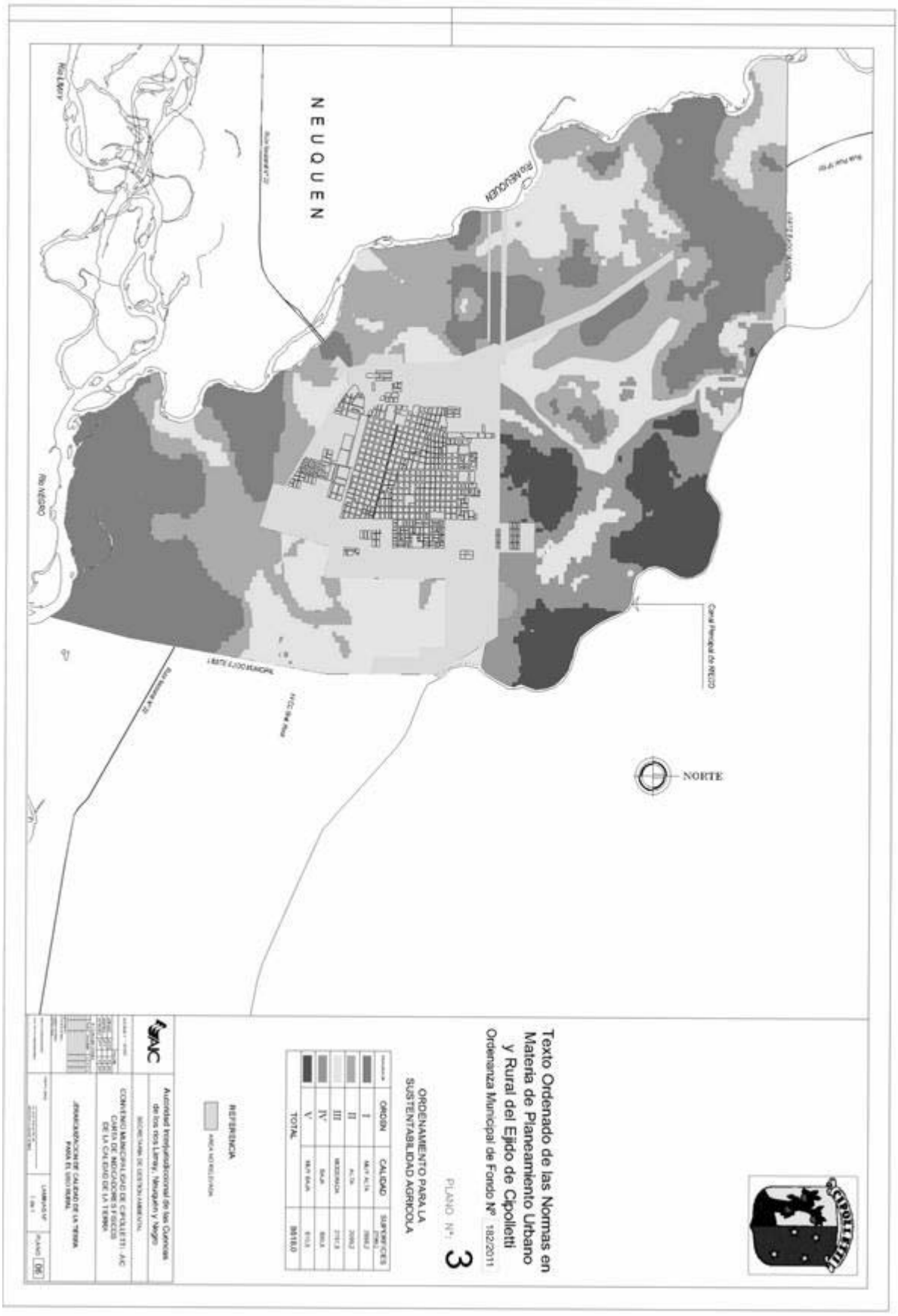
Las superficies y localizaciones responden a un estudio preliminar, son estimadas y sujetas a las conclusiones de la etapa de factibilidad del Estudio 1.EE.553; en su defecto, **LA MUNICIPALIDAD** podrá requerir los estudios expertos planialtimétricos, de aptitud portante de suelos, riesgos aluvionales, impacto ambiental y las mensuras pertinentes.

Restricciones al dominio: No se admitirán construcciones: 1) entre las Líneas de Ribera y de Evacuación de Crecidas, a determinar por el DPA con indicación de la planialtimetría de afectación por cada proyecto. 2) En las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, según planos de uso y ocupación. 3) Edificios Públicos a localizar según normas del DPA.
Plusvalía - Cesiones Urbanísticas: Serán admisibles únicamente en superficies aptas y libres de ocupantes o intrusos.
Estudio de Impacto Ambiental: a cargo del emprendedor y según determine el Municipio.

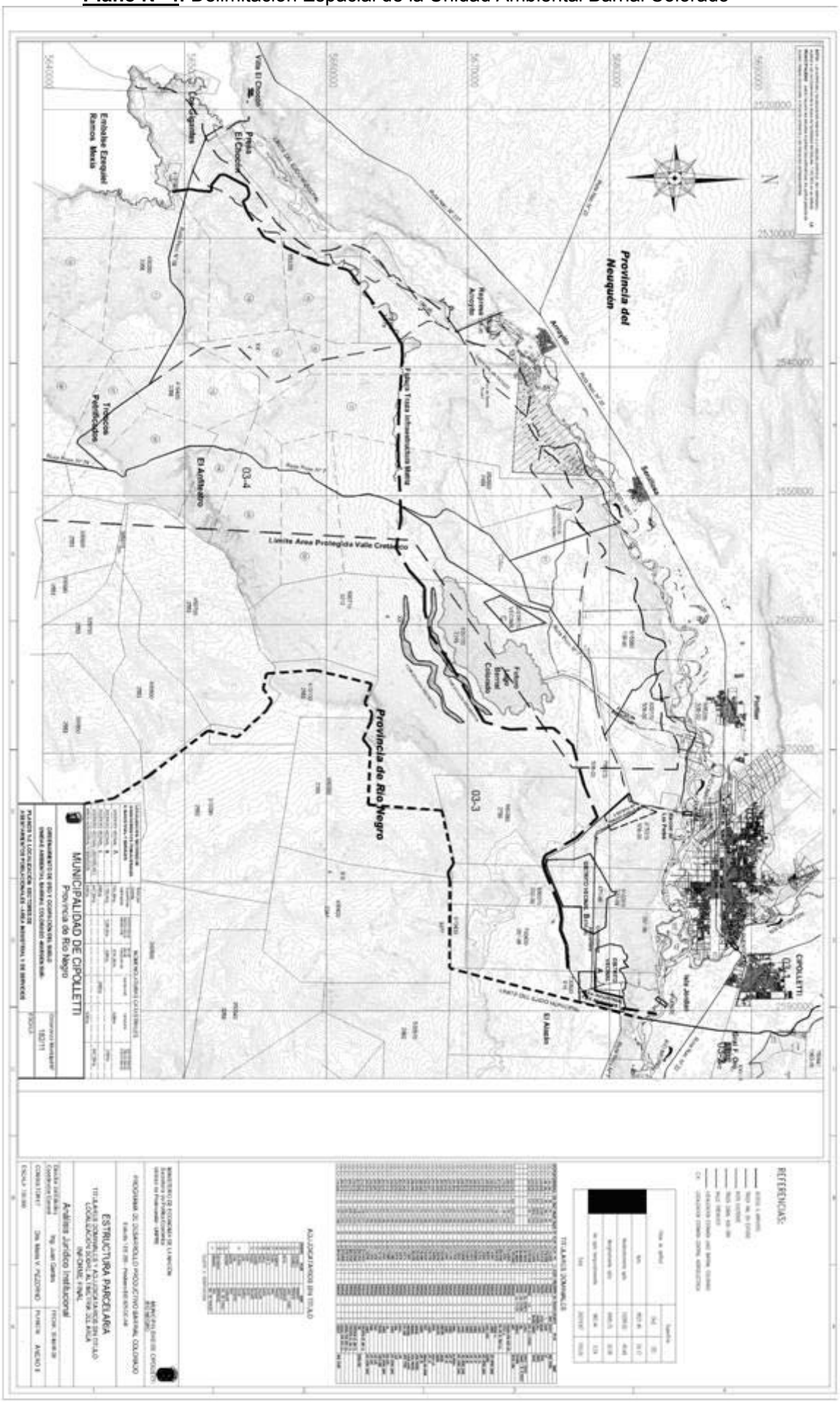
Plano Nº 2: Ejido Municipal – Zonificación de los sectores rurales de ejido



