

TEXTO ORDENADO DE LAS NORMAS EN MATERIA DEL PLANEAMIENTO URBANO Y RURAL DEL EJIDO DE CIPOLLETTI.

ANEXO I ORDENANZA DE FONDO Nº



ÍNDICE

ANEXOS.....	6
Cuadros.....	6
Gráficos.....	7
Planos.....	8
CONCEPTOS GENERALES.....	10
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	12
CAPÍTULO 1: Objeto y ámbito de aplicación Art. 1º y 2º	12
Artículo 1º.....	12
Artículo 2º.....	12
CAPÍTULO 2: Organismo de aplicación Art. 3º	12
Artículo 3º.....	12
CAPÍTULO 3: Definición de las principales expresiones empleadas Art. 4º	13
Artículo 4º.....	13
CAPÍTULO 4: Normas Generales.....	18
SECCIÓN 1: Fraccionamientos / Urbanizaciones.....	18
Artículo 5º: Condiciones generales usos y ocupación del suelo - urbanizaciones y/o fraccionamientos.....	19
Artículo 6º: Condiciones particulares para urbanizaciones y fraccionamientos, en áreas destinadas a usos urbanos.....	27
Artículo 7º: Condiciones particulares para la zona rural RUR1.....	30
Artículo 8º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona rural RUR2.....	30
Artículo 9: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona rural Rur3 y Distrito Vecinal Balsa Las Perlas.....	32
Artículo 10º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos en zona rq, para Casas Quinta – CQ.....	40
Artículo 11º : Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para Residencial Parque – RP en zona RQ.....	40
Artículo 12º: Fraccionamientos para servicio de ruta extraurbano SREU 1.....	41
Artículo 13º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona Servicio de Ruta - SRU.....	41
Artículo 14º: Condiciones particulares para corredores - Área Periurbana -.....	42
Artículo 15º: Condiciones particulares para urbanizaciones Para Zona Residencial Especial de Interés Social- REIS - y Residencial de Promoción Estatal – RPE.....	43
SECCIÓN 2 :OCUPACIÓN DEL SUELO.....	45
Artículo 16º.....	45
Artículo 17º.....	46
Artículo 18º.....	47
Artículo 19º.....	47
Artículo 20º.....	47
Artículo 21º.....	47
Artículo 22º.....	47
Artículo 23º.....	48
Artículo 24º.....	48
Artículo 25º.....	48
Artículo 26º.....	52
Artículo 27º.....	53
Artículo 28º.....	53
Artículo 29º.....	54
Artículo 30º.....	54
Artículo 31º: Restricciones al dominio calles afectadas cesiones y retiros obligatorios.....	55
TITULO II : DISPOSICIONES ESPECIALES ZONIFICACIÓN Y PLANES ESPECIALES.....	60
Capítulo 1 : Nomenclatura y delimitación de zonas y unidades de gestión.....	60
Artículo 32º: Documentos Gráficos:.....	60



Artículo 33º: Ubicación de las zonas:.....	60
Artículo 34º: Zona EUCOM.....	60
Artículo 35º.....	60
CAPÍTULO 2: Normas generales sobre uso del suelo.....	64
Artículo 36º: Usos del suelo.....	64
CAPÍTULO 3: Normas específicas para cada zona.....	66
Artículo 37º MC – MICROCENTRO.....	66
Artículo 38º: CC - CENTRO COMERCIAL.....	67
Artículo 39º: CC1 - CENTRO COMERCIAL 1.....	68
Artículo 40º: R1 – RESIDENCIAL.....	69
Artículo 41º: R1 C – RESIDENCIAL 1 COMERCIAL.....	70
Artículo 42º: R2 – RESIDENCIAL.....	71
Artículo 43º: R2A – RESIDENCIAL – R2 AC RESIDENCIAL Y COMERCIAL.....	72
Artículo 44º: R3 – RESIDENCIAL-.....	76
Artículo 45º - R3C – RESIDENCIAL 3 – COMERCIAL.....	77
Artículo 46º R3A – RESIDENCIAL.....	78
Artículo 47º R3AC – Residencial 3A – Comercial.....	79
Artículo 48º: R4 – Residencial.....	80
Artículo 49º: R4C – Residencial 4 - Comercial.....	82
Artículo 50º: R4A – Residencial -	83
Artículo 51º : R5 - Conjunto Habitacional, Caracterizado Por Constituir Una Unidad Arquitectónico-Urbanística (CH)-.....	84
Artículo 52º Usos Mixtos.....	84
Artículo 53º: AIS – Área Industrial y de Servicio y AIS2 – Área Industrial y de Servicio 2.....	87
Artículo 54º: SRU – Servicio de Ruta Urbano.....	89
Artículo 55º: SRU 2 – Servicio de Ruta Urbano 2. - Corredores Urbanos – CU -.....	91
Artículo 56º: SREU 1 – Servicio de Ruta Extraurbano 1.....	95
Artículo 57º: PU – Parque Urbano.....	95
Artículo 58º: PUR – Parque Urbano Regional.....	95
Artículo 59º: RU – Rerserva Urbana.....	95
Artículo 60º: RUR 1- Uso Rural.....	96
Artículo 61º: RUR 2.....	97
Artículo 62º: RUR3 - uso rural.....	98
Artículo 63º: Para Consorcio Parcelarios, Casas Quintas, Residencial Parque.....	100
ARTÍCULO 64º Residencial Especial de Interés Social- REIS -.....	103
ARTÍCULO 65º: UE – Urbanización Especial.....	104
ARTÍCULO 66º: UEU - Urbanización Especial Universitaria.....	104
ARTÍCULO 67º: Lugar de Interés Paisajístico - Ambiental.....	104
ARTÍCULO 68º: Lugar Histórico y de Interés Paisajístico Ambiental.....	104
CAPÍTULO 4: USOS SEGÚN ZONAS.....	105
ARTÍCULO 69º: Oficinas.....	106
ARTÍCULO 70º: Comercio mayorista o aquellos minoristas que por la magnitud de sus operaciones comerciales se incluyen dentro de este rubro.....	107
ARTÍCULO 71º: Comercios minoristas- Agencias.....	108
ARTÍCULO 72º: Talleres.....	109
ARTÍCULO 73º: Cultural, recreación, esparcimiento y turismo rural.....	110
Artículo 74º: Salud.....	112
Artículo 75º: Seguridad.....	113
Artículo 76º: Educación.....	114
Artículo 77º: Deportivo.....	115
Artículo 78º: Vivienda.....	115
Artículo 79º: Usos Especiales.....	116
Artículo 80º: Industrias Clase I.....	117
Artículo 81º: Industrias Clase II.....	117
Artículo 82º: Industrias Clase III.....	117
Artículo 83º: Industrias Clase IV.....	118
Artículo 84º: Industrias Clase V.....	118



Artículo 85º: Industrias Clase VI.....	118
Artículo. 86º - Elaboración de productos a nivel artesanal.....	118
Artículo. 87º - Clase I.....	119
Artículo 88º - CLASE II.....	119
Artículo. 89º – Clase III.....	119
Artículo. 90º – Clase IV.....	119
Artículo 91º – Clase V.....	120
Artículo 92º – Clase VI.....	120
Artículo 93º - Requerimiento de espacio para carga y descarga.....	120
Artículo 94º – Requerimiento de Estacionamiento -.....	121
TITULO III: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.....	123
CAPÍTULO 1: Disposiciones Especiales De Obras De Infraestructura.....	123
Artículo 95º - Bandas Viales Para Fraccionamientos Urbanos -.....	123
Artículo 96º - Energía eléctrica domiciliaria -.....	124
Artículo 97º - Alumbrado Público -.....	125
Artículo 98º - Agua Corriente -.....	125
Artículo 99º - Gas Natural -.....	125
Artículo 100º - Red Cloacal-.....	125
Artículo 101º - Evacuación Pluvial. Cordón Cuneta Y Badenes -.....	125
Artículo 102º – Forestación.....	126
Artículo 103º - Medición y Estaqueado De Lotes.....	126
TITULO IV: ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS EN MATERIA DEL PLANEAMIENTO URBANO Y RURAL DEL EJIDO DE CIPOLETTI.....	128
Articulo 104º - Actualización.....	128
Articulo 105º - Publicación.....	128
TITULO V : UNIDADES DE GESTIÓN DE LA MARGEN NORTE DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE CIPOLETTI Incorporadas por la ordenanza de fondo Nº 237/14.....	129
Artículo 106º - Plan Especial Unidades De Gestión Nº1, Nº2, y Nº3 -.....	129
Artículo 107º - Unidad De Gestión Nº 2 -.....	132
Artículo 108º - Unidad De Gestión Nº 3-.....	132
Artículo 109º - Unidad De Gestión Nº 4 -.....	132
Artículo 110º - Unidad De Gestión Nº 5 -.....	132
Artículo 111º - Unidad De Gestión Nº 6 -.....	133
Artículo 112º - Unidad De Gestión Nº 7 -.....	134
Artículo 113º - Unidad De Gestión Nº 8 -.....	134
Artículo 114º - Unidad De Gestión Nº 9 -.....	134
Artículo 115º - Unidad De Gestión Nº 10.....	135
Artículo 116º - Unidad De Gestión Nº 11.....	135
Artículo 117º - Unidad De Gestión Nº 12.....	138
Artículo 118º.....	138
Artículo 119º- Regularización De Asentamientos.....	139
Artículo 120º.....	140
Artículo 121º.....	140
Artículo 122º - Zona EUrb. Equipamiento Urbano.....	140
TÍTULO VI DISTRITO LAS PERLAS.....	140
CAPÍTULO 1: Normas específicas para cada zona – Distrito Las Perlas -.....	140
Artículo 123º - Regularización de asentamiento existentes.....	140
Artículo 124º - Mcdp – Microcentro Distrito Las Perlas Centralidad Distrital / Usos A Escala Ciudad.	143
Artículo 125º - Ccdp – Centro Comercial Distrito Las Perlas. Comercio, Administración, Cultura. Centralidades Focalizadas En Zonas R.....	143
Artículo 126º - C 1 DP– Área Comercial Distrito Las Perlas.....	144
Artículo 127º - R2 Dp– Residencial Distrito Las Perlas.....	145
Artículo 128º - R4 Dp– Residencial 4-Distrito Las Perlas.....	145
Artículo 129º -R4A DP– Residencial Distrito Las Perlas.....	146
Artículo 130º - R5 – Conjuntos Habitacionales Planificados Integrales.....	146
Artículo 131º - AIS – Área Industrial Y De Servicios.....	147



Artículo 132° - UEU – Urbanización Especial Universitaria.....	149
Artículo 133° - AETYT – Área De Educación Terciaria Y Tecnología.....	149
Artículo 134° - PUDP - Parque Urbano Distrito Las Perlas.....	150
Artículo 135° - AIAMB – Área de Interés Ambiental.....	150
Artículo 136° - CenCom – centralidades comunales.....	151
Artículo 137° - zonas con restricciones al dominio:.....	152
Artículo 138 - Campings Ribereños Fluviales.....	153
Artículo 139° - Área De Interés Ambiental Periurbana.....	153
Artículo 140°-. Área Residencial - Rp - Residencial Parque.....	154
Artículo 141°- CenMetroSur – Centralidades Metropolitanas Región Sur.....	155
Artículo 142° -Estación Central De Camiones En Tránsito.....	156
ARTÍCULO 143°- PTrRes –Planta de Tratamiento de Residuos Domiciliarios.....	156
Artículo 144° - Ctres – Centro De Transferencia De Residuos Domiciliarios A Planta Central En Neuquén -.....	157
Artículo 145°- Ptef - Planta De Tratamiento De Efluentes Cloacales.....	157
Artículo 146°- Áreas Intangibles En La Periurbanización:.....	157
Artículo 147° - Usos Según Zonas -Distrito Las Perlas-.....	157



ANEXOS

Cuadros

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas N° 182/11, N° 128/97, N° 182/11 y N°355/18.

- 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 – RQ – SREU1 – Planta tratamiento de líquidos de cloacales.
- Nº 5 Pautas metodológicas (para proyectos de estudio de impacto ambiental).
- Nº 6 Sector Asentamientos Poblacionales: Subsectores Urbanos y Peri urbanos (Barrial Colorado).
- Nº 7 Sector Rural: Subsectores Productivo y Rústico (Barrial Colorado).
- Nº 8 Sector Industrial y de Servicio: Subsectores Industrial y de Servicios.
- Nº 9 a) Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyito (Unidad Ambiental Barrial Colorado).
- Nº 9 b) Campings Perilagos.
- Nº 9 C) Campings Ribereños Fluviales.
- Nº 10 a) Cálculo de FOT Ponderado.
- Nº 10 b) Planilla de Cálculo de FOS y FOT.
- Nº 11 a) Ocupación del Suelo en Unidades de Gestión 01, 02 y 03. (Derogado por la presente)
- Nº 11 b) Uso del Suelo en Unidades de Gestión 01, 02 y 03. (Derogado por la presente).
- Nº 12 Usos y Ocupación del Suelo con Edificios de Perímetro libre.
- Nº 13 Categorías de Bandas Viales (art. 95°)
- Nº 14 Distrito Las Perlas - Equipamiento comunal y urbano - Estimación de superficies.