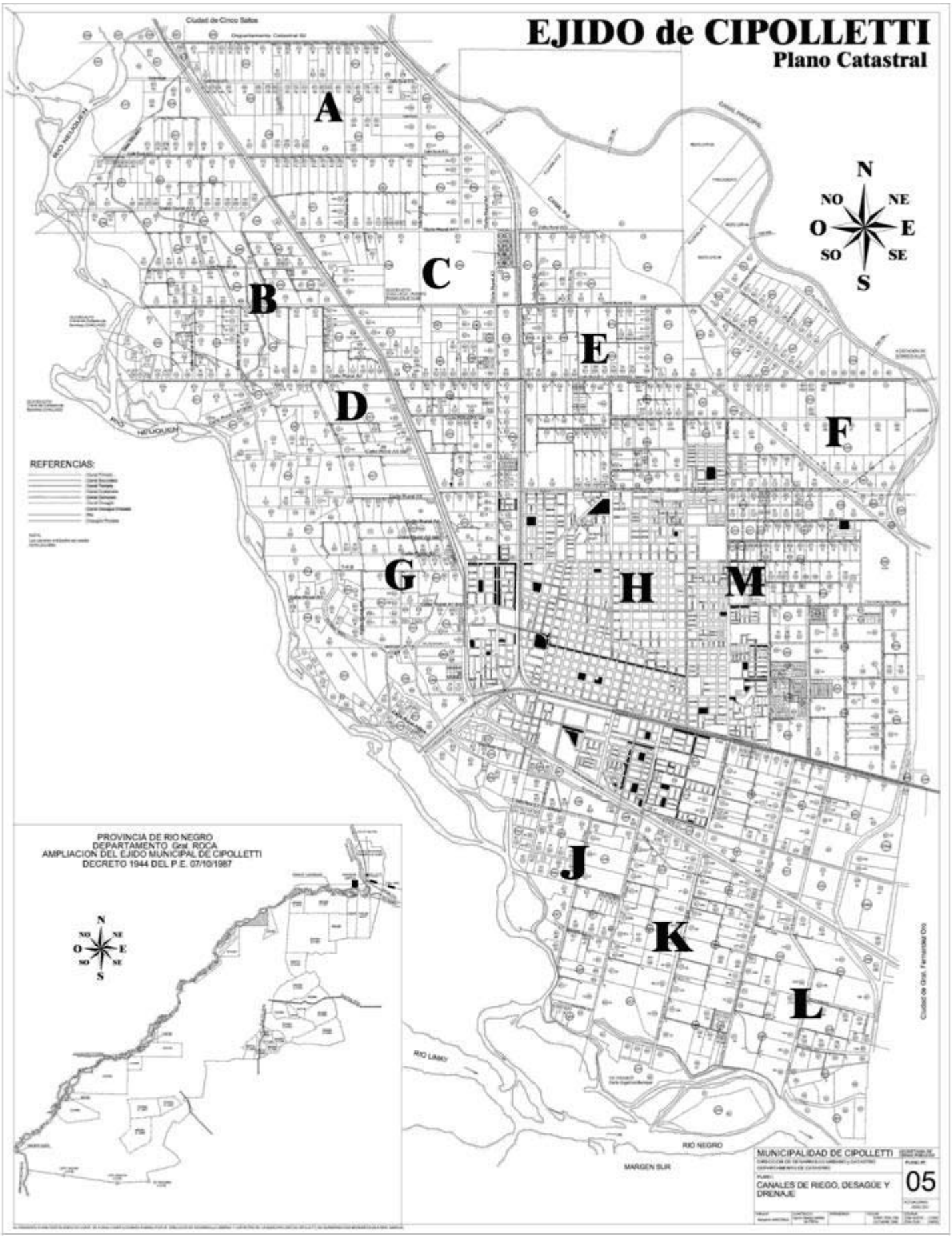
Plano Nº 3: Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la tierra (elaborado por la AIC)



Plano Nº 4: Delimitación Espacial de la Unidad Ambiental Barrial Colorado



Plano Nº 5: Canales de Desagües, Riego y Drenajes.



Plano Nº 6: Unidades de gestión (incorporado por la presente)

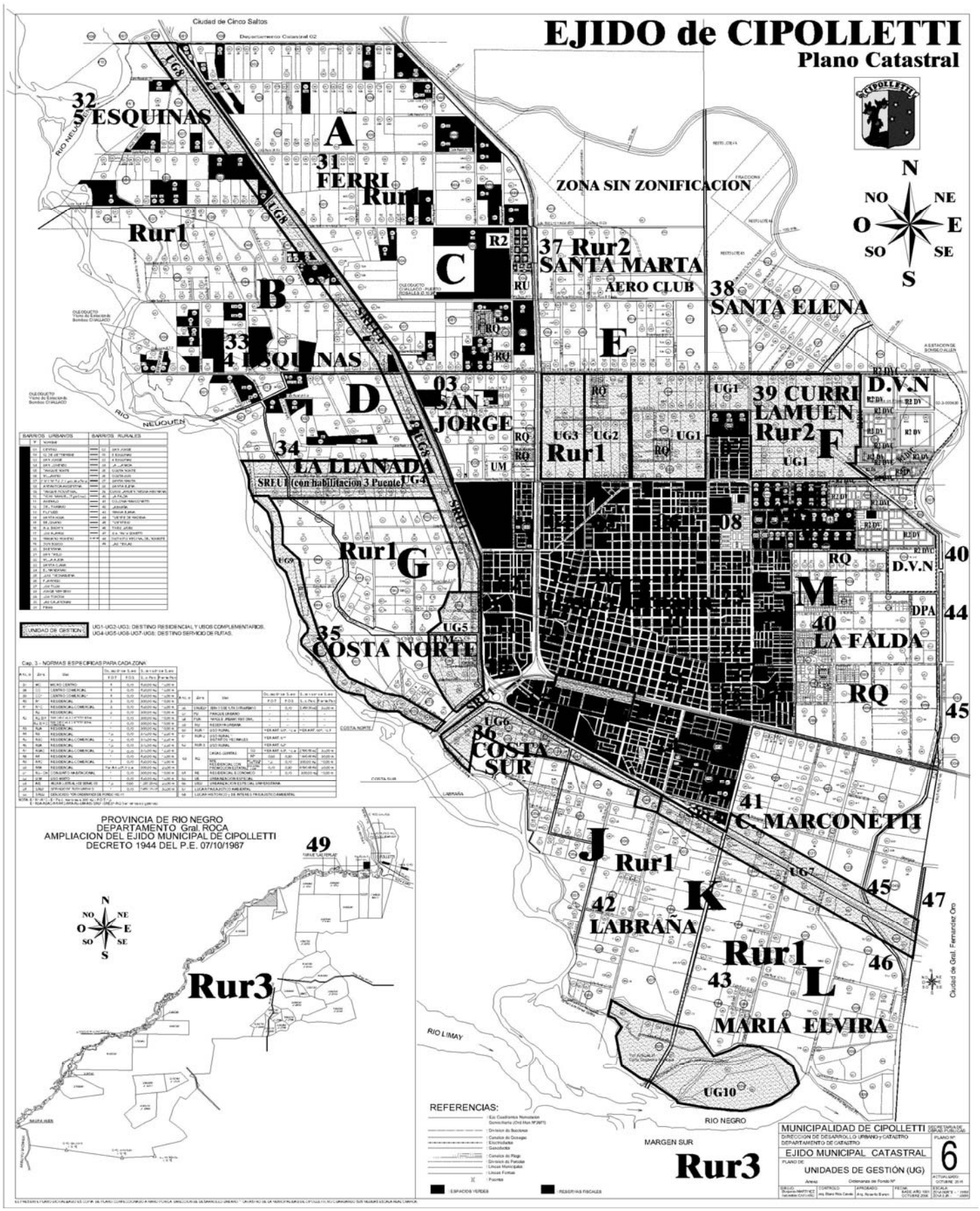
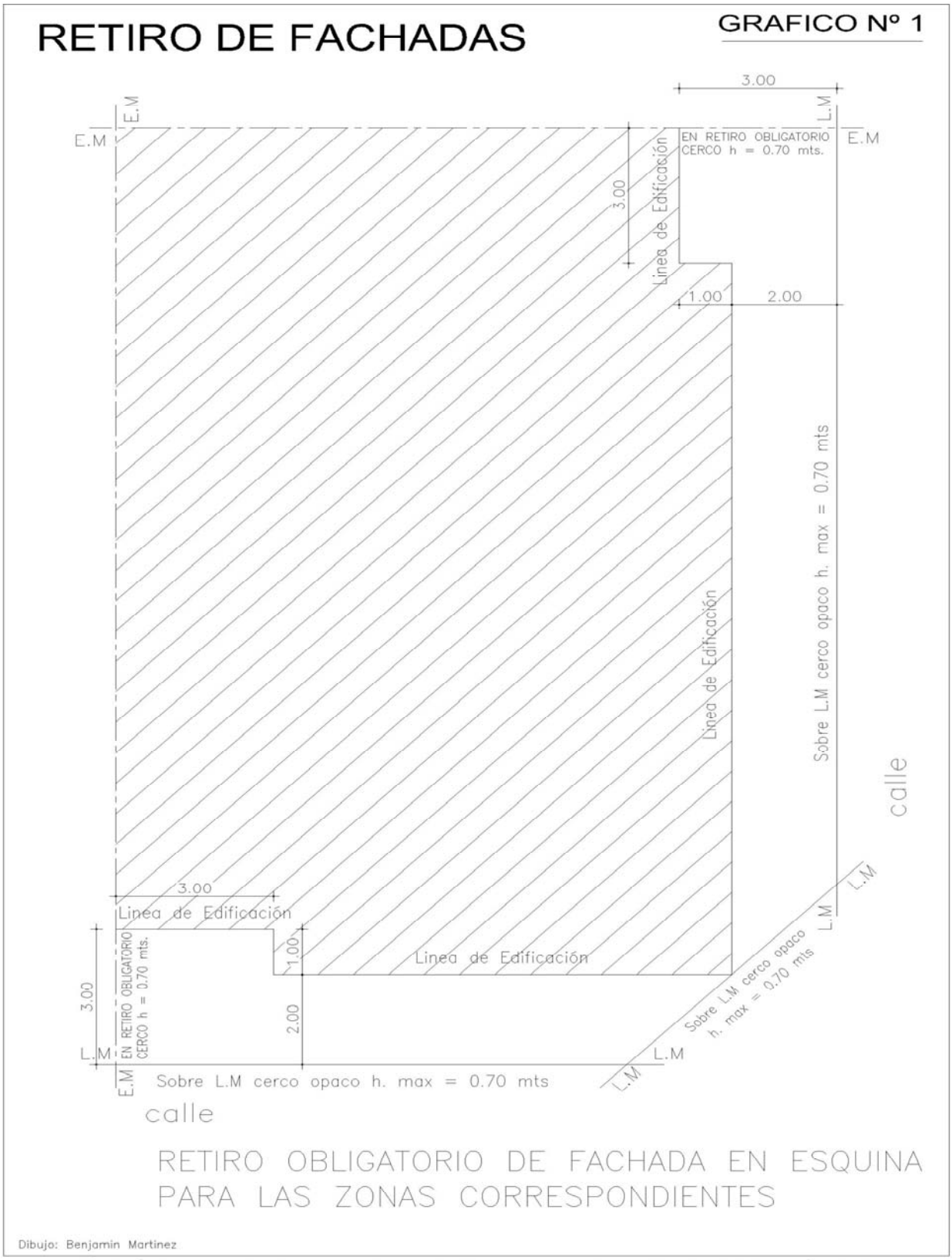
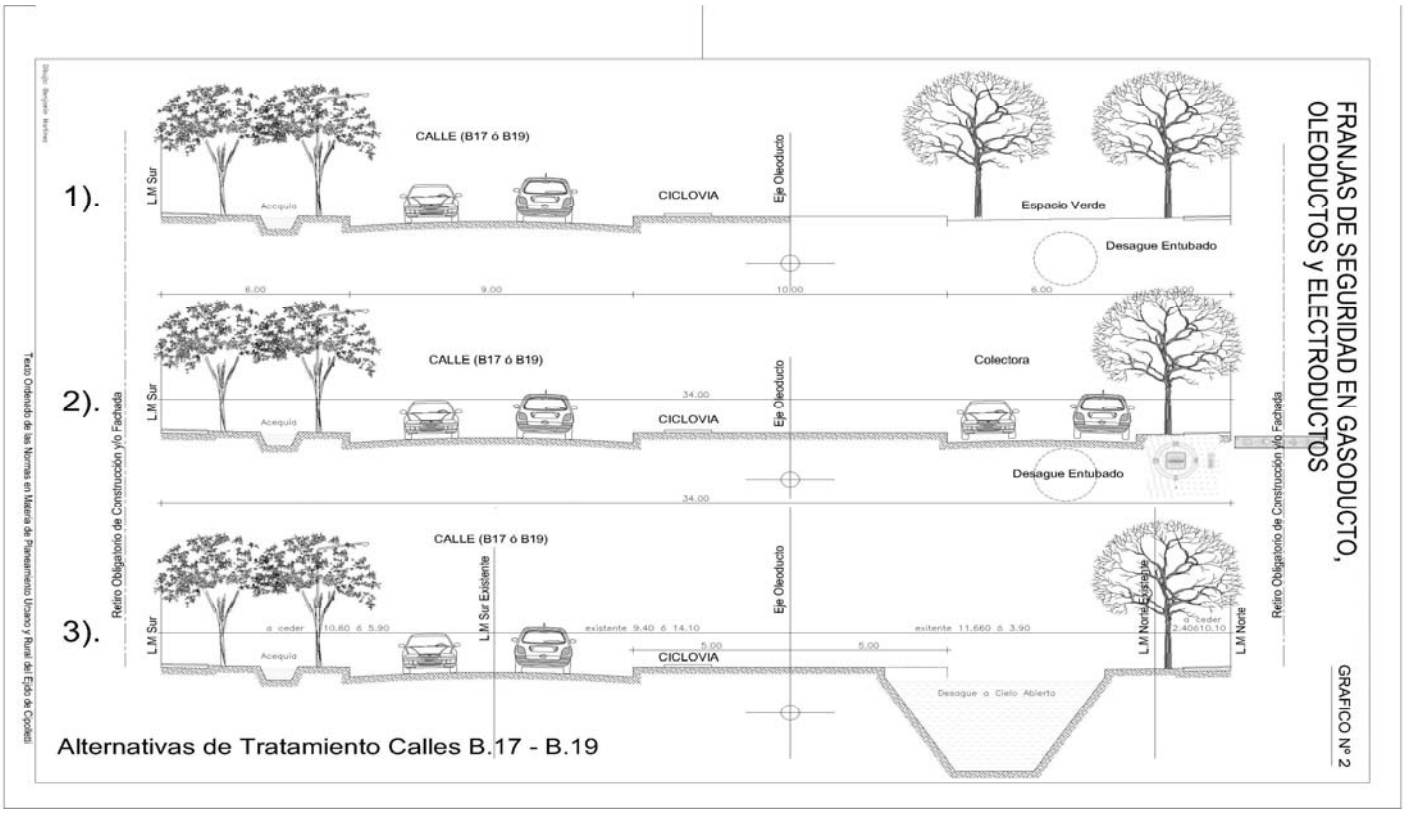


Gráfico Nº 1: Retiro de Fachadas



Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti

Gráficos Nº 2 y 3: Franjas de seguridad en gasoductos, oleoductos y electroductos



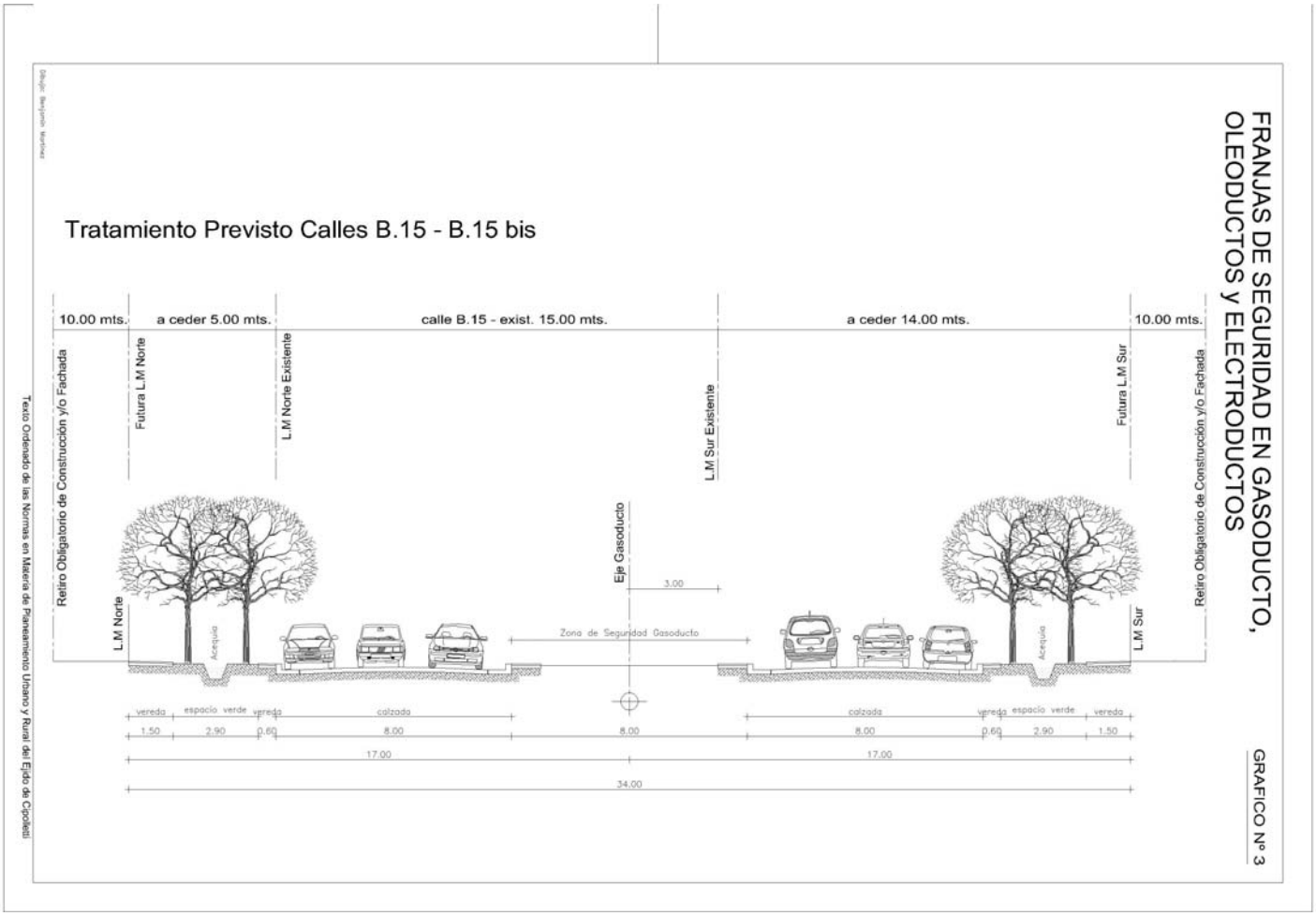
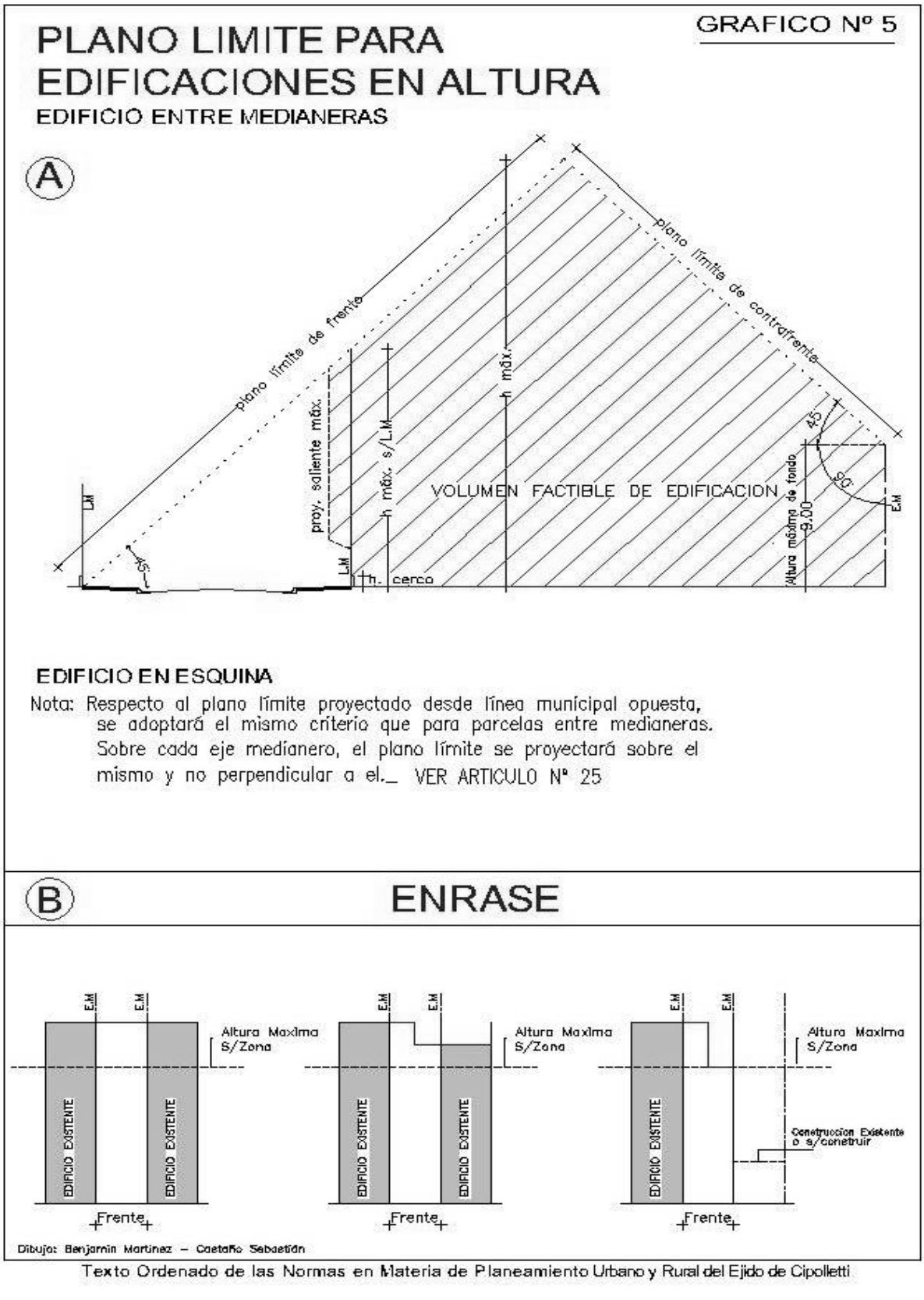
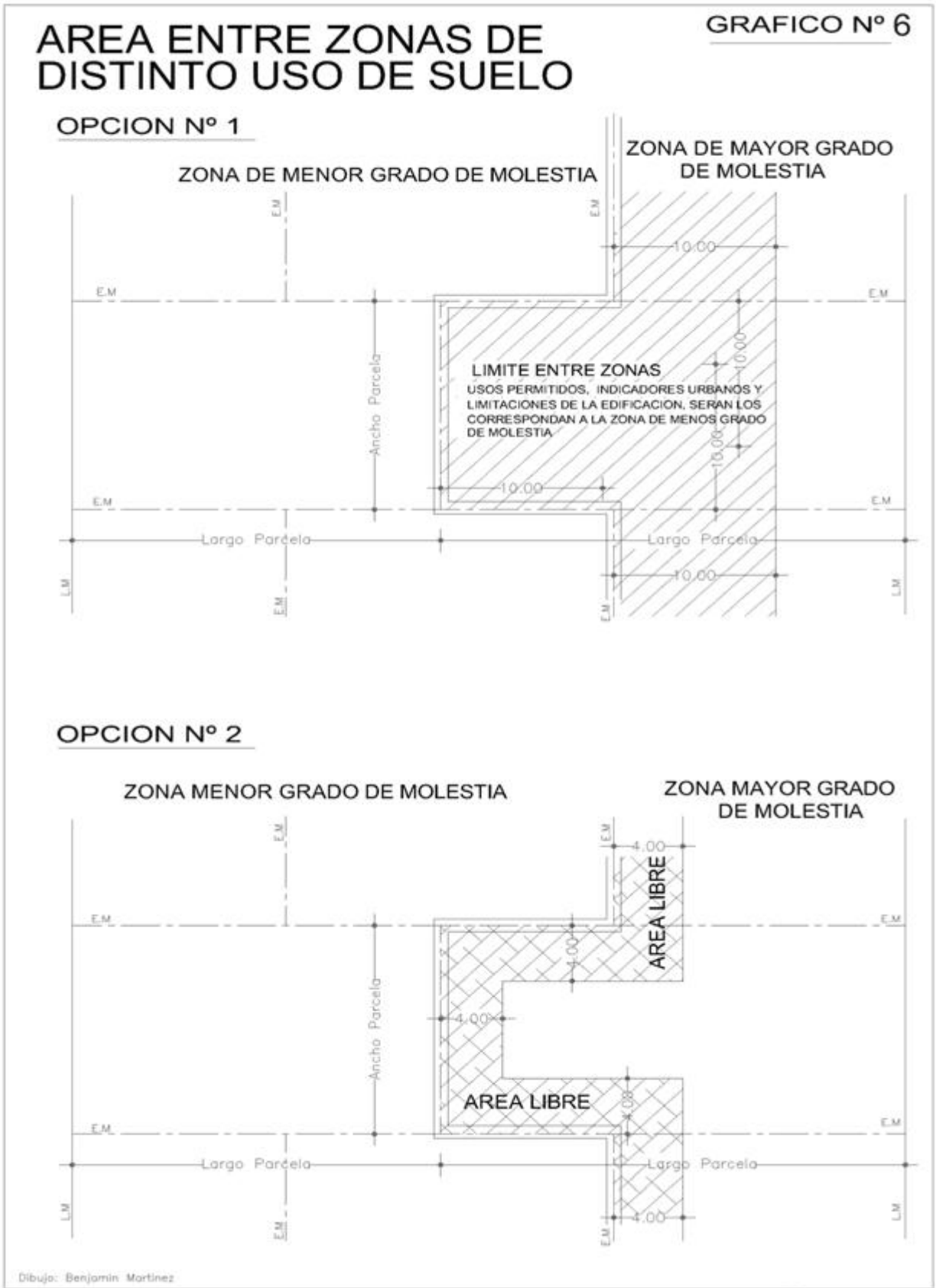


Gráfico Nº 4: Edificios en Torre (derogado por Ord. 168/10)
Gráfico Nº 5: Plano Límite para Edificaciones en Altura



Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti

Gráfico Nº 6: Límites entre zonas de distinto uso del suelo



Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti

Gráfico Nº 7 Tratamiento calle (131-0) La PLATA Este (en zona AIS) y calle (B13) Pte. U. ILLIA (Desde Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN a Canal de Riego Principal-Zona D.V.NE).

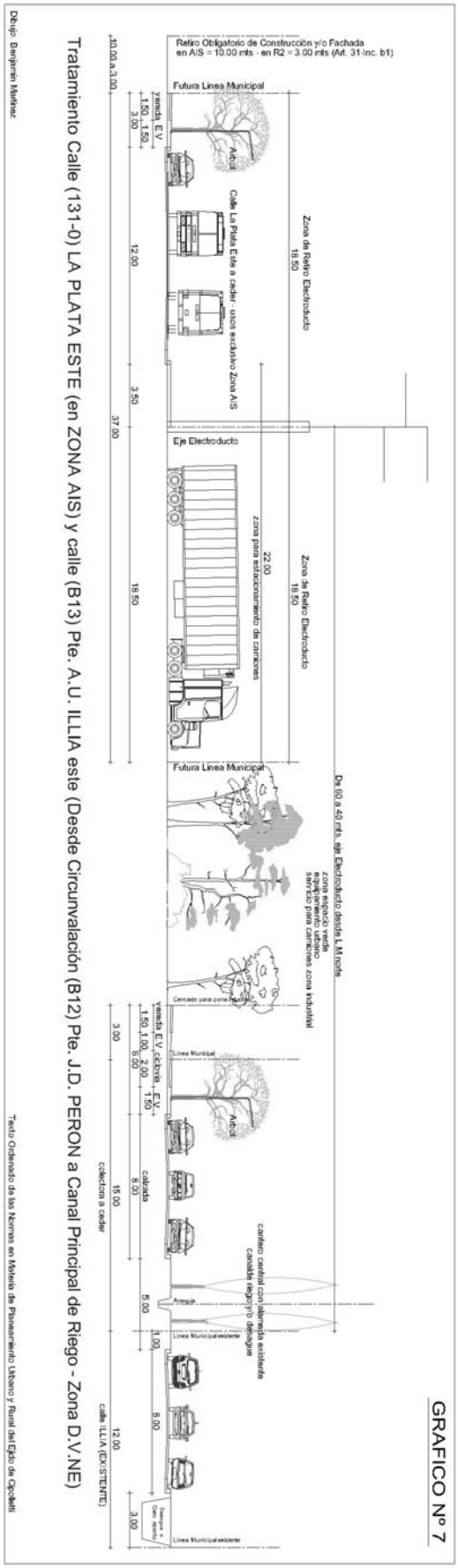
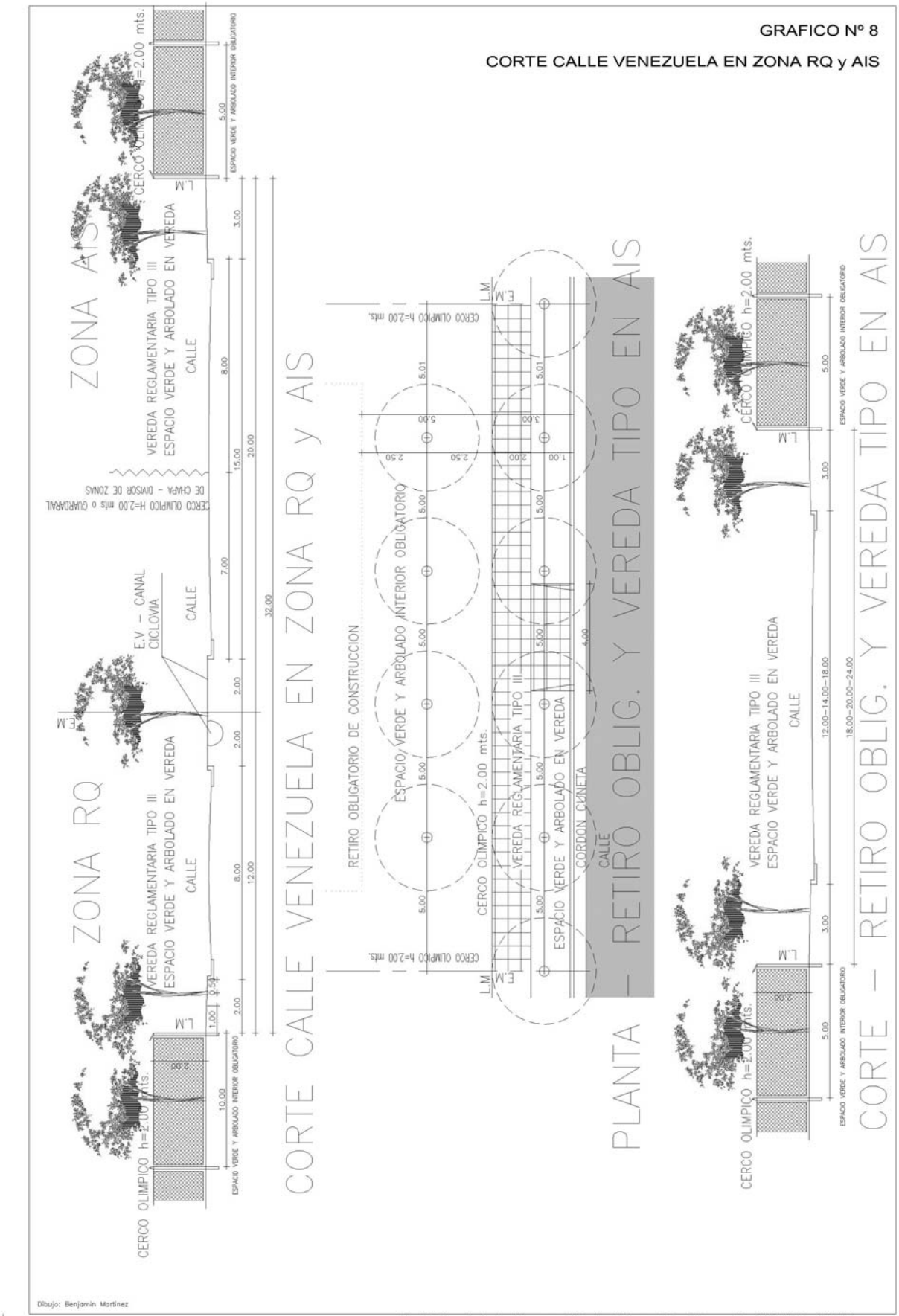