Gráficos

Modificado por la presente

Antecedente Ordenanza de Fondo Nº 211/13

- 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 Ordenanza de Fondo Nº 168/10).
- Nº 5 Plano límite para edificaciones en altura. 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) Pdte. U. Illia (Desde Circunvalación (B12) Pdte. J. D. Perón a Canal de Riego Principal-Zona DVNE).
- 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) Pdte. J. D. Perón y (B13) Este/Oeste y (A5) Pdte. U. ILLIA y sus Colectoras.
- Nº 12 Veredas del Distrito Vecinal del Noreste.
- Nº 13 Usos y ocupaciones perímetro libre



Planos

Antecedentes: Ordenanza de Fondo Nº 182/1 y 276/16

- Nº 1 Zonificación
- Nº 2 Ejido, secciones y estructura vial principal (Modificado por la presente).
- Nº 3 Carta de Indicadores físicos de calidad de la tierra (IAC)
- Nº 4 Delimitación espacial de barrial colorado
- Nº 5 Canales desagües riego y drenajes
- Nº 6 Unidades de gestión
- Nº 7 Plano Director Las Perlas
- Nº 8 AiAmb - Las Perlas
- Nº 9 Red Vial Troncal - Las Perlas
- Nº 10 Topografía - Las Perlas
- Nº 11 Pendientes - Las Perlas
- Nº 12 Drenajes y Cuencas Hidrológicas - Las Perlas
- Nº 13-1 UG 1.2.3 - Zonificación
- Nº 13-2 UG 1.2.3 - Estructura vial y supermanzanas
- Nº 13-3 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Rimmele
- Nº 13-4 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Esmeralda
- Nº 13-5 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Mengelle
- Nº 13-6 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Naciones Unidas sector sur
- Nº 13-7 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Naciones Unidas sector norte
- Nº 13-8 UG 1.2.3 - Corte tipo calle B15 con franja de seguridad del gasoducto
- Nº 13-9 UG 1.2.3 - Corte tipo calle Buenos Aires
- Nº 14-01 Corredor Julio.D.Salto
- Nº 15-1 UG11 - Planta general
- Nº 15-2 UG11 - Planta sector
- Nº 15-3 UG11 - Cortes
- Nº 15-4 UG11 - Cortes
- Nº 15-5 UG11 - Cortes
- Nº 16-1 La Falda - Estructura vial
- Nº 17 Zonificación Calle San Luis
- Nº 18 Corredor RP65
- Nº 19 Nueva Zona Industrial



- Nº 20-1 Plan Especial UG6
- Nº 20-2 Plan Especial UG6
- Nº 20-3 Plan Especial UG6
- Nº 20-4 Plan Especial UG6
- Nº 20-5 Plan Especial UG6



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 del Plan Urbano y Rural de su Jurisdicción, 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, destinados a encauzar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación y demás Normativas municipales, provinciales y nacionales.

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 límites de uso y ocupación fijados, significan valores de referencia utilizados para definir el carácter del Plan Urbano, Rural y en tal caso Especial. Cada Plan Particular puede representar una variación porcentual admisible, siempre que esta flexibilidad, por su reiteración, no signifique una modificación al fin de la norma. A efectos de la aprobación de desarrollos superadores a los normativos, se establece la figura de Convenios Urbanísticos, cuya modalidad se incorpora en el presente. El esquema adoptado tiende a la interrelación apropiada entre las diversas áreas.

El Plan Urbano y Rural se ha estructurado sobre un esquema circulatorio básico, reconociendo la importancia que las bandas viales tienen en la conformación funcional del ejido.

Así mismo se establecen estrategias cuyas herramientas específicas de aplicación no constituyen un listado taxativo sino que promueven la Sustentabilidad Urbana y la Calidad Ambiental del Hábitat construido y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la Ciudad frente a éstos. Este compromiso se rige por los principios de gradualidad o progresividad, preventivo, precautorio, bioclimático.

Las estrategias que se incorporan responden a la prevención del efecto Isla de Calor mediante terrazas verdes, techos fríos; la restauración de la biodiversidad mediante biocorredores, superficie vegetada nativa; la gestión de una optima calidad ambiental del hábitat construido mediante confort visual, acústico, materiales constructivos, gestión integral de residuos; y el uso eficiente de la energía con la disminución de su consumo, sistemas de acondicionamiento térmico eficiente, incorporación de energías renovables. La implementación de las herramientas se realizará de manera progresiva de conformidad a la normativa urbanística, de edificación, y/o resolución específica.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, con participación de sus áreas dependientes e Intervención de los Colegios/ Consejos Profesionales, podrá evaluar la conveniencia o no de



autorizar proyectos con variaciones porcentuales no significativas respecto de los indicadores urbanos y/o restricciones específicas según zona. Se valorará a tal fin la incorporación de terrazas verdes; la utilización de energías renovables y/o alternativas que resulten superadoras a la normativa actual. La evaluación dependerá de cada zona teniendo en cuenta sus características particulares y la escala del sector.



TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: Objeto y ámbito de aplicación Art. 1º y 2º

Artículo 1º

Antecedentes: Ord. N° 83/83 y sustituido e incorporado en los sucesivos Textos Ordenados en materias de Planeamiento Urbano del Ejido de la Ciudad de Cipolletti.

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.

Artículo 2º

Su ámbito se extiende al ejido de Cipolletti.

La delimitación de las zonas se encuentra indicada en los planos que forman parte de la presente, Plano N° 1 “Zonificación”, Plano N°2 “Ejido, secciones y estructura vial principal”; Plano N.º3 “Jerarquización de Calidad de la Tierra para el Uso Rural”; Plano N°4 “Delimitación Espacial de la Unidad Ambiental Barrial Colorado”, Incorporado por Ordenanza de Fondo N° 182/11.

CAPÍTULO 2: Organismo de aplicación Art. 3º

Artículo 3º

La Municipalidad de Cipolletti actuará como Organismo de Aplicación por atribuciones conferidas por la Constitución Provincial a la municipalidad de Cipolletti Ley N° 929/86 y su Modificatoria N° 1373, N° 1440 y las que las sustituyen y/o modifiquen 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 atribuciones conferidas 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.

Los profesionales que intervengan en los procedimientos regulados por este Código serán responsables por sus acciones y omisiones en la aplicación del mismo de conformidad al Régimen de Faltas de la Ciudad.

En caso de remitirse expedientes o actuaciones administrativas al Organismo Competente – Juzgado Municipal de Faltas- para la determinación de faltas administrativas, se dará aviso de lo actuado a los Colegios y/o Consejos profesionales correspondientes para su evaluación disciplinaria profesional



CAPÍTULO 3: Definición de las principales expresiones empleadas Art. 4º

Artículo 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 un Plan General, Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo, para presentaciones de Planes de Desarrollo Urbano, y/o de Fraccionamientos reglamentarios.

Las Reservas Urbanas deben incorporarse sucesiva y colindante, para evitar discontinuidades de la huella urbana, que desarticulan el funcionamiento de la Ciudad y con zonificaciones preventivas para la coherencia del crecimiento.

- **Planta Urbana:** Área Urbana y Planta Urbana, definiciones incorporadas por Ordenanza N° 269/98 y por la Ordenanza de Fondo N° 211/13.

Desafinase al sector del Área Urbana consolidado con fraccionamientos aprobados y habilitada, por contar con zonificación de uso, ocupación del suelo y Plan General o Particular, para presentaciones de Planes Particulares y/o proyectos de fraccionamientos reglamentarios.

- **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.

- **Urbanizar:** Planificar el territorio de forma ordenada, y que garantice a la población que allí se asiente el acceso a los servicios e infraestructuras necesarias. Implica ejecutar las obras de infraestructura (trazado de calles, cesión de espacios verdes públicos, tendido de redes de servicios, etc.) sobre la porción de suelo en el que se asentará una población.

- **Fraccionamientos:** implica la subdivisión del suelo en porciones más pequeñas para el futuro desarrollo de actividades tales como construcción de viviendas, industrias, comercios o zonas rurales según el tipo de uso.

- **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.

- **Espacio Verde:** Es el área destinada a uso público, parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

- **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.

- **Plan Especial:** Anteproyecto de un Plan representando a escala la estructura vial, distribución del espacio público y privado, definición de las obras de infraestructura, de las cargas urbanísticas, conjunto de normas para su implementación y demás elementos de diseño para el desarrollo de un sector o área dentro del Ejido municipal.

- **Plan de Detalle:** Proyecto ejecutivo para el desarrollo de un sector o área del Ejido municipal elaborado bajo los parámetros de un Plan Especial.

- **Cargas Urbanísticas.** Conjunto de obligaciones que debe asumir el desarrollador de un Plan Especial, fraccionamiento o urbanización, sean estas: cesiones de suelo, construcciones, tributarias, obras públicas y renta urbana diferencial.

- **Uso:** El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, edificio o estructura asentada en él, ha sido ocupado, construido, diseñado, utilizado o mantenido.

- **Uso residencial:** se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anexo a la vivienda del propietario.

- **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:** Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad, autorizada de conformidad a normas de vigencia cronológica anterior, que se desarrolle en un inmueble y que no cumpla con las normas de uso de suelo vigentes.

- **Uso no admisible:** Actividad incompatible, por sus características físicas o grado de molestias.

- **Edificación No Conforme:** Cualquier volumen construido, que no cumpla con las normas de edificabilidad vigentes, aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad según las normas actuantes.



- **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 (**FOS**) 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:** Denominase factor de ocupación total (**FOT**) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.
- **Factor de Impermeabilidad Total. FIT** Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente total. Este valor resulta de dividir la superficie total construida en la parcela más la superficie de pisos no cubiertos, por la superficie total del terreno. Para el cálculo de la superficie total construida se considerará la sumatoria de las superficies cubiertas de cada nivel.
- **Factor de Impermeabilidad del Suelo. FIS** Representa el grado de impermeabilización o superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno. La diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie resultante de FIS deberá ser permeable pudiéndose completar entre suelo natural y solado permeable. En zonas de densidad alta y media podrán autorizarse cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.
- **Impacto y Evaluación Hidrológica:** Superados los valores fijos que se establezcan en el Código de Planeamiento para cada área de la ciudad, toda propuesta de edificación deberá estar acompañada de una evaluación hidrológica, elaborada por profesional matriculado, que demuestre el “impacto hidrológico cero” en los sistemas de desagües pluviales de la ciudad. Se considerará “impacto hidrológico cero” cuando el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT propuestos no superen el pico del hidrograma generado con el FIS y FIT antecedentes. Para ello, se deberán prever dentro de cada parcela, dispositivos o mecanismos atenuantes del efecto producido por las precipitaciones intensas. Estos dispositivos surgirán como resultado del estudio



hidrológico de la incidencia de la construcción propuesta, en relación con la condición antecedente de la parcela. - La instalación de los dispositivos deberá estar concluida y en funcionamiento al momento de la materialización de la impermeabilización. Se trata que la evaluación hidrológica tienda a cero.

- **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)

En las áreas de retiro obligatorio, solo se permitirán construcciones tales como piletas de natación, ornamentos, sala de máquina con altura máx. de 0,70m. sobre el nivel de cordón cuneta, pérgolas en zonas de esparcimiento descubiertas, churrasqueras, accesos vehiculares controlados, módulo de estacionamiento no cubierto. Sobre retiros laterales (ejes de parcelas), deberá preverse franja perimetral de 1m. que respete altura de cordón cuneta que permita escurrimiento natural de aguas.

- **Vías primarias troncales:** 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.

- **Biocorredores Ecológicos:** Establecimiento de áreas ecológicas continuas que conectan zonas que por el desarrollo urbano han sido afectadas y/o desconectadas. Estas áreas son diseñadas, incluyendo especies que permitan el desplazamiento de aves, insectos, hongos, semillas etc. restableciendo un canal de comunicación entre las áreas de hábitat natural, aún existentes en nuestro ejido municipal. Su objetivo es preservar, la biodiversidad genética, permitiendo su mejor adaptabilidad al cambio climático y a mantener poblaciones con cada vez más individuos. Estos corredores son a su vez áreas de cobijo ante las condiciones desfavorables de nuestra Patagonia.

- **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 m de lado,



a contar desde el vértice.

Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135° 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 cual no excluye la cesión de la misma.

- Ochavas Rurales: Modificado por la Ordenanza N° 037/86 y N° 031/99 -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 90°- 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 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 90°- 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 m) metros y cuya hipotenusa será la ochava aludida. La Dirección no aprobará ningún plano de obra que pretenda construirse en los sectores indicados.

- Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del edificio. Se admiten únicamente en zonas centrales – MC- CC- CC1 – R1- R1C y/o específicamente indicadas. La altura total permitida será de 7m. y dos niveles.

- Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

- Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras.

- Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto que se ubica dentro de la parcela, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga desde vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

- Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil.

- Módulo de estacionamiento de bicicletas: Superficie necesaria para localizar una bicicleta, de conformidad a la Normativa de Edificación.

- Línea de Edificación: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma.

- Línea de frente interno (L.F.I): La que limita el área edificable permitida sobre el contrafrente de



la parcela con el espacio libre de manzana.

- **Patio vertical:** Corresponde al área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

- **Perfil Edificable:** Se entiende como tal a la silueta máxima construible según zona. Ver cuadro Nº 5

- **Plano Límite:** Plano virtual que limita la altura permitida en el punto más alto del edificio.

- **Muro o Cortina Verde:** Fachada vegetal incorporada a edificios o espacios exteriores.

- **Ralentización:** Corresponde a retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales.

- **Techos Fríos:** Sistema de cubiertas diseñados y construidos para proporcionar reflectancia solar tanto visible como de rayos infrarrojos y rayos ultravioletas. Tiene como objetivo reducir la transferencia de calor hacia el edificio, reducir las cargas térmicas de refrigeración y la Isla de Calor urbana.

- **Techos Verdes Extensivos:** Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a quince (15) cm.

- **Techos Verdes Intensivos:** Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a quince (15) cm.