Gráfico Nº 8: Corte calle Venezuela en zonas RQ y AIS.



Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti

Gráfico Nº 9 Calles internas de distribución en zona AIS y calles urbanas de ingreso y egreso a Distrito Vecinal.

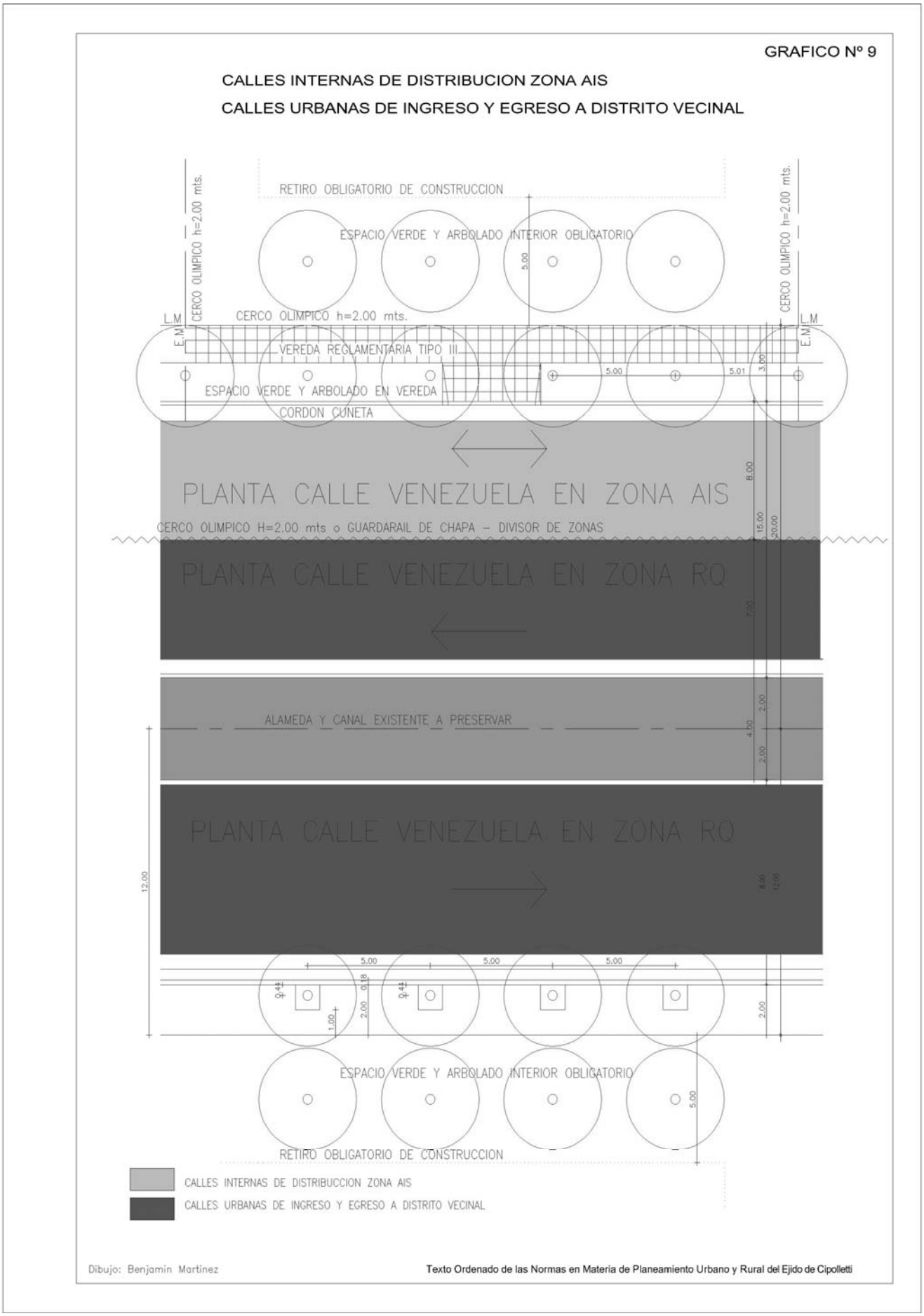


Gráfico Nº 10: Tratamiento calle (B16) Gral. Enrique MOSCONI y sus Colectoras
Gráfico Nº 11: Tratamiento Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN y (B13) Este/Oeste y (A5) Pte. U. ILLIA y sus Colectoras.

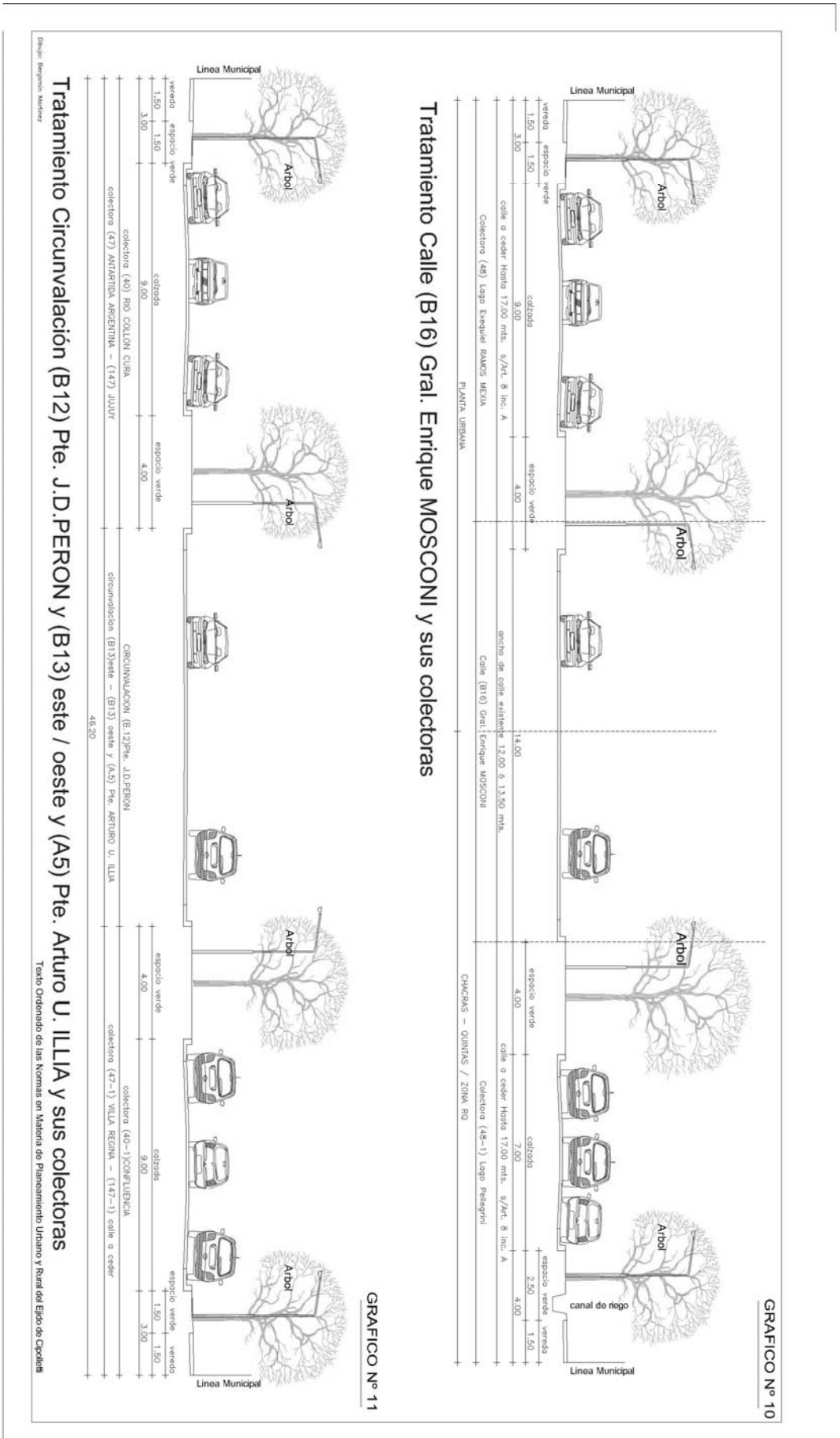
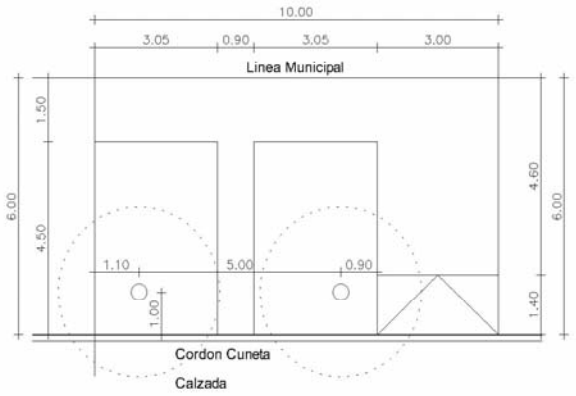


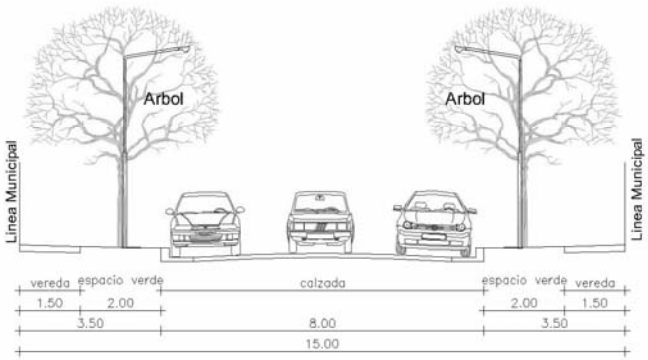
Gráfico Nº 12: Veredas del Distrito Vecinal del Noreste.

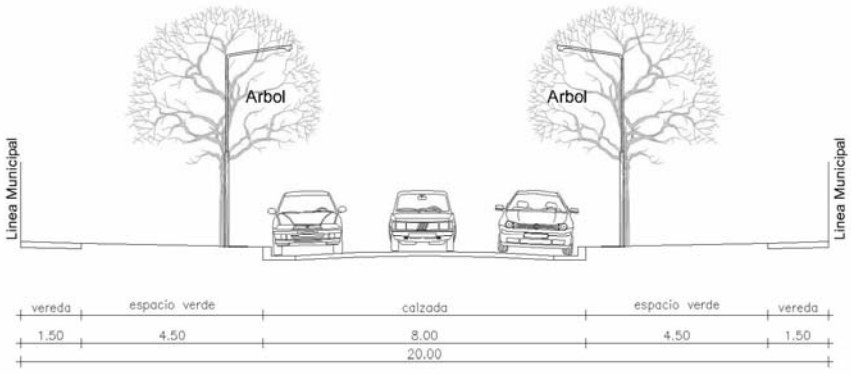
GRAFICO Nº 12

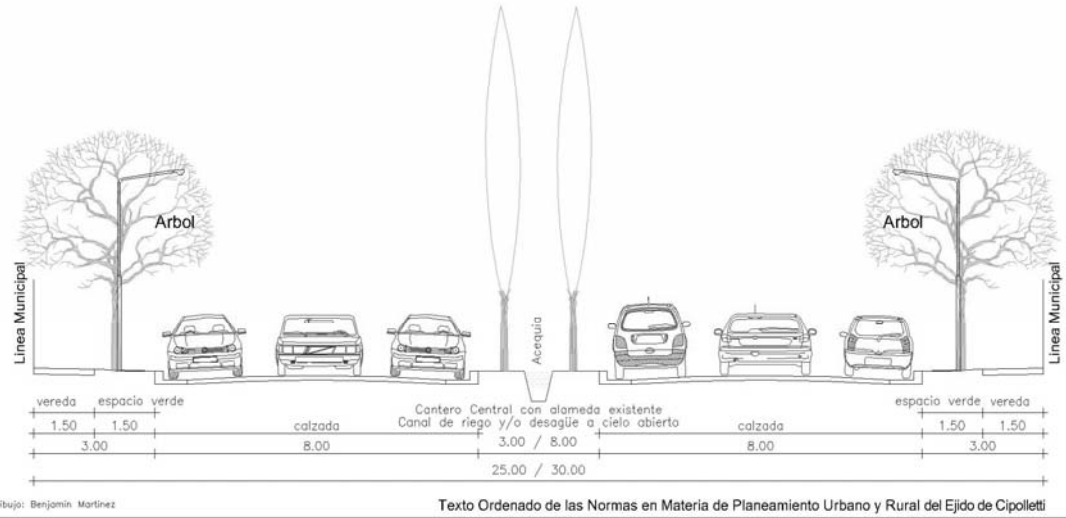
VEREDAS DISTRITO VECINAL NORESTE

VEREDA TIPO III CALZADA DE 8 mts.









Dibujo: Benjamín Martínez

Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti

Ordenanzas de Trámite

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 034/14.- 11/12/14.-
Art.1) AUTORIZASE a:
- Pablo CERIONI SIANJA a realizar la extracción de un ciruelo de jardín ubicado en calle Los Alamos 1072, J-289-15 Reponer.
- Cecilia MARTI RETA a realizar la extracción de tres ciruelos de jardín ubicados en calle Lisandro de la Torre 88, J-103-08. Reponer.
- Esther MESONERO a realizar la extracción de un fresno americano ubicados en calle J.M. de Rosas 940, H 357A-04A. Reponer.
- Liliana BITTAR a realizar la extracción de dos catalpas ubicadas en calle 9 de Julio 1140 H-633-18. Reponer ambos.
- Fernando REYES LITO a realizar la extracción de dos fresnos americanos ubicados en calle C. Namuncurá 1443 H-193-01A. Reponer, incluso los mismos ejemplares pueden ser replantados si se los conserva adecuadamente.
- Carlos A. OCKIER a realizar la extracción de dos aromos ubicados en calle Rivadavia 346, G-934-06. Reponer ambas.

Art.2) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.

RESOLUCION Nº 049/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 034/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 11/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 035/14.- 11/12/14.-
Art.1) APRUEBESE en todos sus términos los convenios de preadjudicación firmados entre la Provincia de Río Negro y los ocupantes de los inmuebles designados catastralmente como 03-1-M-950-01 a 56, inclusive, 03-1-M-951-01 a 49 inclusive y 03-1-L-024-01 a 91 inclusive.
Art.2) AUTORIZASE al Poder Ejecutivo Municipal a efectuar todos los actos administrativos que correspondan para el cumplimiento con lo establecido en la cláusula tercera a los fines de la adjudicación definitiva y el otorgamiento de las escrituras de donación.
Art.3) DESIGNAR a la Escribanía General de gobierno de la Provincia de Río Negro, a los fines de instrumentar dichas escrituras de donación a favor de los preadjudicatarios de los inmuebles mencionados en el Art. 1º, con cargo de demoler toda construcción que exceda de los límites propios de cada parcela conforme lo determinan los correspondientes planos de mensura Nª 319/00, 864/11 y 377/12. todo ello para posibilitar las tares de mantenimiento y limpieza del canal colector P2, velando así por la seguridad, salubridad e higiene de toda la población de la ciudad de Cipolletti
Art.4) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.

RESOLUCION Nº 048/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 035/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 11/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 036/14.- 11/12/14.-
Art.1) ADHIERASE en todas sus partes al PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS "TECHO DIGNO", en el marco de lo dispuesto expresamente en el Pliego de Bases y Condiciones en general, y en particular los prototipos que se establecen para la implementación del mismo.
Art.2) ESTABLECESE que una vez presentada la documentación de obra correspondiente por el/los profesionales habilitados responsables, la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro a través de los departamentos dependientes, verifiquen dicha documentación. Cumplimentadas las observaciones que formulen, FACULTASE a los mismos al Visado de los Planos y emisión de permisos de ejecución de obra conforme lo reglamenta el Código de Edificación de nuestra ciudad.
Art.3) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.