- **Vegetación Nativa:** Corresponde a las especies vegetales nativas y/o endémicas de la zona. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros distritos y que se hayan adaptado al clima y suelo de la Ciudad.

- **Infiltración, recolección y reuso:** Dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de ésta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como "Agua no Potable".

- **Superficie absorbente:** Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

- **Superficie semiabsorbente:** Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).

- **Superficie vegetada:** Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación: Árboles, arbustos o herbáceas.

CAPÍTULO 4: Normas Generales

SECCIÓN 1: Fraccionamientos / Urbanizaciones

Aquellos emprendimientos inmobiliarios y/o productivos, proyectados en el Ejido Norte y Sur de la



Ciudad de Cipolletti, de usos u ocupación del suelo compatibles con el destino asignado a la Zona de localización, Distritos Vecinales y/o sujetos a un Plan Especial y/o Plan de Detalle en los que se produce un cambio de estado parcelario, que implique o no subdivisión del suelo, uso u ocupación, está sometido a las prescripciones establecidas en la presente normativa general y particular.

Artículo 5º: Condiciones generales usos y ocupación del suelo - urbanizaciones y/o fraccionamientos.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanza N° 128/97, N° 211/13 y N° 227/14, N° 413/2020, y N° 236/14.

Es de aplicación para todo tipo de urbanizaciones y o fraccionamientos en todo el ejido de la jurisdicción.

5.1. Sistema de Canales de Riego y Drenaje

Canales activos Internos del Predio. Para el caso 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:

- a-** Para el cálculo de las cesiones urbanísticas gratuitas, se computará la superficie del canal y de su calle de servicio.
- b-** Para la continuidad de la trama vial prevista por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el promotor de un plan de viviendas, fraccionamiento o urbanización, deberá construir –a su cargo- las alcantarillas o puentes correspondientes de acuerdo a las especificaciones que establezca la Dirección de Obras de Infraestructura Municipal y/o consorcio de Regantes.
- c-** Canales de Riego y Drenaje 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/promotor la ejecución de las obras necesarias de acuerdo con los requerimientos del municipio y/o Consorcio de Regantes.
- d-** Des activación 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.
- 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.
- f-** Para aquellas Zonas Urbanizables y/o factibles de ser urbanizadas y/o fraccionadas, 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.

g- En aquellos casos que fuera necesaria la re-localización de los mismos será requisito indispensable y exigible sea incorporada en el Plan Urbano 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.

h- 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. Solo se permitirá la tala o extracción parcial o total de la misma con Autorización Municipal, fundada en razones fito-sanitarias, con su posterior reposición.

i- El Anteproyecto de la Urbanización y/o Fraccionamiento deberá estar visado por el DPA o en su defecto, por el Consorcio de Regantes local y deberá incluir la red de riego y drenaje para la totalidad del proyecto o asentamiento (si hubiera preexistencias) si así fuere determinado por dichos entes.

j- Para aquellos canales de riego y/o drenajes colindantes o que permanezcan dentro de la urbanización, será exigible el tratamiento establecido por el Consorcio de Riego y/o Municipio. Será obligatorio el cementado de los canales de riego, asimismo, los canales de desagües recibirán el tratamiento adecuado, ambos conforme proyecto aprobado por el Consorcio de Regantes.

5.2. Franja de Seguridad en gasoductos, oleoductos y electroductos.

a- 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.

b- 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.

5.3. Infraestructura de Servicios y Equipamientos en las Urbanizaciones.

5.3.1. El conjunto de los propietarios beneficiarios en una ampliación urbana específica deberá contribuir para la adquisición de las parcelas y la correspondiente provisión de infraestructura de servicios públicos, destinadas a Equipamiento Comunitario, Espacios Verdes, según determine el Municipio.

Dichas obras y/o adquisiciones parcelarias deberán plantearse atendiendo a la prioridad y cesión que técnicamente correspondan.

5.3.2. Los frentistas del fraccionamiento y/o de la urbanización, como así también los propietarios de las parcelas rurales localizadas sobre la traza afectada, deben contribuir a solventar el costo de las obras de infraestructura que el municipio determine, a ejecutarse en el



Dominio Público.

5.3.3. Declaración de Utilidad Pública Municipal. Sancionada mediante Ordenanza específica, implica la obligatoriedad del aporte de los frentistas involucrados y beneficiarios del proyecto.

5.3.4. En los condominios, consorcios parcelarios o similares, se prorrataará el costo entre la totalidad de las unidades locativas o funcionales, así fueran internas del mismo.

5.3.5. 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 urbanización y/o fraccionamiento. Si hubieren efectuado alguna contribución, de las detalladas en el ítem 5.3.1. precedente, se las eximirá de la proporción correspondiente de las cesiones urbanísticas o ejecución de infraestructura de servicios según corresponda.

5.3.6. Cuando la parcela a urbanizar y/o 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.

5.3.7. Obras de Infraestructura obligatorias. Las que se establezcan según Zona, Distrito Vecinal, Plan Especial o Plan de Detalle.

5.3.8. Estudio de Impacto Ambiental. Cuando lo establezca la norma o cuando el municipio lo exija, es obligatorio la presentación del Plan Urbano Ambiental particular para cada emprendimiento de desarrollo, o propuesta urbanística o de fraccionamiento según sea la Zona, Distrito Vecinal, Plan Especial o Plan de Detalle.

5.3.9. En los casos de urbanizaciones en zonas lacustres, ribereñas o cauces de cursos de agua permanentes u ocasionales , deberá acompañarse el certificado de no inundabilidad.

5.3.10. 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 Concejo Deliberante deberá declarar el estado y las causas de la emergencia.

5.3.11. Queda expresamente establecido como –Restricción al Dominio- la no oponibilidad 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.

5.3.12. Se admitirá la presentación de un ofrecimiento de garantías por el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura en casos debidamente fundamentados, quedando facultada la Dirección General de Desarrollo Territorial de su aceptación o rechazo de los mismos. En caso de aceptación del ofrecimiento, podrá avanzarse con los trámites de registración de mensura. El Ejecutivo reglamentará el procedimiento necesario mediante resolución.



5.3.13 Para las áreas zonificadas como R2A, R2AC, y las que componen las UG 1, 2 y 3, en los casos de entidades intermedias, como Cooperativas y Mutuales que persigan el fin del acceso al suelo y la vivienda podrá autorizarse la presentación de la documentación para obras particulares y la construcción de las viviendas en el proceso de concreción de las obras de infraestructuras obligatorias y/o pactadas. Siendo las obras de infraestructuras mínimas pactadas las requeridas para otorgar final de obra particulares.

5.4. Vías de circulación.

5.4.1. Cuando se realicen nuevas urbanizaciones con o sin fraccionamientos, los Propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinada a bandas viales según lo especificado en la presente normativa.

5.4.2. El cambio de uso del suelo de las parcelas, implica necesariamente la cesión gratuita de las vías de circulación

5.4.3. 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.

5.4.4. No se permitirá el fraccionamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan accesos a la vía pública.

5.4.5. Construcciones particulares. Salvo las disposiciones expresas de la presente Ordenanza, regirán las normas del Código de Edificación. No se aprobarán urbanizaciones o fraccionamientos que no cumplan con el Código de Edificación y/o donde existan construcciones en espacios públicos o que impidan la continuidad de las calles.

5.5. Cursos de agua naturales. (Ríos, Lagos, Arroyos, Avenidas Torrenciales, etc.)

5.5.1. Solicitar las instrucciones especiales de mensura de conformidad a las disposiciones del DPA Resolución DPA N° 2540/08 y concordantes en vigencia.

5.5.2. Someter a su aprobación la definición planimétrica 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.

5.5.3. Se establece que el dueño de un inmueble colindante con orillas de cauces o riberas de todo curso de agua, ríos, arroyos, lagos, etc., dentro del ejido, deberá dejar libre de ocupación una franja de treinta y cinco metros de ancho para uso público en toda la extensión del curso de agua, en la que no puede realizar ningún acto que menoscabe este uso.

5.5.4. Establézcase como Restricción al Dominio, para todas las parcelas afectadas por la línea de Rivera definida por el Departamento Provincial de Agua de Rio Negro una franja costera de 35 metros libres de ocupación para uso público y calle. Dicho espacio se integrará al espacio ribereño de uso público el que será materializado cuando así lo disponga el municipio.



5.5.5. Para el caso de cursos de agua permanentes o eventuales relacionados a cárcavas de escurrimiento pluvio-aluvionales, el municipio y el DPA fijará las cesiones respecto a las franjas de seguridad necesarias en virtud de los estudios de caudales pertinentes, las que se establecerán en las mensuras correspondientes.

5.5.6. En toda presentación de emprendimientos inmobiliarios, recreativos, obras nuevas y/o ampliaciones en las franjas lacustres y/o ribereñas, deberá intervenir el DPA -Departamento Provincial de Aguas- a los efectos de instruir al emprendedor y aprobar la delimitación de la Línea de Ribera, la Línea de Evacuación de Crecidas y la Línea de Inundación, dictando las restricciones de uso y ocupación del suelo involucrado.

5.5.7. En especial para el inicio de cualquier trámite en la municipalidad que involucre franjas costeras sobre cursos de agua naturales y/o artificiales, Rio Limay, Neuquén, etc., los profesionales intervenientes, a los efectos de la determinación de la LR (Linea de Ribera), LEC (Linea de Evacuación Crecidas) y LI (Linea de Inundación) deberán realizar los trámites correspondientes ante los organismo de jurisdicción DPA (Departamento Provincial de Agua)

5.5.8. En particular, para el inicio de trámites ante la municipalidad, sobre usos del suelo en parcelas que involucren franjas costeras alcanzados por la Resolución N°1403/09 del DPA y concordantes, los profesionales intervenientes, 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 realizar los trámites correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo. Asimismo, regirán las especificaciones - técnicamente complementarias- de las restricciones al dominio enunciadas al pie 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.) solo podrán ubicarse por encima de la Línea de Inundación.

5.5.9. Serán de cumplimiento esencial para la gestión de nuevos fraccionamientos urbanos en áreas dadas de baja para la extracción minera, la remediación de los suelos afectados y la aprobación final de los trabajos por parte de la Secretaría Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, como asimismo, de la Municipalidad de Cipolletti en cuánto a su aptitud para el uso y ocupación solicitados por el desarrollador.

5.6 Mediante Resolución Reglamentaria se establecerá el procedimiento general para las autorizaciones de fraccionamientos urbanos y rurales dentro del ejido teniendo en cuenta las siguientes instancias:

a- Una vez presentadas las factibilidades y toda otra documentación requerida para el caso, se dictará la Resolución particular mediante la cual se dará autorización a la propuesta de anteproyecto de subdivisión y/o fraccionamiento.

b- Dicha Resolución a su vez, dictará la autorización para dar visado del Plano de Mensura respectivo, en su faz geométrica.

c- Ejecutadas las obras de infraestructuras y/o urbanización correspondientes, -según lo establecido en la Resolución de autorización inicial-, el Ejecutivo emitirá una nueva Resolución otorgando aprobación final y autorización para el visado municipal definitivo del Plano de mensura.

5.7. Aplicación y Reglamentación de Convenios Urbanísticos.

5.7.1. Aplicación. Resulta aplicable a aquellos Convenios Urbanísticos que se suscriban en el marco de la concertación público-privada o público-público, entre personas físicas o jurídicas, el estado municipal y/u otros organismos del estado y/o empresas prestadores de servicios públicos; resulten preparatorios para la elaboración de un proyecto de Plan Especial y/o Plan de Detalle estableciendo innovaciones que modificarán o ampliarán las normativas urbanísticas vigentes y tengan por objeto optimizar y facilitar la eficacia de la acción urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, construcción de obras, reforma, renovación, rehabilitación y sustitución urbana.

5.7.2. Generalidades. Los Convenios Urbanísticos podrán surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado. Sea cual fuere su origen, deberá mediar para su aplicación el desarrollo de un Plan Especial y de un Plan de Detalle que precise y encuadre la operación a desarrollar. En estos planes se respetarán los lineamientos y la finalidad fijada para cada área en el Plan Urbano y Código Urbano vigente o aquellos que surjan como innovadores respecto a la normativa general. Los indicadores surgirán de un exhaustivo análisis de cada área, de la realidad del entorno inmediato y de la voluntad de transformación que establece el plan de la ciudad. Se darán también los plazos para cumplir con las obligaciones pautadas y las penalidades por incumplimiento.

5.7.3. Finalidades. El objetivo de los Convenios Urbanísticos es impulsar el desarrollo urbano sostenible, la integración social y la reducción del impacto ambiental, en un marco de equidad social



5.7.4. Mediante resolución del Poder Ejecutivo se reglamentarán los convenios urbanísticos y procedimientos necesarios para su implementación

5.8. Cargas urbanas y cesiones urbanísticas obligatorias

5.8.1. Cesiones de Espacios verdes. En toda urbanización igual o mayor de una (1) Ha. el Propietario está obligado 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. Dichas cesiones preferentemente deberán encontrarse agrupadas. Del proyecto urbano surgirá la conveniencia de agrupamiento de las cesiones de Espacio Verde con las Reservas Fiscales y ser afectadas indistintamente a uno u otro uso. Sera condición al momento del fraccionamiento, la forestación del espacio público verde, la colocación de bomba en casilla con su instalación completa e instalación iluminaria interna mínima por parte del fraccionador y/o desarrollador según criterio de diseño por parte de las áreas competentes de la Municipalidad.