RESOLUCION Nº 047/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 036/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 11/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 037/14.- 11/12/14.-
Art.1º) APRUEBASE el Proyecto de Mensura de Unificación y Redistribución de las Parcelas DC 03-1-M-009A-02 Y 04 –ANEXO I- y el Anteproyecto de Urbanización con Fraccionamiento en DOS ETAPAS en el marco de lo dispuesto en el "Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti", Ord. 227/14, Arts. 10º y 63º -Casas QuintaCQ- para las nuevas parcelas con denominación provisoria DC 03 – 1 - M –009A – 02A y 04A, propiedad del Sr. SILIQIUNI JORGE EDUARDO, de acuerdo a Anexos "II" y "III" que forman parte de la presente.
Art.2º) Deberán cumplientarse las siguientes Obras de Infraestructura obligatorias:
1) Servicio Eléctrico domiciliario.
2) Alumbrado Público. Sujeta a aprobación del Municipio y Empresa Prestataria.
3) Agua Potable por red.
4) Enripiado, abovedado de calles, Alcantarillas y obras complementarias según especificaciones que determine la Dirección de Obras de Infraestructura de la Municipalidad.
5) Evacuación Pluvial. Bajo la responsabilidad del profesional designado por el Propietario, utilizando los drenajes del actual sistema de riego circundante y calles públicas, sin afectar propiedades privadas linderas.
Si se optara por el desarrollo de Edificios de Perímetro libre, deberá realizar las obras necesarias para la evacuación pluvial a través del Cordón Cuneta alcantarillas, badenes y obras complementarias.
6) Gas por red.
7) Forestación. Consta de trescientos quince (315) árboles con sus respectivos tutores. La especie será determinada por el Area competente dependiente de la Secretaría de Servicios Públicos.
8) Red de riego y drenaje. Según determine el Consorcio de Regantes –DPA.
9) Efluentes cloacales domiciliarios. A través de lechos nitrificantes o deberá proponer opciones de tratamiento de los efluentes, adecuadamente diseñados para cada parcela resultante y bajo la responsabilidad de un profesional habilitado, a considerar por los organismos de aplicación.
Si se optara por el desarrollo de edificios de perímetro libre deberá realizar las obras necesarias para la evacuación de los efluentes a red cloacal previendo los nexos necesarios para su vinculación a la red pública, conforme a las exigencias de la empresa prestataria del servicio.
10) Televisión y Telefonía quedarán incorporados al Régimen de Consorcio Parcelario, si correspondiera que de ejecutar el cableado de dichos servicios las conducciones deberán ser subterráneos en todos los casos de acuerdo a las normas de los entes prestatarios.
Todo ello de acuerdo a lo establecido en los Art. 11º y 63º del "Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti", de la presente normativa y de las especificaciones de las Direcciones Municipales de Obras de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Catastro.
Art.3º) No se requerirán Convenio ni Garantías para la ejecución de las Obras de Infraestructura reglamentarias, las que serán de responsabilidad exclusiva del Propietario- Fraccionador y en un todo de acuerdo al Pliego de Especificaciones Técnicas incorporado a la presente Ordenanza como Anexo "III". Ello deberá constar debidamente en toda publicidad y documentación concernientes a eventuales operaciones de compra-venta que involucren a futuros usuarios.
Art.4º) ESTABLECESE la obligatoriedad de que una vez presentada la Mensura correspondiente, el Agrimensor Responsable, conjuntamente con el Agrimensor que efectúa el visado Municipal verifiquen in-situ la documentación gráfica con el Amojonamiento correspondiente. Cumplimentadas las observaciones que formule el Departamento de Catastro, FACULTASE al mismo al Visado del Plano, con las constancias escritas de las Restricciones al Dominio establecidas en la presente.
Art.5º) El Propietario-Promotor se obliga a:
a) Cumplimentar a su cargo y costo todos los trámites y requisitos exigidos por la Ley provincial Nº 3086/97 de Consorcios Parcelarios, si correspondiera su aplicación
b) Informar fehacientemente a los futuros propietarios o usuarios de las parcelas resultantes:
1) De la estructuración legal, normas urbanísticas-arquitectónicas, formas y determinación de aportes por provisión, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios comunes.
2) De los contenidos y alcances de la Ord.227/14 en general y de las restricciones al dominio planteadas en la misma para Casas Quinta –CQ- y de la presente Ordenanza.
Art.6º) Previo a otorgar el Certificado Final de Urbanización deberá cumplimentar con:
a) La presente normativa.
b) Presentar el reglamento de consorcio parcelario –si correspondiera- para ser evaluado por el Depto. de Catastro de la Municipalidad, quien emitirá la Resolución de aprobación correspondiente.
c) Abonar los derechos de urbanización correspondientes.
d) De ser necesario, la adecuación de las construcciones existentes a las Ordenanzas Nº 210/13 y Nº 227/14.
Art.7º) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido, ARCHIVESE

RESOLUCION Nº 046/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 037/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 11/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 038/14.- 19/12/14.-
Art.1) AUTORIZASE a:
LARA SOLIA ELENA a realizar la extracción de un olmo ubicado en calle Colombia N°1743, M-514-05. Reponer.
Art.2) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.

RESOLUCION Nº 050/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 038/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 19/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 039/14.- 19/12/14.-
Art.1º) INSTRUMENTAR a través del Poder Ejecutivo Municipal, los trámites administrativos pertinentes ante quién corresponda, para gestionar la instalación de las antenas de WIFI en los Centros Comunitarios de la Periferia; garantizando así el derecho de todos los ciudadanos de Cipolletti a acceder a los beneficios de las políticas de inclusión del Programa de Gobierno "CONECTAR IGUALDAD".

Art.2º) DISPONER que el Municipio acceda a bajar la conexión de "Cipolletti Conectada" a los Centros Comunitarios que dispongan de las antenas correspondientes.
Art.3º) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.

RESOLUCION Nº 051/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 039/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 19/12/14, y cúmplase de conformidad.

ORDENANZA DE TRAMITE Nº 040/14.- 19/12/14.-
ART. 1) DECLÁRASE la desafectación de su condición de Uso Publico, espacio verde, al inmueble designado catatralmente en 03-1-M-587A-01.
ART. 2) DISPONGASE a ejecución del plano de Mensura de Subdivisión del inmueble 03-1-M-587A-01 la que dará origen a dos parcelas de aproximadamente 572,75m2 , la que será soportada en cuanto a los gastos y honorarios por la Provincia de Río Negro- I.P.R.O.S.S. - y DONESE una de las parcela resultantes, conforme croquis de ubicación que se adjunta como ANEXO I a la Provincia de Río Negro con cargo de que el mismo sea destinado exclusivamente a la construcción de la Delegación de Instituto Provincial de la Seguridad Social- I.P.RO.S.S.
ART. 3) FIJASE un plazo de CINCO (5) años para el cumplimiento del cargo establecido en la cláusula anterior, prorrogable por otro plazo igual siempre que existan causas debidamente justificadas a criterio del PODER EJECUTIVO Municipal de la ciudad.
ART. 4) DESIGNAR a Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Río Negro, a los fines de instrumentar la Escritura Traslativa de Dominio a favor de la PROVINCIA DE RIO NEGRO (I.P.R.O.S.S.).
ART.5) AUTORÍZASE al Poder Ejecutivo Municipal a efectuar todos los actos administrativos que correspondan para el cumplimiento con lo establecido en la presente Ordenanza.
ART.6) Comuníquese al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE

RESOLUCION Nº 052/15.- 08/01/15.-

PROMULGAR la Ordenanza Municipal de Trámite Nº 040/14, sancionada por el Concejo Deliberante en fecha 19/12/14, y cúmplase de conformidad.

Resoluciones del Poder Ejecutivo

RESOLUCION N° 771/14.- 07/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "INFINITY"por la suma de PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA ($850,00).

RESOLUCION N° 772/14.- 07/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "LA CASA DE LAS HERRAMIENTAS" por la suma de PESOS MIL QUINIENTOS TREINTA CON 38/100 ($1.530,38).

RESOLUCION N° 773/14.- 07/03/14.-
APROBAR la contratación directa con la firma "MILLA NEUMATICOS S.R.L." por la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO ($65.648,00).

RESOLUCION N° 774/14.- 07/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "AGROSUR S.R.L." por la suma de PESOS SEIS MIL SEISCIENTOS TRES ($6.603,00).

RESOLUCION N° 775/14.- 10/03/14.-
APROBAR el reconocimiento de servicios a los artistas locales que actuaron en la 2º Fiesta Nacional de la Actividad Física, por la suma de PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS ($44.500,00)

RESOLUCION N° 776/14.- 10/03/14.-
APROBAR el reintegro a la Sra. Daniela B. POLONARA como propietaria del inmueble registrado bajo la partida municipal Nº 293-05 (31G-621-17A-UF 1) que según actualización efectuada por la Dirección de Recaudaciones el monto asciende a la suma de PESOS UN MIL CIENTO OCHENTA Y TRES CON 59/100 ($1.183,59).

RESOLUCION N° 777/14.- 10/03/14.-
APROBAR la contratación directa con la firma "VAN-MAR" de la Sra. Marta Rosario Cárdenas por la suma de PESOS SIETE MIL ($7.000,00).

RESOLUCION N° 778/14.- 10/03/14.-
APROBAR la contratación directa con la firma "AUTOMATIC COMUNICACIÓN S.R.L." por la suma de PESOS UN MIL CIENTO VIENTICINCO CON 30/100 ($1.125,30).

RESOLUCION N° 779/14.- 10/03/14.-
HABILITAR para el ejercicio 2014 una caja chica de PESOS UN MIL ($ 1.000,00), al Área Parque Industrial. Será responsable de la rendición y administración de los fondos: el Sr. González, Rubén Darío, y sub-responsable la Sra. Garabito, Lorena.

RESOLUCION N° 780/14.- 10/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "LA IMPRENTA" por la suma de PESOS DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA ($12.350,00).

RESOLUCION N° 781/14.- 10/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "F.H. CERAMICOS" por la suma de PESOS CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO CON 20/100 ($5.481,20).

RESOLUCION N° 782/14.- 10/03/14.-
APROBAR la contratación directa con la firma "DJ´S EN ACCION" de Rafael Mardones por la suma de PESOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA ($4.970,00).

RESOLUCION N° 783/14.- 10/03/14.-
APROBAR la compra directa con la firma "FLORERIA CIPOLLETTI" por la suma de PESOS CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA ($4.970,00).

RESOLUCION N° 784/14.- 10/03/14.-
HABILITAR para el ejercicio 2014 una caja chica de PESOS DOS MIL ($ 2.000,00), al Departamento de Patrimonio. Será responsable de la rendición y administración de los fondos: el Sra. Aguilera, Norma, y sub-responsable la Sra. Lic. Marín, Marcela.