5.8.2. Cesiones de Reservas Fiscales. En toda urbanización igual o mayor de una (1) Ha. el Propietario está obligado a la cesión gratuita a la Municipalidad y de una superficie de terreno no menor del 5%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal. Dichas cesiones preferentemente deberán encontrarse agrupadas. Del proyecto urbano surgirá la conveniencia de agrupamiento de las cesiones de Espacio Verde con las Reservas Fiscales, y ser afectadas indistintamente a uno u otro uso.

5.8.3. Ubicación de las Reservas Fiscales y Espacios Verdes

Las superficies destinadas a Reservas Fiscales 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 General de Desarrollo Territorial, podrá determinar la localización de los Espacios Verdes en otros espacios o parcelas, ensanchamiento de veredas, canteros centrales previstos, bandas viales, etc.

5.8.4. Cesiones de calles. Cuando se realicen nuevas urbanizaciones con o sin fraccionamientos, los Propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinada a bandas viales según lo especificado en la presente normativa.

5.8.5. Restricciones al dominio. Son restricciones de construcción y/o de vías, que afectan la propiedad privada que tienen como fin prever la dinámica urbana en relación a la continuidad de calles, avenidas y reservas de espacios públicos, destinadas al bien común; y que conforme lo normado en la Carta Orgánica Municipal se establecen por Ordenanza expresa. Ver Condiciones Generales y Particulares para Urbanizaciones y/o Fraccionamientos.

5.8.5. Renta Diferencial .

Antecedente: Ord. N° 236/14.

a- La Municipalidad de Cipolletti posee 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 y que hubieren resultado pasibles de un mayor valor, ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor, sino en función de las obra públicas o decisiones administrativas del estado municipal, así como de los emprendimientos que produzcan externalidades sociales,



ambientales o urbanistas dentro del área.

b- Se considera Renta Diferencial al mayor valor del que hubieren resultado pasibles los inmuebles que se encuentran en el Ejido Municipal de Cipolletti como resultado de acciones realizadas por el Estado y de los emprendimientos que produzcan externalidades sociales, ambientales o urbanísticas.

c- El objetivo de aplicar la Renta Diferencial es que el beneficio generado por las acciones administrativas y/o inversiones municipales proporcione retroalimentación positiva en forma de recursos adicionales para nuevas inversiones, de tal manera que estos recursos puedan ayudar a reducir los rezagos en la provisión de servicios e infraestructura a nivel local.

d- El Poder Ejecutivo reglamentará su aplicación y participación en la Renta Diferencial mediante resolución según inmueble involucrado, teniendo en cuenta los siguientes items:

a- Para la base imponible de la Renta Diferencial se determinará un porcentaje de tierra con servicios según zona.

b - Las formas de pago de la Renta Diferencial se podrá hacer mediante efectivo, en lotes, y/o en obras de infraestructura.

c- Las obras de infraestructura estarán destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en general y no necesariamente al desarrollo del sector donde surja la aplicación de la Renta Diferencial.

d- El valor de las obras de infraestructuras se fijará en función del valor de los m² que correspondan según zona como carga urbanística de Renta Diferencial.

e- La aplicación de la alícuota podrá disminuirse en función de las obras complementarias de infraestructura exigibles al propietario por los distintos Organismos prestatarios de los servicios.

f- Para el caso que la Renta Diferencial se cobre por obras de infraestructura, la contratación quedará enmarcada según lo establecido en el Art° 15 inciso f de la Ordenanza de Fondo 415/20.

5.9.5.1. Para toda urbanización o fraccionamiento del ejido de Cipolletti igual o mayor a una hectárea, las cesiones urbanísticas del suelo y la renta diferencial totalizarán el 50% de la parcela de origen, salvo que las cesiones para vías de redes y calles supere dicho porcentaje. Las cesiones para Espacios Verdes y Reserva Fiscal, así como la Renta Diferencial podrán ser afectadas indistintamente a cada uno de los usos según lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano, pudiéndose distribuir en los porcentajes que se estimen convenientes en función del proyecto y de los requerimientos urbanísticos.

5.9. Publicidad.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, publicará en el Boletín Oficial y en la página web el instrumento normativo - Plan Especial o Plan de Detalle- y el Convenio Urbanístico suscrito, en lo referente al acto administrativo de aprobación, a fin de brindar transparencia y publicidad a los contenidos y al alcance de los mismos.

Asimismo, para los casos de las licitaciones públicas y privadas, se publicitará en el diario de



mayor tirada de la ciudad, las obras que se lleven a cabo, con toda la información relevante a las mismas. A su vez, deberá referenciar el Convenio Urbanístico en virtud del cual provienen los fondos y su monto, producto de la Ordenanza respectiva. Dicha información también deberá constar en el cartel de las obras que se realicen.

Artículo 6º: Condiciones particulares para urbanizaciones y fraccionamientos, en áreas destinadas a usos urbanos

Modificado por la presente

Antecedentes: Ordenanza Nº 31/99, Nº 086/06, Nº 182/11, Nº 211/13 y Nº 227/14.

Son aquellos desarrollos localizados dentro del perímetro descrito como Área Urbana.

Para el diseño del trazado de las 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.

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.

6.1. Amanzamiento. Longitud del lado de la manzana normal máximo 150 m, mínimo 60 m, Superficie máxima 15000 m².

6.1.1. Los lados mínimos y máximos podrán ser reducidos u/o ampliados, en los casos que no se pueda adoptar otra resolución para dar continuidad a la trama urbana, o lo que la autoridad de aplicación considere conveniente.

6.1.2. 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.

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

6.1.4 No se permitirá el fraccionamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan accesos la vía pública.

6.2. Disposiciones especiales.

6.2.1. 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.



6.2.2. 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.

6.2.3. 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 más parcelas, previo a la afectación al régimen se requerirá la mensura de englobamiento de dichas parcelas.

6.2.4. 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%).

6.2.5. 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 generó; 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 Micro Centro, 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 específicas para cada zona.

6.3. Trazado de los lotes

6.3.1. 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.

6.3.2. La línea divisoria entre lotes que nazcan de la Línea Municipal deberá formar en lo posible, con este un ángulo 90°. 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.

6.3.3. 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 90°.

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

6.3.4. 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.

6.4. Trámite de aprobación:



Mediante Resolución Reglamentaria se establecerá el procedimiento general para la tramitación de aprobación de fraccionamientos urbanos particulares, la que tendrá en cuenta los siguientes lineamientos generales:

6.4.1 El procedimiento de los trámites de autorización de las propuestas de fraccionamiento y/o urbanización presentadas ante las áreas correspondientes, se regirá según lo establecido en la Resolución Reglamentaria, considerando tres instancias de aprobación; la primera en relación a la autorización del anteproyecto, la segunda respecto a la obtención del Visado en faz geométrica del Plano de Mensura y por último la aprobación final que se dicta mediante Resolución particular- la que otorga autorización para dar visado Definitivo del Plano de Mensura.

6.4.2 Para el proceso del trámite se requiere la participación de los siguientes profesionales; como responsable de proyecto y de obras urbanísticas: arquitectos y profesionales con incumbencias en diseño urbano y cómo responsable catastral: agrimensor o profesional con incumbencia. El Municipio podrá asimismo solicitar la participación de profesionales de otras disciplinas según la especificidad del caso.

6.5. Durante el proceso de desarrollo de la urbanización y/o fraccionamiento, a la parcela de origen objeto de ésta, se le establece la eximición del pago de:

6.5.1. Tasas retributivas: queda determinado que comenzará a aplicarse a partir de la fecha de sanción de la Resolución específica de autorización del Anteproyecto de fraccionamiento y caducará indefectiblemente a los doce (12) meses, aunque la Municipalidad otorgue prórrogas para el completamiento de las obras.

6.5.2. Impuesto al baldío: queda establecido que comenzará a aplicarse a partir de la fecha de sanción de la Resolución específica de autorización del Anteproyecto y caducará - indefectiblemente- al vencimiento del plazo que se haya fijado en dicha Resolución para la habilitación definitiva del mismo.

6.6. 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.

6.7. Verificada la terminación de las obras, según los informes de los Departamentos interviniéntes, y cumplimentadas las cesiones y cargas urbanistas obligatorias, el Municipio extenderá la Resolución aprobatoria de la Urbanización, quedando en condiciones de proseguir las tramitaciones ante los organismos provinciales.

6.8. Las nuevas parcelas surgidas del desarrollo urbanístico y/o fraccionamiento estarán gravadas con Tasas Retributivas a partir del alta o generación de cada una de las partidas 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

6.9. Propaganda. Todo plano confeccionado para ofrecer la venta del producto objeto del desarrollo y/o fraccionamiento urbanístico surgido, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el N° 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 del producto del desarrollo urbanístico y/o fraccionamiento provenientes sin mediar autorización municipal previa, se reprimirá con las sanciones y/o multas previstas en la reglamentación municipal correspondiente.

Artículo 7º: Condiciones particulares para la zona rural RUR1

Antecedentes: Ordenanzas Nº 128/97 y Nº 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.

7.1. Se establece que 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 (AIC) que 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: AIC, DPA - 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 las aguas, ante el organismo de incumbencia precitado que corresponde.

7.2. Se establece que 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 – AIC o DPA; 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, estableciéndose zonas de transición sobre todo perímetro de área delimitada como RUR1 en los casos que pudiera existir algún impacto ambiental negativo.

7.2.1. 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 (DPA).

7.3. Se reconocen como “urbanos” a los Asentamientos Informales que se incorporen en el Plano Nº 1 de Zonificación. A efectos de su regularización rige lo normado en Artículo Nº 119 y concordantes.

7.4 Trámite de aprobación: ver condiciones generales en el Artículo 6.4. y las particulares del presente.

Artículo 8º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona rural RUR2.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas Nº 128/97, Nº 045/04, Nº 079/06, Nº 085/06, Nº 168/10 y Nº 211/13.



8.1. 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 actividades de carácter recreativo en espacios abiertos y Fraccionamientos para Distritos Vecinales o Residencial Especial de Interés Social -REIS-.

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 AIC (Plano N° 3) salvo que exista colindancia con una expansión urbana registrada al norte de las calles B19 y A9 de la zona RUR2.

8.2. Quintas Agrícolas Productivas

Suspendido por la Ordenanza de Trámite N° 047/2012.

8.3. Nuevas Urbanizaciones y Regularización de asentamientos informales - Distritos Vecinales.

Se establece que es condición para la futura Regularización de asentamientos informales y Nuevas Urbanizaciones, la Sanción expresa del Concejo Deliberante autorizando la expansión urbana, previo dictamen de los organismos técnicos municipales y del Consejo de Planificación Estratégico.

Están destinados a asentamientos permanentes de población. Los mismos están definidos por Asentamientos Existentes, de carácter Informal o Espontáneo y/o Pre-zonificados como Residencial Especial de Interés Social -REIS-

8.3.1. Asentamientos Existentes, de carácter Informal o Espontáneo: pre-zonificados como Residencial Especial de Interés Social -REIS-. Para su regularización, ver Artículo N° 119.

Se incorpora al Distrito Vecinal Ferri, parte de la parcela 03-1-C-005-01, la que incluye el actual asentamiento de carácter informal denominado Nueva Ferri. La superficie a incorporar queda delimitada al norte de la calle Las Margaritas -809-, al sur calle Rural B19, al este calle San Luis -116- y el límite oeste a trescientos quince metros (315 m) medidos a partir del límite este de la parcela 03-1-C-005-01, y/o desde calle San Luis -116. La tierra vacante se incorpora como Reserva Urbana RU hasta tanto se elabore y se apruebe el proyecto correspondiente que incluye la regularización del asentamiento informal existente en la misma parcela de origen.

8.3.2. Nuevas Urbanizaciones. Ver Artículo N°15. Normas Específicas para Zona R2A Artículo N° 43 y Artículo N° 64, REIS y REPE.

8.3.2.1. Comprende aquellas urbanizaciones predominantemente residenciales- aprobados por el Poder Ejecutivo Municipal, previo dictamen de los organismos técnicos municipales.

Para la modalidad de Urbanizaciones con Fraccionamiento a cargo de Cooperativas, Asociaciones sin fines de lucro, distintas ONG, Gremios, con participación municipal, Provincial o Nacional, la propuesta incluirá un programa de promoción, asistencia técnica y acción social destinado a los beneficiarios del proyecto. Se podrá contemplar el fraccionamiento en etapas.

8.3.2.2. Sanción expresa del Concejo Deliberante autorizando la expansión urbana, previo



dictamen de los organismos técnicos municipales y del Consejo de Planificación Estratégico.

8.3.2.3. Queda condicionada y a criterio del Poder Ejecutivo en el momento en que se solicite a cada fraccionamiento los plazos de ejecución de la redes de servicios.

Las obras de infraestructuras no ejecutadas en la primera etapa: red de gas, red cloacal, cordón cuneta, bardenes y obras complementarias, quedarán establecidas como restricciones al dominio.

Artículo 9: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona rural Rur3 y Distrito Vecinal Balsa Las Perlas.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas Nº 128/97 y Nº 211/13.

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.

La normativa que se establece en el presente Artículo es complementaria de lo dispuesto en el Texto Ordenado en su conjunto y tiene por objeto establecer las normas particulares para el planeamiento urbano, periurbano y rural, referidos a los Distritos A, B, C, Distrito Las Perlas y todo aquel Asentamiento Poblacional que se localice en la Zona Rural -RUR3- y fija los parámetros de uso y ocupación del suelo para su ordenamiento y su futuro crecimiento.

9.1. 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 Nº6 y su proyección hasta el límite interprovincial;

9.2. Podrán localizarse: Casas quinta, Clubes Recreativos, Zonas Residenciales extraurbanas, Urbanizaciones con carácter de “Distrito Vecinal” y Asentamientos Poblacionales Rurales (APR), previa opinión de las áreas técnicas municipales, del Consejo Asesor de Planificación Municipal y mediante Ordenanza Aprobatoria de cada emprendimiento. La localización de los usos admitidos para esta zona deberá cumplimentar con las exigencias establecidas en la presente normativa para cada una de ellas.

9.3. En todos los casos 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 Nº 3266 sobre Evaluación de Impacto Ambiental. 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.

9.4. Para el diseño de los desarrollos o emprendimientos y trazado nuevas 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.

9.5. Restricciones al dominio:

- a-** No se admitirán construcciones 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.
- b-** No se admitirán construcciones en las áreas bajo riesgo aluvional o fragilidad del soporte suelo, con relación a las cuales el emprendedor deberá presentar para su aprobación los estudios y delimitación de las áreas intangibles.
- c-** Todo anteproyecto de urbanización de uno o más lotes integrantes, deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, la propuesta de tratamiento del AIAMB -Área de Interés Ambiental- comprendidas en la superficie a desarrollar, acordes a las normas complementarias y específicas, siendo determinante su aprobación por el Municipio y Autoridades de Aplicación.
- d-** AIAMB – Área de Interés Ambiental. Superficie de suelo rústico, representativo de la geomorfología de la barda y vegetación regional, identificando las zonas intangibles de riesgo pluvio-aluvional -resultantes de estudios especializados- que pudieran contener las mismas en toda su extensión. En toda urbanización o Fraccionamiento deberán deslindarse del parcelamiento general previo estudio correspondiente.

9.6. Requisitos para la presentación de proyectos de Urbanización y Fraccionamientos - Especificaciones Técnicas, en los Diferentes Sectores del Territorio.

La Unidad de Gestión de la Margen Sur o el organismo que lo reemplace, tendrá a su cargo analizar los emprendimientos que se presenten, de acuerdo al Plan Maestro o Plano Director del área a Urbanizar y/o Fraccionar, 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 o el organismo que lo reemplace, 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.

9.6.1. 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 Peri urbanos. (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 precedentes enunciados. (Cuadro 8).
- e-** Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyito. (Cuadro 9a). Asentamientos Poblacionales, del Subsector Recreativos Ribereños Fluviales: Subsector Recreativos Ribereños Lacustres: Áreas Campamentos Turísticos o Campings – Perilagos de El Chocón y Arroyito (Cuadro 9b)



f- Áreas Campamentos Turísticos o Campings – Ribereños Ríos Limay y Negro (Cuadro 9c).

g- El plano N° 4 de delimitación espacial y localizaciones estimadas de usos y ocupación.

h- Distrito Vecinal Las Perlas:

1- Es condición esencial para todo nuevo fraccionamiento su colindancia con parcelamientos consolidados no menos de un 70%, salvo que se hallare separado por una franja intangible o un Área de Interés Ambiental (AIAMB) identificada.

9.6.2. Documentación a ser presentada, sujetas a la aprobación de las Autoridades de Aplicación.

a- Planos de Planiáltimetría del sector a urbanizar y su entorno con curvas cada 2,50 m y cada 0,50 m en los puntos críticos. Ver Planos Referenciales de Base. Deberá presentar planiáltimetría, la delimitación de las cárcavas y/o cañadones localizados en el área, el proyecto y cálculo del drenaje pluvio-aluvional con determinación de las franjas de seguridad en el caso de resultar intangibles y las obras necesarias, todo ello sujeto a la aprobación municipal y del DPA.

b- Planos de Áreas Intangibles: localización (límites y superficies) de las cuencas incidentes en el área de urbanización, periurbanización y de los cañadones principales de recepción al libre escurrimiento pluvio-aluvional a ser declarados intangibles, con sus respectivas restricciones.

c- Planos de Áreas urbanizables, incluyendo aquellos cañadones secundarios incorporables mediante obras de drenaje, conducción y complementarias debidamente verificadas.

d- Planos de Obras a construir: puentes, alcantarillas, vías de evacuación hacia cañadones, bocas de registro, sumideros; de mitigación y/o corrección y de conectividad interna y con su entorno, con sus correspondientes especificaciones técnicas.

e- Planos de Diseño del urbanización propuesta, acorde a la zonificación, consistente con la configuración del terreno y la ejecución de la infraestructura de servicios obligatoria con la factibilidad emitida por los prestadores y la Dirección Municipal de Obras de Infraestructura.

f- Planos de Localización de líneas de fondo de cañadones secundarios en el entorno del sector a urbanizar y tratamiento previsto para la conectividad.

g- Planos de AIAMB –Áreas de Interés Ambiental: Cuando corresponda por localización: propuesta de puesta en valor y demás requisitos establecidos en la normativa específica.

9.6.3. Requisitos en Desagües Aluvio-pluviales.

a- Determinación y áreas de la escorrentía de cada cuenca y subcuenca, caudales máximos (caudal máximo para tiempo de retardo TR = 5; 10 y 25 años) para establecer el nivel de riesgo según Modelo de identificación de zonas más propensas a inundaciones según período de lluvia IDF.

a.1- El cálculo del caudal de cada cuenca de aporte en su punto de descarga.

Deberán tenerse en cuenta los siguientes límites:



Pendiente longitudinal: 2,5% para la escorrentía superficial.

Pendiente de equilibrio: 1,6%

a.2- Verificaciones hidráulicas. Determinación de erosión en los cañadones.

Máxima velocidad de escurrimiento en canales sin vegetación; permisible recomendada: hasta 1,2 m/ segundo ecuación de Manning.

Mínima: 0,60 m/s para TR=2 años.

b- Áreas Intangibles: con franjas de seguridad de 25 m, a partir de cada borde de cañadón o cárcava principal y propuesta a ser evaluada por la DDUyC, conforme a Plano de Referencia Base.

c- Proyecto y cálculo hidráulico de las obras básicas de protección, conducción, defensa y mitigación aluvional.

d- Estudio planialtimétrico de la red de drenaje superficial de aguas pluviales y diseño de las obras en calles, incluyendo protección contra erosión.

d.1- Máxima longitud de escurrimiento superficial en calles y cunetas: 400 m en ripio y 500 m en pavimento, hasta su ingreso a la red de conducción.

e- Pendientes mínima y máxima de velocidades de escurrimiento:

e.1- Para evitar sedimentación: Mínima: menores a 0,6 m/s para TR=2años.

e.2- Para evitar erosión: Máxima: 1 m/s.

9.6.4. Franjas Costeras -

El desarrollador deberá someter a la aprobación del DPA la definición planialtimétrica de las (LR) Líneas 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. Los profesionales intervenientes, ante cualquier trámite que involucre usos del suelo en franjas costeras alcanzados por la Resolución DPA N.º 1403/09 y concordantes, deberán ante el DPA “solicitar las instrucciones especiales de mensura de conformidad a la resolución d.p.a. Nº 2540/08 y concordantes en vigencia”. ver sección 1 – fraccionamientos/ urbanizaciones/ art. 5º condiciones generales/ cuadros 6; 7 y 8.

9.6.5. Cesiones Cargas Urbanísticas y Cesiones Obligatorias - ver Artículo 5º -

9.6.6. Sector Rural, es de aplicación lo dispuesto en los cuadro Nº 7: sector rural y para el sector industrial y de servicios, lo establecido en el cuadro Nº 8: sector industrial y de servicios.

9.6.7. Tramitación, Urbanización y Fraccionamientos Urbanos / Ver fraccionamientos / urbanizaciones/ Art. 5º Condiciones Generales / Art. 6º Fraccionamientos Urbanos / Sección 1.

a- El organismo de aplicación podrá establecer parámetros diferentes en relación al dimensionamiento del amanazamiento y parcelario, mayores o menores en virtud de las condiciones técnicas geográficas o ambientales que así lo ameriten.

b- En relación con las factibilidades de servicios, y en particular con la factibilidad de



evacuación pluvial, el interesado, con el visto bueno del Diseño Preliminar, gestionará las factibilidades requeridas de los servicios públicos y la certificación de evacuación pluvial en la DOI -Dirección Municipal de Obras de Infraestructura- y/o del DPA, siendo obligatorias las obras requeridas, aquellas que tengan factibilidad de servicio otorgadas por cada ente prestador correspondiente. De no existir factibilidad de servicios públicos, el desarrollador deberá presentar propuestas alternativas a ser aprobadas por los entes prestadores de servicios y la municipalidad.

9.6.8. Servicios Públicos Obligatorios.

El desarrollador deberá presentar la factibilidad de la provisión de servicios públicos emitida por la Autoridad de Aplicación y/o prestatario - concesionario correspondiente, incluyendo la aprobación expresa de sistemas alternativos, la cual estará vigente hasta la aprobación y puesta en servicio de las redes y servicios obligatorios. Siendo obligatorias las obras requeridas, aquellas que tengan factibilidad de servicio otorgadas por cada ente prestador correspondiente.

9.6.8.1. Redes y Servicios.

- a- Agua potable por red.**
- b- Gas por red.**
- c- Red cloacal**
- d- Red eléctrica domiciliaria**
- e- Alumbrado público con tecnología LED**
- f- Cordón cuneta y badenes.**
- g- Alcantarillados y/o puentes u obras complementarias según indique el DPA o el municipio.**
- h- Enripiado y abovedado de calles**
- i- Forestación**

9.7. Asentamiento Poblacional Rural- APR-.

9.7.1. Subdivisión del suelo

- a- Factibilidad de Evacuación Pluvial, certificada por el profesional actuante y bajo su responsabilidad.**
- b- Factibilidad de Servicios Públicos. 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, y estableciéndose los responsables de la operación y mantenimiento.**
- c- Certificaciones 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. El anteproyecto de urbanización y fraccionamiento**



deberá corresponderse en dicha certificación.

9.7.2. Obras de infraestructura obligatorias mínimas. 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:

- a-** Energía Eléctrica 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.
- b-** Enripiado y Abovedado de calles públicas.
- c-** Red de Riego y Drenaje. Como mínimo, a cielo abierto salvo los cruces de calles.
- d-** Forestación de calles públicas.
- e-** 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 DPA y/o el Municipio.
- f-** Red de cloaca o sistema alternativo aprobado por el DPA y el municipio.

9.8. Se reconocen como “urbanos” a los Asentamientos Informales que se incorporen en el Plano N°1 de Zonificación. A efectos de su regularización rige lo normado en el Artículo N°119 y los alcances de la Normativa especial Distrito las Perlas, según corresponda.

9.9. Distrito Vecinal Las Perlas

9.9.1. Delimitación. Especificaciones de las principales expresiones empleadas. -Ver plano N° 7 de zonificación-

El plano N° 7 - Modelo General de Plan Director, establece una trama vial jerarquizada conformada por las distintas vías de circulación que a continuación se nombran, las que se encuentran caracterizadas en general en el Artículo N° 95, en el Cuadro N°13 y en sus gráficos correspondientes:

- a-** Vía de Circunvalación.
- b-** Vía de Acceso al Puente
- c-** Vías Primarias Troncales, con o sin canteros centrales.
- d-** Vías Secundarias.
- e-** Colectoras: paralelas a barreras físicas: rutas, cañadones, áreas intangibles / trazas hasta puntos de cruces.
- f-** Calles vecinales: circulación interna barrial.
- g-** Pasajes.
- h-** Las superficies urbanizables -según Plano N°7: Modelo General de Plan Director - podrán



ser reajustadas por la Municipalidad en función de los resultados y evaluación de estudios expertos que indiquen riesgos aluvionales e impactos ambientales negativos en lo natural y social, en función del incremento demográfico treinta anual previsto y de las especificaciones previstas para la presentación de Proyectos de Urbanización, Especificaciones Técnicas y complementarias, documentación a ser presentada por el desarrollador.

9.9.2. Sector Urbano. Comprende la superficie delimitada por:

a- Zonas con restricciones al Dominio. La LEC -Línea de Evacuación de Crecidas de 1900 m³/seg. y las demás restricciones al dominio complementarias (FI -Franja de Inundación) determinadas por el DPA –Departamento Provincial de Aguas.

- Las Coordenadas Posgar 98 correspondientes al eje de la Avenida de Circunvalación como semi-ancho de las especificaciones constructivas establecidas en el ítem pertinente. Cuadro de Coordenadas X-Y: ver Plano Nº3 Distrito Vecinal de Las Perlas y Croquis de localización: ver Plano Nº9.

- Superficie estimada: 1348,60 ha – Medidas sujetas a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

b- La Zonificación de los usos y ocupación del suelo se agrupa en los siguientes rubros:

b.1- Sectores existentes con usos y ocupación no autorizados y sujetos al cumplimiento de requisitos progresivos de ordenamiento de la estructura vial jerarquizada y de la parcelaria pública y privada con zonificación y servicios.

b.2- AIAmb - Áreas de Interés Ambiental: comprende suelos rústicos con calidad paisajística, representativos de la barda y con aptitud para su puesta en valor.

b.3- Sectores asignados para fraccionamientos de uso y ocupación residencial, de servicios e industria colindantes. Sujetos al cumplimiento de los requisitos de redes, servicios, cesiones obligatorias y a los criterios de diseño detallados en el Plan Director y en el Cuadro Nº14.

b.4- Parque Urbano: Área recreativa parquizada suprabarrial.

b.5- UEU – Urbanización Especial Universitaria. Localización de unidades académicas de nivel universitario y usos complementarios.

b.6- AETyT - Área de Educación Terciaria y Tecnológica: Localización de Instituciones de Educación Terciaria y de Desarrollo Tecnológico y/o empresas nacionales o provinciales de tecnología aplicada.

b.7- CENCOM - Centralidades Comunales: Servicios y actividades a escala distrital.