RESOLUCION N° 785/14.- 10/03/14.-
DESIGNAR -a partir del 10/02/14 y hasta tanto el Sr. Intendente disponga lo contrario- al Sr. Benjamín Alejandro CAYUMIL, D.N.I. Nº 30.514.555, para desarrollar tareas como Chofer de la maquina Minicargadora (categoría 71) en la Dirección de Planeamiento y Mantenimiento de Espacios Verdes, dependiente de la Secretaría de Servicios Públicos.

RESOLUCION N° 786/14.- 10/03/14.-
LIQUIDAR a la empresa A.R.S.A. el monto de $32.719,68 (PESOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON 68/100) por los trabajos de reparación de la calzada y SANCIONAR a la empresa A.R.S.A. con un monto de $38.609,22 (PESOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE CON 22/100) en concepto de Inobservancia a lo estipulado en la Ordenanza de Fondo Nº 099/07, debiendo cancelar la empresa citada dicha suma en la Tesorería Municipal dentro de los 10 (diez) días de notificada la presente.

RESOLUCION N° 787/14.- 10/03/14.-
OTORGAR -a partir del 07/02/14 y hasta tanto el Sr. Intendente disponga lo contrario- la subrogancia de la Categoría 13 al agente Felipe Oscar VALLEJOS Leg. Nº 181, quien desempeña tareas en la Dirección e Protección Ciudadana, dependiente de la Secretaría de Gobierno sin perjuicio de la continuidad de su carrera administrativa y reteniendo su actual Categoría de revista (07).

RESOLUCION N° 788/14.- 10/03/14.-
MODIFICAR el Art. 1º de la Resolución Municipal Nº 498/14 el que quedara redactado de la siguiente manera: "APROBAR el Contrato de Trabajo celebrado entre la Municipalidad de Cipolletti y la Sra. Marisa Janet BORGIA DNI Nº 30.383.760, desde el -05/02/14 y hasta el 30/06/14- Inclusive para desarrollar tareas en la Unidad de Desarrollo Económico, percibiendo una Remuneración equivalente a la categoría 12, bajo el régimen de Empleo Público Municipal –Ordenanza de Fondo Nº 172/11- Anexo III y según lo normado en el Anexo I de la Resolución Municipal Nº 4775/13".

RESOLUCION N° 789/14.- 10/03/14.-
OTORGAR -a partir del 15/10/13 y hasta tanto el Sr. Intendente disponga lo contrario- la subrogancia de la Categoría 16 al agente Néstor Raúl MERINO, Leg. Nº 155, quien desempeña tareas en el Departamento de Coordinación y Gestión Social y Técnica, dependiente de la Secretaría de Obras Publicas, sin perjuicio de la continuidad de su carrera administrativa y reteniendo su actual Categoría de revista (14).

RESOLUCION N° 790/14.- 10/03/14.-
HABILITAR para el ejercicio 2014 caja chica de PESOS DOCE MIL ($ 12.000,00), al Departamento de Obras por Administración. Será responsable de la rendición y administración de los fondos: el Ing. Hernández, Daniel Manuel, y sub-responsable el Tec. Merino, Néstor Raúl.

RESOLUCION N° 791/14.- 10/03/14.-
DECLARAR la necesidad de cancelar la condición de Reserva Fiscal al inmueble identificado como 03-1-G-642-01, a efectos de tomar razón por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro.

RESOLUCION N° 792/14.- 11/03/14.-
APROBAR el reintegro de PESOS CIENTO OCHO CON 41/100 ($ 108,41) a la Sra. Mara DI ROCCO por la duplicidad de pago de cuotas 01/2014 y 13/2014 (Pago Anual) de las Tasas por Servicios Comunales del inmueble registrado con partida Nº 5180-00.

RESOLUCION N° 793/14.- 11/03/14.-
APROBAR el reintegro de PESOS CIENTO SEIS CON 16/100 ($ 106,16) a la Sra. Nilda PEREZ por la duplicidad de pago de cuotas 01/2014 y 13/2014 (Pago Anual) de las Tasas por Servicios Comunales del inmueble registrado con partida Nº 8644-00.

RESOLUCION N° 794/14.- 11/03/14.-
DAR DE BAJA -a partir del 28/02/14- al agente Pablo Andrés SOTO, Cuil Nº 20-33870838-7.

RESOLUCION N° 795/14.- 11/03/14.-
DAR DE BAJA -a partir del 06/03/14- al agente Fabian Eduardo PAINEMILLA, Cuil Nº 20-30072685-3

RESOLUCION N° 796/14.- 11/03/14.-
ACEPTAR -a partir del 17/02/14- la renuncia presentada por el agente Jonathan Darío Osvaldo BAÑARES, Cuil Nº 20-38298817-6.

RESOLUCION N° 797/14.- 11/03/14.-
OTORGAR un subsidio de PESOS MIL QUINIENTOS ($ 1.000,00), por UNICA VEZ, a la Sra. JARA SAN MARTIN, Lucelina Maria, D.N.I. Nº 92.624.863

RESOLUCION N° 798/14.- 11/03/14.-
OTORGAR un subsidio de PESOS MIL ($ 1.000,00) mensuales, por el término de Seis (6) meses, a la Sra. VASQUEZ VEGA, Ana Rosa, D.N.I. Nº 93.616.212.

RESOLUCION N° 799/14.- 11/03/14.-
OTORGAR un subsidio de PESOS SEISCIENTOS ($ 600,00) mensuales, por el término de Tres (3) meses, a la Sra. RIVERA, Luz Aurora, D.N.I. Nº 92.892.556.

RESOLUCION N° 800/14.- 11/03/14.-
OTORGAR un anticipo de fondos con cargo de rendición de PESOS CINCO MIL ($ 5.000,00) Intendencia, destinado al pago de los viáticos de los atletas olímpicos de Judo y Canotaje, que se hicieron presentes en la "2º Fiesta de la Actividad Física y la XXIX Corrida 2014 de la Ciudad de Cipolletti"

RESOLUCION N° 801/14.- 11/03/14.-
OTORGAR un anticipo de fondos con cargo de rendición de PESOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS CON 81/100 ($ 21.826,81) a la Coordinadora del Programa Creciendo Juntos, Sra. Moyano Inez Z., destinado a dar por finalizada la ejecución del Desembolso de Fondos 2012 con destino a la ejecución de Actividades Planificadas por el CNNYA local.

índice

pág. 1 / Ordenanza de Fondo Nº 236/14 (Renta Diferencial).
pág. 2 / Ordenanza de Fondo Nº 237/14 (Código de Planeamiento Urbano).
pág. 4 / Anexo I – Código Municipal de Planeamiento Urbano.
pág. 5 / Título I – Disposciones Generales.
pág. 18 / Título II – Disposiciones Especiales
pág. 31 / Título III - Obras de Infraestructura
pág. 32 / Título IV - Actualización y Publicación
pág 33 / Cuadro 1 – Planilla Síntesis de Zonificación.
pág 38 / Cuadro 2 – Clasificación de Actividades Industriales.
pág. 42 / Cuadro 3 – Clasifiación de Depósitos.
pág. 44 / Cuadro 4 – Listado de parcelas afectadas según zona: RUR1-RUR2-RUR3-RU-RQ-AEROCLUB.
pág. 45 / Cuadro 5 – Pautas metodológicas para proyectos de estudio de impacto ambiental)
pág. 47 / Cuadro 6 - Sector Asentamientos Poblacionales: Subsectores Urbanos y Periurbanos (Barrial Colorado)
pág. 49 / Cuadro 7 – Sector Rural: Subsectores Productivo y Rustico (Barrial Colorado)
pág. 51 / Cuadro 8 - Nº 8 Sector Industrial y de Servicio: Subsectores Industrial y de Servicios.
Lámina Central / Plano Nº 1 – Area Urbana, zonificación y jerarquización vial.
pág. 52 / Plano Nº 2 – Ejido Municipal. Zonificación de Sectores Rurales.
pág. 53 / Plano Nº 3 – Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra
pág. 54 / Plano Nº 4 – Delimitación Espacial de la Unidad Ambiental Barrial Colorado
pág. 55 / Plano Nº 5 - Canales de Desagües, Riego y Drenajes.
pág. 56 / Plano Nº 6 – Delimitación de Unidades de Gestión.
pág. 57 / Gráfico Nº 1 - Retiro de Fachadas.
pág. 58 / Gráfico Nº 2 y 3 – Franja de Seguridad en gasoductos, oleoductos y electroductos.
pág. 59 / Gráfico Nº 4 – Edificios en Torre (Derogado)
pág. 59 / Gráfico Nº 5 – Plano Límite para Edificaciones en Altura y Enrase.
pág. 60 / Gráfico Nº 6 – Límites entre zonas de distinto uso del suelo.
pág. 61 / Gráfico Nº 7 Tratamiento calle (131-0) La PLATA Este (en zona AIS) y calle (B13) Pte. U. ILLIA (Desde Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN a Canal de Riego Principal-Zona D.V.NE).
pág. 62 / Gráfico Nº 8: Corte calle Venezuela en zonas RQ y AIS.
pág. 63 / Gráfico Nº 9 Calles internas de distribución en zona AIS y calles urbanas de ingreso y egreso a Distrito Vecinal.
pág. 64 / Gráfico Nº 10: Tratamiento calle (B16) Gral. Enrique MOSCONI y sus Colectoras
pág. 64 / Gráfico Nº 11: Tratamiento Circunvalación (B12) Pte. J. D. PERÓN y (B13) Este/Oeste y (A5) Pte. U. ILLIA y sus Colectoras.
pág. 65 / Gráfico Nº 12: Veredas del Distrito Vecinal del Noreste.
pág. 66 / Ordenanzas de Trámite Nº 034 a 040/14.
pág. 67/ Resoluciones Nº 771 a 801/14 del Poder Ejecutivo.