9.9.3. Sector Periurbano -Zonas con restricciones al Dominio. La LEC -Línea de Evacuación de Crecidas de 1900 m³/seg; las demás restricciones al dominio complementarias (FI -Franja de Inundación) y usos condicionados determinados por el DPA –Departamento Provincial de Aguas.

a- Campings Ribereños Fluviales

b- Desarrollos en Isla sobre el Río Limay



- c- AlAmb periurbano
- d- Área Residencial y Recreativa
- e- R.P. - Residencial Parque
- f- Desarrollos en Isla

9.9.4. CENMETROSUR– Centralidades Metropolitanas Región Sur

- a- Serv. Rut -Servicio de Ruta.
- b- ECT – Estación Central de Camiones en Tránsito.
- c- PTRes- Planta de tratamiento de Residuos Domiciliarios.
- d- CtRes - Centro de Transferencia de Residuos Domiciliarios a Planta Central en Neuquén.
- e- PTef Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales.

9.9.5. Áreas Intangibles: localización (límites y superficies) de las cuencas incidentes en el área de peri urbanización y de los cañadones principales de recepción al libre escurrimiento pluvio-aluvional a ser declarados intangibles, con sus respectivas restricciones.

Superficies sujetas a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

9.9.6. Servicios Públicos Obligatorios de aplicación a todas las zonas.

9.9.6.1. El desarrollador deberá presentar la factibilidad de la provisión de servicios públicos emitida por la Autoridad de Aplicación y/o prestatario-concesionario correspondiente, incluyendo la aprobación expresa de sistemas alternativos, la cual estará vigente hasta la aprobación y puesta en servicio de las redes y servicios obligatorios. Siendo obligatorias las obras requeridas, aquellas que tengan factibilidad de servicio otorgadas por cada ente prestador correspondiente.

9.9.6.2. Queda expresamente establecido como Restricción al Dominio la no oposición de los adquirentes o titulares las parcelas a la ejecución de las obras de infraestructura por contribución de mejoras o cualquier otro sistema de pago de estas que se determinen obligatorias o de interés municipal, adjudicadas por Licitación Pública. Será responsabilidad del desarrollador dejar debida constancia de lo precitado en todo instrumento de Compra Venta, asumiendo la responsabilidad y consecuencias de su incumplimiento.

9.9.6.3. Redes y Servicios. Siendo obligatorios las obras de redes, solo aquellas que tengan factibilidad de servicio otorgada por cada ente prestador correspondiente.

- a- Agua potable por red.
- b- Gas por red.
- c- Red cloacal
- d- Red eléctrica domiciliaria
- e- Alumbrado público con tecnología LED
- f- Cordón cuneta y badenes.



- g- Alcantarillados y/o puentes u obras complementarias según indique el DPA o el municipio.
- h- Enripiado y abovedado de calles
- i- Forestación

9.10. Trámite de aprobación: ver condiciones generales en el artículo 6.4. y las particulares del presente.

Artículo 10º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos en zona rq, para Casas Quinta – CQ

Derogado por la presente.

Artículo 11º : Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para Residencial Parque – RP en zona RQ.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas Nº 128/97 y Nº 168/10

11.1 Será de aplicación los Artº N.º 5 y N.º 6 de la presente norma, a excepción del inciso 6.1.

11.2. El destinado a urbanizaciones residencial parque RP, de residencia permanente o transitoria de densidad baja, localizados en zona RQ. Dentro del condicionamiento general mínimo reglamentado, el propietario de la urbanización podrá proponer alternativas de estructuración legal y proyecto urbanístico-arquitectónico, el equipamiento social, la provisión, operación y mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios comunes.

Constituirán urbanizaciones de acceso controlado, circulación interna por calles de propiedad común, cercados perimetrales, dimensiones de parcelas mínimas y dimensiones de anchos de calle, atendiendo a las condiciones detalladas en el Artículo Nº 63.

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

11.2.1. Localización y Anteproyecto de Urbanización:

a- 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- Presentación del Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario el que será ajustado a la norma municipal y leyes correspondientes. Requisito indispensable para el otorgamiento del Final de Urbanización y Fraccionamiento.

11.3. Obras de infraestructura obligatorias de calles públicas cedidas y de circulaciones internas: las establecidas en el Art N.º 63.



Artículo 12º: Fraccionamientos para servicio de ruta extraurbano SREU 1.

Derogado por la Ordenanza Nº 355/18.

Artículo 13º: Condiciones particulares de urbanizaciones y/o fraccionamientos para zona Servicio de Ruta - SRU.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas Nº 268/98, Nº 168/10, Nº 182/11 y Nº 211/13.

Las Urbanizaciones en Servicio de Ruta tienen como objetivo el desarrollo de actividades, Usos y Ocupación del suelo, vinculadas a la ruta o vía de circulación principal, que implique transporte de carga y abastecimiento; de servicios al automotor transportista y viajeros.

13.1. Delimitación. Su localización se encuentra indicada en el Plano de zonificación. La documentación a presentar tanto para fraccionamientos o por cambio de uso de parcelas existentes. 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:

a- 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. Esta área de transición ha de tener un mínimo de 35 metros forestados con árboles de primera o segunda magnitud.

b- Cuando la parcela a fraccionar, límite con hechos existentes que tengan usos consolidados distintos al rural.

c- 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 Estratégico.

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

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

b- Franja de 21 metros como mínimo, preferentemente, paralela a la calle colectora en todo el frente de la parcela de origen para estacionamiento vehicular.

c- Macizo edificable y calles de acceso: conformado por un amanazamiento de una profundidad de 155 metros de lado.

d- Calle colindantes con parcelas de terceros, semi-anchos mínimo 10 metros

e- Calles rurales existentes ancho mínimo 24 metros, semi-ancho 12 metros. En caso de parcelas afectadas a calles rurales deberá cederse la franja necesaria para su conformación.



f- En el límite de uso de Servicio de Ruta y Uso Rural deberá contemplarse una franja mínima de 35 metros destinada a barrera forestal como restricción al dominio. Dicha barrera deberá consolidarse durante la ejecución de las obras de infraestructura obligatorias.

g- Calles interior, ancho mínimo 15 metros.

En todos los casos, los anchos de calle serán libres de canales de riego-drenaje.

i- El anteproyecto de fraccionamiento deberá contemplar lo establecido en el Art N°5.

Las cesiones urbanísticas se establecerán en la misma parcela de origen y se destinarán al uso público del suelo, estacionamiento y movimiento vehicular. Las mismas se ubicarán en el frente de las parcelas resultantes, paralelas a las calles colectoras y calles laterales a las mismas.

13.3 Retiro Obligatorio: 5 metros

13.4. Obras de Infraestructura Obligatorias. Ver las designadas en el Art N°54.

13.5. Trámite de aprobación: ver generalidades en el artículo 6.4.

Artículo 14º: Condiciones particulares para corredores - Área Periurbana -

Incorporado por la presente.

(Fraccionamientos Para Servicio De Ruta SRU2. Derogado por Ordenanza de Fondo N° 182/11).

14.1. Condiciones Generales

a- Definición. Se definen como corredores a aquellas arterias de conexión urbana o interurbana que atraviesan la planta urbana y que, por sus características, dadas por: la circulación, conexión, dimensiones, etc., favorece el tránsito de personas y logística en todas sus formas y/o con intensidad en alguna de ellas. Son estas: las rutas que atraviesan el ejido, las calles troncales interurbanas y/o algunas de las calles urbanas. En dichas arterias se concentran actividades comerciales y/o de servicios, lo que las convierten en franjas de gran movimiento y actividad. Por ello las parcelas localizadas al frente de las mismas requieren un tratamiento diferenciado en cuanto a usos y ocupación del suelo. Algunas de estas vías, en el CPU y R, ya se encuentran zonificadas, tales como los Servicios de Ruta SR y las Residencial Comercial R1C en el caso de algunas calles troncales de la planta urbana. En el caso de corredores urbanos se suma la RP65 y como periurbano la Calle Julio Dante Salto.

b- En las áreas periurbanas por donde atraviesa uno de los corredores designados en el presente, se autorizarán usos del suelo complementarios y/o compatibles con la actividad subrural. Se considera innecesaria y no virtuosa la subdivisión parcelaria en virtud de que el resto de la parcela permanecerá activa con usos relacionados a la actividad primaria de la economía, hortícola, frutícola, forestal, ganadera y/o agropecuaria a compatibilizar con el nuevo uso a incorporar y fiscalización municipal permanente.

El desarrollador inversor presentará la solicitud de factibilidad con la propuesta económica, arquitectónica y de prestación de los servicios de infraestructura, con el correspondiente estudio técnico ambiental y el plan de trabajo y de manejo que avale la compatibilidad del emprendimiento productivo en el remanente de suelo y con el nuevo Uso del Suelo que se



incorpore. El emprendimiento deberá ajustarse a las condiciones rurales del área, incluirá un plan de manejo sustentable, programa productivo y de mantenimiento del sistema de riego existente, uso racional del agua y con un sistema de iluminación que no afecte la calidad ambiental del entorno en general y en particular la productiva.

En estas condiciones y en el marco de la modalidad y procedimiento para aprobación de proyectos, establecido en la normativa de "Convenios Urbanísticos", la Secretaría de Gobierno a través de las áreas de incumbencia analizarán las propuestas de Planes de Detalle que se ajusten al Plan Especial del sector (Ver Anexos Correspondientes) que simultáneamente conjuguén y contemplen a la actividad primaria con el nuevo Uso que se pretenda incorporar con proyectos de ocupación, con superficies cubiertas que no superen las máximas admitidas según los indicadores urbanos indicados. Se alentarán y autorizarán propuestas de agrupaciones de actividades en clúster, en donde se compatibilicen la actividad sub-rural con otras actividades de servicios, de bajo impacto y sin división parcelaria, en el marco de la presente normativa y conforme a las propuestas que surjan de los emprendedores.

Una vez otorgada la Habilitación Comercial correspondiente, la Dirección de Comercio efectuará la Fiscalización de la totalidad de las actividades que se desarrollen en la parcela de características peri-urbanas, es decir, el uso rural-mixto conforme a la propuesta que dio origen a la habilitación comercial.

c- Se establece la restricción al dominio de los edificios y/o fachadas existentes de interés histórico identitario en relación a su conservación y/o reciclaje, lo que deberá incluirse en la propuesta arquitectónica a efectos de su evaluación en el estudio multidisciplinario que propone la normativa de aprobación a través de Convenios Urbanísticos.

14.2. Trámite de aprobación: ver generalidades en el artículo 6.4.

Artículo 15º: Condiciones particulares para urbanizaciones Para Zona Residencial Especial de Interés Social- REIS - y Residencial de Promoción Estatal – RPE.

Urbanizaciones para zona residencial especial de interés social- REIS-.

Se incorpora por la presente y residencial con promoción estatal- RPE-.

Antecedente Ordenanza N°44/04. (fraccionamientos económicos derogado por la ordenanza de fondo N° 211/13).

Estas normas serán de aplicación para desarrollos urbanos, fraccionamientos, construcción de viviendas y regularización de asentamientos informales; promovidos por el Estado Municipal, Provincial o Nacional.

15.1. Residencial con Promoción Estatal- RPE. Urbanización, conjuntos habitacionales con servicios, de promoción estatal del estado Municipal, Provincial, o Nacional. La Dirección General de Desarrollo Territorial elaborará un Plan Especial previendo ubicación, indicadores urbanos, condiciones de fraccionamiento y/o urbanización que quedarán sujeto a análisis según lo requerido y según programa estatal. El promotor presentará el anteproyecto de urbanización y fraccionamiento para el visto bueno del Diseño Preliminar o Plan de Detalle.



15.2. Para las Zonas Residencial Especial de Interés Social- REIS

Son Reservas Urbanas zonificadas como REIS, objeto de un Plan Especial elaborado por la Dirección General de Desarrollo Territorial a efectos de Urbanizaciones y/o Fraccionamientos de gestión público privada entre la municipalidad, Propietarios Particulares, Cooperativas, Asociaciones sin fines de lucro, distintas ONG, Gremios, como así también a efectos de la regularización de asentamientos informales existentes. Destinado a grupos sociales que no acceden al mercado formal del suelo urbano. Las fracciones de suelo pre-zonificadas como REIS serán incorporadas al Registro Catastral Municipal como Reservas Urbanas.

15.2.1. Delimitación. Ver Plano de Zonificación Urbana.

La Dirección General de Desarrollo Territorial y sus áreas competentes cómo aquellas que se requieran, evaluarán y estudiarán aquellas zonas factibles a nuevos REIS. En casos de parcelas colindantes con REIS, el propietario de las mismas podrá solicitar la evaluación y factibilidad de cambio de uso de suelo a REIS, quedando a evaluación de la Dirección General de Desarrollo Territorial su autorización parcial o total o rechazo de la misma. En caso de autorización se hará a través de ordenanza municipal.

15.2.2. Características. Comprende aquellas urbanizaciones predominantemente residenciales- aprobados por el Poder Ejecutivo Municipal, previo dictamen de los organismos técnicos municipales. De acuerdo al Plan Especial elaborado por la Dirección General de Desarrollo Territorial y de acuerdo a las Condiciones Generales establecidas para Urbanizaciones y Fraccionamientos. Se incluirá un programa de promoción, asistencia técnica y acción social destinado a los beneficiarios del proyecto. Se podrá contemplar el fraccionamiento en etapas.

15.2.3. Obras de Infraestructura Obligatorias. Lo consignado en artículo N°65.

15.2.4. Trámite de Aprobación. (Ver Artículo 6.4.) A través de la Normativa de Convenios Urbanísticos a acordar entre el Municipio, el Propietario del suelo o entidades intermedias sin fines de lucro -Asociaciones Civiles o Cooperativas – En el Convenio quedará establecido:

a- Proyecto del Parcelamiento

b- Cesiones Urbanísticas Obligatorias. Conforme a las Condiciones Generales para Urbanizaciones y Fraccionamientos. Espacios Verdes, Reservas Fiscales, Calles y Renta Urbana diferencial destinada a familias en condiciones económicas extremas demostrada en la selección establecida por la Ordenanza Registro de Bienes Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales.

c – Distribución de responsabilidad de ejecución de obras de infraestructura y plazos de las mismas. Cómo así también la determinación de plazos para las autorizaciones de obras particulares.

c- Precio de la parcela, forma de pago, financiamiento, índice de actualización del precio.

d- Adjudicación y ocupación.



e- 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 10 años de aprobada la primera etapa de urbanización.

f- El propietario u Organización deberá vender la totalidad de las parcelas emergentes de la urbanización promocionada. La misma y sus adquirentes se presentarán 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.

15.2.5. Regularización de asentamientos informales o espontáneos. A efectos de la regularización de los asentamientos informales o espontáneos zonificados como REIS rige lo establecido en el Artículo N° 119 y la Ordenanza 414/2020 o su modificatorias.

15.2.6. Para requisitos de selección y adjudicación de las parcelas del Desarrollo de Loteos Sociales rige lo establecido en la Ord 414/20 de Registro de Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales. Estará a cargo de la Comisión Municipal del Registro de Inmuebles Municipales establecido en la misma ordenanza. La comisión establecerá porcentajes en la cantidad de unidades parcelarias destinadas a los distintos grupos socio-económicos que integran el proyecto de urbanización y adjudicación.

15.2.7. Toda publicidad que se efectúe al respecto deberá contemplar todo lo normado en la presente, previa aprobación del Ejecutivo Municipal.

15.2.8. Para toda cuestión no específicamente expresada regirá lo establecido en el presente texto ordenado.

SECCIÓN 2 :OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 16º

Modificado por la presente.

16.1. La ocupación del suelo con construcciones se regula mediante los factores de ocupación total (FOT) y los factores de ocupación del suelo (FOS) que se determinan para cada zona en la presente normativa.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas y semicubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

Aquellas parcelas afectadas a más de una zonificación, el criterio aplicable es que la superficie edificable surja del promedio ponderado de los distintos factores de ocupación total según zona, por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

Definición de FOT Ponderado: En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación total, el FOT de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.



El promedio ponderado se obtiene de la siguiente manera:

- a- Incidencia de cada frente en la parcela.

$X = 100 \times \text{Frente parcial sobre calle pública \% sumatoria total de los frentes de la parcela}$

- b- Incidencia de cada frente en la superficie de la parcela.

- Porcentual del frente parcial sobre calle dada \times Superficie de la parcela = xm^2 .

- c- Factor de Ocupación Total (FOT) ponderado.

- Incidencia del frente parcial sobre calle dada \times FOT correspondiente a esa calle + Incidencia del frente parcial sobre calle dada \times FOT correspondiente a esa calle.

- d- Superficie edificable.

- FOT ponderado \times Superficie total de la parcela.

Al mismo resultado se llega calculando la incidencia parcial de cada frente en términos de superficie, multiplicando ésta por el FOT correspondiente y sumando ambos resultados.

Ver Cuadro 10 a) Cálculo de FOT Ponderado.

16.2. Para las Zonas que así se disponga, además del FOT y FOS, la ocupación del suelo con construcciones se regula mediante los factores de ocupación total (FIT) y los factores de ocupación del suelo (FIS) que se determinan para cada zona en la presente normativa.

Artículo 17º

Modificado por la presente

Para aquellas construcciones a ser afectadas a PH, ubicadas en zonas de media y alta densidad, será necesaria la presentación de la Planilla de Cálculo de FOS y FOT. Ver cuadro N.º 10b.

A los efectos del Cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta edificada, la correspondiente a:

- a- La superficie destinada a sótanos o semi-sótanos, en la medida que no existan locales habitables.
- b- La totalidad de la superficie destinada a circulaciones horizontales y verticales, como la caja de escaleras, sus antecámaras, ascensores, y los palieres de circulación, tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.
- c- Superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de la parcela.
- d- Las bauleras.
- e- La superficie destinada a superficies de uso común tales como SUM, gimnasio, espacios de co-working, etc.
- f- El 50% de la superficie de balcones, independientemente de su condición de cubiertos o semicubiertos.



Artículo 18º

Modificado por la presente

La superficie de pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta se considerará al 50% para el cálculo del FOT y derechos de construcción.

Se computará como superficie semicubierta aquellos espacios donde el 50 % de la sumatoria del perímetro de sus planos verticales sean abiertos.

Artículo 19º

La superficie de galerías o aleros de más de 0,80 m de ancho se computará como superficie cubierta o semicubierta según corresponda.

Artículo 20º

La superficie bajo aleros de hasta 0,80 m de ancho no será computada.

Artículo 21º

En las zonas que se admite la ocupación del 100% de la superficie del basamento; a partir del mismo, deberá cumplimentar con el FOS establecido para la zona que corresponda.

Artículo 22º

Antecedentes: Ordenanza N.º 129/92.

Modificado por la presente

Las superficies destinadas a circulaciones de cocheras y bauleras, no serán computadas para el cálculo de módulos de estacionamiento.

El cálculo de cantidad de módulos de estacionamiento, se realizará teniendo en cuenta los requisitos de cada uso particular.

Artículo 23º

En caso de unificación de parcelas existentes en áreas centrales, zonas MC-CC-CC1-R1 y R2 se podrá incrementar el FOT en un 15%. En aquellos casos en que las parcelas resultantes sean iguales o mayores que 5000 m² el FOT se podrá aumentar hasta un 20%.

Artículo 24º

Antecedentes: Ordenanza N°129/92.

Modificado por la presente



La superficie libre que resulte de aplicar el FOS, en cada una de las zonas deberá ser ubicada preferentemente en el fondo del predio. En parcelas de esquina, se sugiere que la superficie libre se disponga contra ejes divisorios de parcelas en cercanía con el fondo libre de manzana.

Cuando se obligue al retiro de fachadas, la superficie libre resultante, formará parte del FOS.

Para las zonas MC – CC – CC1- R1- R1C- R2 rige retiro de fondo determinado por la L.F.I. (Línea de frente interno), correspondiente al 25% de la profundidad de la parcela.

Artículo 25º

Antecedentes.: Ordenanzas N° 175/11 y N° 355/18

Modificado por la presente.

25.1. Edificios en Torre.

Derogado por la Ordenanza N°168/10.

25.2. Planos Límites para Edificaciones en altura, para las zonas MC- CC- CC1- R1- R1C- R2 (ver Gráfico N° 5).

25.2.1. Zonas MC- CC- CC1, Planos límites: la altura máxima de edificios sera de 28 metros y 9 niveles incluyendo entrepisos y niveles de basamento.

25.2.1.1. Superando los 22 metros y 7 niveles, podrán construirse 2 niveles adicionales practicando un retiro obligatorio de 3 m desde las Lineas Municipales.

25.2.1.2. Zonas MC-CC1 únicamente para aquellas parcelas con frente a:

- Calle Alem, Leandro N en el tramo comprendido entre calle Mengelle, Augusto C y calle Brentana, Pbro J.M. y su continuidad Don Bosco.

- Calle Mengelle, Augusto C. en el tramo comprendido entre calle Alem, Leandro N. y calle Gral. Fdez. Oro;

- Gral. Fdez. Oro, en el tramo comprendido entre Brentana, Pbro.J.M. y Mengelle, Augusto C.

Superando los 28 metros y 9 niveles, se podrá construir 1 nivel adicional respetando el retiro obligatorio de 3 metros desde las Lineas Municipales. Total de niveles permitidos: 10.

25.2.2 Zonas R1 – R1C, Planos límites: la altura máxima de edificios será de 25 metros de altura y 8 niveles incluyendo entrepisos y niveles de basamento.

25.2.2.1 Superando los 19 metros y 6 niveles, podrán construirse 2 niveles adicionales practicando un retiro obligatorio de 3 metros desde las lineas municipales. Total de niveles permitidos: 8

25.2.3 Zona R2 Planos límites: la altura máxima de edificios será de 19 metros de altura y 6 niveles incluyendo entrepisos y 1 nivel de basamento.

25.2.3.1. Superando los 16m y 5 niveles, podrá construirse 1 nivel adicional practicando un



retiro obligatorio de 3m. desde las Líneas Municipales. Total de niveles permitidos: 6

25.2.4. En todos los casos la altura sobre contrafrente quedará definida por la intersección de la línea de frente interno y la altura máxima según zona. La L.F.I. se sitúa paralelamente con respecto a la L.M. a una distancia (d) igual a un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la profundidad de la parcela medida desde el fondo de la misma.

25.2.5 La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá autorizar edificios que propongan mayor uso de FOT, únicamente en aquellos casos fundados en el completamiento del perfil edificable según zona - CUADRO N.^o 5 – y/o enrarse. Los metros cuadrados adicionales estarán gravados por RENTA DIFERENCIAL, conforme lo estipula el Art. 5.

25.2.6. Enrase. Definición: nivelar, igualar una cosa con otra, de manera que tengan una misma altura o nivel.

25.2.6.1. 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).

25.2.6.2. Parcelas flanqueadas por edificios cuyas alturas sobre LM. superen a la H máx. establecida por Normativa vigente.

Si existieran construcciones linderas que superen la altura máxima actual, 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 según zona o la del edificio existente al cual se adosa. (Ver gráfico Nº 5).

25.2.6.3 Documentación a presentar en caso de Enrase:

a- Plano con el perfil de alturas de las 2 medianeras linderas firmada por profesional a cargo.

b- Fotos de linderos.

25.2.6.4. En ningún caso, la compensación de alturas afectará o modificará los coeficientes de FOS establecidos por Zona en la normativa vigente. Si por enrarse se incrementa el FOT de la parcela, los metros cuadrados adicionales estarán gravados por RENTA DIFERENCIAL, conforme lo estipula el Art. 5.

25.2.6.5. En todos los casos la altura sobre contrafrente de parcela corresponderá a las establecidas en el Art 25.2.4 Linea de Frente Interno (L.F.I)

25.2.6.6. Por encima de los planos límites determinados para cada zona en el Gráfico N°5, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, paneles solares, chimeneas y parapetos de azoteas hasta noventa centímetros (0,90) de altura. Solo se podrá superar en tres (3) metros 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. Asimismo, planos o volúmenes virtuales que conformen la unidad arquitectónica.

25.2.7 Fachadas- Todas las edificaciones deberán tratar sus fachadas principales, laterales y posteriores estética y/o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado



podrá solicitarse a la Dirección Gral. de Desarrollo Territorial que se expida. Cuando las edificaciones sean lindantes con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, edificios históricos, deberán tener fachada hacia los mismos. Los edificios no podrán tener accesos desde estos espacios públicos, salvo en aquellos casos en que resulte imprescindible y con autorización expresa de la Dirección Gral. de Desarrollo Territorial.

25.2.8 Muro Lindero. Todo muro lindero expuesto que se encuentre visible desde la vía pública debe presentar un tratamiento estético y/o arquitectónico que genere fachada. El Organismo Competente podrá aprobar vanos y ventanas transitorias, hasta tanto se materialicen las edificaciones linderas, de cualquier forma y tamaño, que proporcionen iluminación y ventilación suplementaria, de conformidad a la normativa de edificación. Las mismas deberán contar con interruptor de vistas.

25.3. Edificios de Perímetro Libre. Normas Generales. - Ver cuadro N° 12 -

Modificado por la presente.

25.3.1. Se define como edificios de perímetro libre, aquellos constituidos como unidades integradas o mixtas, funcionalmente y constructivamente con distribución de circulación interna común y con un único ingreso tipo palier y en las que se comparten espacios de circulación: escaleras, ascensores, vestíbulos y servicios comunes. Se excluye taxativamente la tipología de vivienda apareada y/o dúplex y/o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre si elementos tales como propiedad del suelo, estructura y muro divisorio entre unidades; y que delimitan como de uso exclusivo parte de espacios comunes -patio- y espacio aéreo.

25.3.2. Se podrán proyectar edificios con esta tipología, en parcelas localizadas dentro de la planta urbana según zona, y en función de los indicadores de Usos y ocupación de suelo, restricciones y demás requisitos que se establecen en el cuadro N.º 12.

25.3.3. Los retiros de bloques deberán configurar espacios urbanos. 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:

25.3.3.1. El espacio entre líneas oficiales (LM) y las líneas de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

25.3.3.2. El espacio entre las líneas divisorias de predios y el paramento lateral del edificio si cumple con distancia mínima establecidas para cada tipo. Ver cuadro N.º 12

25.3.3.3. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo volumen o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela. Ver cuadro N.º 12

25.3.4. Retiros Obligatorios. Para cada tipo se establecen retiros obligatorios. Ver cuadro N° 12.



25.3.4.1. En las áreas de retiro obligatorio, solo se permitirán construcciones tales como piletas de natación, ornamentos, sala de máquina con altura máx. de 0,70m. sobre el nivel de cordón cuneta, pérgolas en zonas de esparcimiento descubiertas, churrasqueras, accesos vehiculares controlados. Sobre retiros laterales (ejes de parcelas), deberá preverse franja perimetral de 1m. que respete altura de cordón cuneta que permita escurrimiento natural de aguas.

25.3.5. La verificación de los índices 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.

25.3.6. Salientes en las fachadas y en retiros laterales.

25.3.6.1. Basamento: no admite salientes de fachada.

25.3.6.2. Torre: Sobre el espacio de retiro comprendido entre la LM y la línea de retiro (exigido o voluntario), y en zonas definidas como “espacio Urbano”, se permitirán las salientes autorizadas en el Art. 75º del Código de Edificación.

25.3.7. Estacionamiento: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular y/o condición específica según cuadro N.º 12. Se admitirá un ingreso y un egreso vehicular por volumen construido. El ingreso a cocheras individuales deberá resolverse por circulaciones internas.

25.3.8. Uso común del FOS libre.

a- Hasta un 40% del FOS libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. Podrá destinarse a espacios de estacionamiento, sectores pergelados, churrasqueras, piletas de natación siempre que su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno, mediante un tratamiento paisajístico.

b- 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.

25.3.9. Alturas Máximas. Se establecen alturas máximas. Ver cuadro Nº 12.

25.3.10. Por encima de la altura máxima y con retiro de 3 m de líneas de edificación (sin sobrepasar los 3m de altura) podrá ubicarse únicamente servicios comunes, sala de máquinas de ascensores, calderas, cajas de escalera, tanques de distribución de agua, chimeneas, parapetos de azoteas, planos o volúmenes virtuales que conformen la unidad arquitectónica e instalaciones comunes descubiertas cuya superficie total, no podrá exceder el 20% de la última planta. Podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, paneles solares y chimeneas.

25.3.11. Los locales definidos en el Art. 87º del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano o a espacios de retiro obligatorio. Los locales de las clases segunda y cuarta clase que se mencionan en el Art. 87º del Código de la Edificación podrán iluminar a patio de 2º categoría.



25.3.12. Cercos y veredas según zona.

25.3.13. Red de servicio cloacal si es factible o sistema alternativo aprobado por el DPA y factibilidades del resto de los servicios públicos.

25.3.14. Para zona RQ, la “Tipología de edificio de perímetro libre” 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.

25.3.15. Permiso de Construcción: se otorgará únicamente para el conjunto habitacional.

25.3.16. Las viviendas serán habilitadas por el municipio con parcial-final de obra y gas cuando el conjunto habitacional esté concluido.

25.3.17. Visado y/o Registro de planos de mensura para PH.

a- Será autorizado una vez emitido el certificado parcial- final de obra.

b- Que las unidades de dominio exclusivo conformen una unidad arquitectónica única con fachadas terminadas, se encuentren concluidos los servicios y se encuentren finalizadas las zonas comunes necesarias e indispensables para el buen funcionamiento del conjunto. Las unidades podrán carecer de terminaciones internas como pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

c- La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

25.4. Forestación: Ver Art N.º 102.

Artículo 26º

Antecedentes: Ordenanza N°129/92.

Modificado por la presente

Para las áreas centrales de alta densidad – MC; CC; CC1- y corredores R1C, se establece que la ejecución de cocheras como programa exclusivo principal será premiada con una bonificación del 50% de los derechos de construcción a aplicar sobre la totalidad de superficie a construir. Será condición necesaria contar con comercios y/o oficinas en el nivel de basamento y que los mismos se ubiquen con frente a calle pública. Deberá darse tratamiento de fachada (en lo posible que sea fachada vivas) y/o terrazas verdes. Serán de aplicación los índices FOS y FIS según zona.

Artículo 27º

Modificado por la presente

Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad, autorizada de conformidad a normas de vigencia cronológica anterior, que se desarrolle en un inmueble y que no cumpla con las normas de uso de suelo vigentes.



En todos los casos su existencia no posibilita al permiso de construcción de otros iguales o similares.

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.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial y sus áreas dependientes podrán encuadrar como “usos no conforme” aquellas pre-existencias teniendo en cuenta zona, actividad desarrollada, su habilitación comercial y la normativa vigente al momento de su puesta en funcionamiento, siempre que las mismas no sean catalogadas como usos no admisibles y que adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios actuales.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral.

Artículo 28º

Modificado por la presente

A los establecimientos que se encuadran como “usos no conformes” se les condicionará su uso, no permitiéndose la ampliación de su capacidad productiva. Solo podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos según la zona de que se trate.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente y la protección contra incendios.
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del personal que se desempeña en el establecimiento (baños, comedor, guarda bicicletas, vestuarios, y similares).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento

Las obras de ampliación enumeradas sólo podrán ser realizadas en la misma parcela en tanto cumplimenten con los indicadores urbanos de la zona (FOS/ FOT, retiros, etc), las normas de edificabilidad, y demás requisitos como estacionamiento y lugar de carga y descarga.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral.

Artículo 29º

Los establecimientos con “usos no conformes” podrán permanecer en la zona durante un plazo que quedará a criterio del Organismo de Aplicación, cumplido el cual, deberán re-ubicar 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.



Artículo 30º

Antecedentes: Ordenanza N° 031/99 y N° 269/98.

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.

30.1. 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.

30.2. 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:

- a- El lindero fracione y/o Urbanice la parcela.
- b- Ser necesario la continuidad de las calles
- c- Ser necesario la ejecución de alguna obra de infraestructura
- d- Cuando el municipio así lo determine, debiendo notificarse al propietario o futuros adquirentes del cumplimiento de la obligación descripta.

30.3. 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.

30.4. 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.

Artículo 31º: Restricciones al dominio calles afectadas cesiones y retiros obligatorios

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanza N° 161/86, N° 057/97 y N° 031/99.

Establézcase como Restricción al Dominio, para todas las parcelas afectadas por la línea de Ribera definida por el Departamento Provincial de Agua de Río Negro una franja costera de 35 metros libres de ocupación para uso público y calle. Dicho espacio se integrará al espacio ribereño de uso público el que será materializado cuando así lo disponga el municipio.

Para aquellas calles cedidas al dominio público o en proceso progresivo de materialización se establecen las siguientes restricciones, cesiones y retiros obligatorios:



31.1. Para la calle (326) Maipú se establecen las siguientes cesiones y restricciones (ver gráfico Nº 6):

- a-** En las parcelas con nomenclatura catastral: 0-31-J-223-01; 0-31-J-218 A-01, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; 31J-203A-01, 11, 12 y 13 se exigirá el retiro de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) 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.
- b-** En las parcelas con nomenclatura catastral: 0-31-J-222-14, 15 y 16; 31J-217-02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08; 31J-022-13B (cesión de ochava únicamente para esta 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.
- c-** 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-** 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:
 - d.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.
 - d.2-** En los lotes con frente al este en la avenida circunvalación en el tramo denominado Juan Domingo Perón.
 - d.3-** En los lotes con frente al norte en la calle 147 Jujuy y 47 Antártida Argentina.
 - d.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.

31.2. 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-003A-19; 031M-003B-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 cesión 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 diecisiete (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 diecisiete (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.

31.3. Para las parcelas frentistas a Gasoductos, Oleoductos y Electroductos, se exigirá un retiro de 3 mt. (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.

31.4.- Corredor RP 65: En las parcelas con nomenclatura catastral 03-1-K-002-01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08a; 03-1-L-001-01a; 031-L-002-02 y 01 se establece una restricción de 30 mts (25 metros para ampliación de ruta y 5 metros de retiro de edificación) para todas las parcelas frentistas de la Margen Sur de la Ruta Provincial 65 entre la calle Pasos de los Libres y límite jurisdiccional Cipolletti- Fernández Oro. Dicha restricción se establece a los fines dispuestos en los art. 55 de la presente CPU yR.

31.5.- Corredor J.D. Salto: En las parcelas con nomenclatura catastral 031K-002-01, 17, 18a ,19a, 20, 21, 22 y 23; 031-K-041-01 y 06; 031-K-004B-01, 08, 09, 10, 02 y 01; 03-1-K -006- 12, 13, 14 y 15; 03-1-K-008-01, 09, 10a y 11A; 03-1-K-009-04,05 y 06; 03-1-K-007-04a, 03a y 02; 03-1-K 005-02, 03, 04a y 05; 03-1-K-003-05,06a, 07,08 y 09, entre la RN 22 y el Complejo de la isla Jordán y las parcelas frentistas al este de la calle J.D. Salto, entre la RP 65 y la RN 22, se establece una restricción de dominio de 30 mts, conformada por 25 metros de futura ampliación calle Salto y 5 metros de retiro reglamentario de Edificación, para todas las parcelas frentistas.

31.6. Para todas las parcelas frentistas a la Calle (116 -N) Provincia de San Luis, desde su intersección con la Calle Arturo Illia y hasta la Calle B19, límite urbano con el Barrio Ferri, se establece la cesión obligatoria para dar continuidad a calles colectoras.

31.7.- Ruta nacional 151 se establece una restricción de dominio de 15 mt a todas las parcelas frentistas al oeste y este de la ruta 151 y en todo su recorrido. Dicha restricción se establece a los fines dispuestos en el art. 13 de la presente y R.

i- Ruta nacional 22. Se establece una restricción de dominio de 15 mt a todas las parcelas frentistas a la ruta nacional 22 a ambos lados de la ruta nacional 22.

31.8. Calle Costanera (460) Ing. C. Ballester:

a- En las parcelas con nomenclatura catastral: 03-1-D-006-10B; 03-1-D-006-10A; 03-1-G-001-09A; 03-1-G-001-08A; 03-1-G-001-07A; 03-1-G-004A-01A; 03-1-G-004A-05; 03-1-G-004D-01; 03-1-G-004D-03; 03-1-G-007-15; 03-1-G-007-11; 03-1-G-007-12; 03-1-G-007-13; 03-1-G-007-08; 03-1-G-007-06; se exigirá: treinta y cinco metros (35 m) a partir de la Franja de Recreación, para creación y prolongación de la costanera como cesión urbanística gratuita para cada caso de fraccionamiento. Se caracterizará por tener doble vía y una rambla en relación al espacio público recreativo.



b- Rotonda de 35 metros de diámetro interno: las parcelas con denominación catastral 03-1-D-006-10A y 03-1-G-001-09A; 03-1-G-004A-01A Y 05; 03-1-G-004D-03, 03-1-G-007-11 y 15, (03-1-G-076- 06, 03-1-G-008- 03A y 03B), quedan sujetas a la restricción al dominio de una ochava

c- Las parcelas con nomenclatura catastral 03-1-G-004A-05, 03-1-G-004A-02, 03-1-G-004A-04, 03-1-G-004A-03; y 03-1-G-004D-01, 03-1-G-004D-02, 03-1-G-004D-03, 03-1-G-004B-08, 03-1-G-004D-04, dada las características de su morfología parcelaria, su ubicación con respecto al río, su situación de dominio, de ocupación informal y para una mejor distribución de cargas y beneficios, deberán someterse a la figura de englobamiento parcelario para dar inicio al proceso de urbanización.

d- 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.

31.9. Calle Vía Comahue (109-1)

a- En las parcelas que se encuentran desde el Canal Ex Roca hasta el límite con el Río Neuquén cuya nomenclatura catastral es: 03-1-G-007-15; 03-1-G-004D-03; 03-1-G-004D-04; 03-1-G-007-11; 03-1-G-007-01A; y 03-1-G-007-02A; se establece las siguientes restricciones y cesiones: treinta y cinco metros (35 m), semi-ancho de 17,5 metros como cesión urbanística gratuita, desde el eje de división parcelaria se deberán de respetar y conservar las líneas de alamedas como así también los canales o desagües existentes según establece el Art 5° inc. e, del presente CPU y R.

b- En caso de las parcelas ya afectadas por calle rural deberán ceder la franja necesaria para su conformación (35 m) respetando las mismas características paisajistas y urbanas.

c- 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.

31.10. Calle Vía Santa Cruz (131)

a- En las parcelas cuya nomenclatura catastral es: 03-1-G-005-014- 01A, 02, 03, 04, 08, 09A, 12A, 13; 03-1-G-004B-01A, 02; 03-1-G-004A-01A, 02, 05; 03-1-G-004C-01, se establece las siguientes restricciones y cesiones: treinta y cinco metros (35 m), semi-ancho de 17,5 metros como cesión urbanística gratuita desde el eje de división parcelaria: se deberán de respetar y conservar las líneas de alamedas, como así también los canales o desagües existentes según establece el Art. 5° inc. e del presente CPU y R.

b- En caso de las parcelas ya afectadas por calle rural deberán ceder la franja necesaria para su conformación (35 metros) respetando las mismas características paisajistas y urbanas.

c- 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.

31.11. Calle Ing. C. Kragg (101-00)



a- Se establece las siguientes restricciones y cesiones: treinta y cinco metros (35 m) como cesión urbanística gratuita para la conformación de la colectora NO a la Ruta Nacional 22.

b- En las parcelas cuya nomenclatura catastral es: 03-1-G-008-03A; 03-1-G-008-03B; 03-1-G-073-06B; 03-1-G-076-06 y ya son afectadas por la calle deberán ceder la franja necesaria para su conformación (35 metros).

c- 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.

31.12. Calle Jujuy (147)

En las parcelas con nomenclatura catastral 0-31-G-001-09, 10a, 10b, 11; 0-31-G-070-01a, 02, 03a, 0; 0-31-G-002-01, 02, 03, 04a, 04b; se establecen las restricciones al dominio coincidentes con restricciones del gasoducto NEUBA de 30 m del eje de la traza del gasoducto a ambos lados.

31.13. Calle Tres Arroyos (301-1)

En las parcelas con nomenclatura catastral 0-31-J-013-02, 03a, 04, 05, 06 y 07; 0-31-J-014-01a, 02c, 02d, 02e, 03, 04, 05, 06 y 07a; 0-31-J-021-01 y 02a; 0-31-J-208A-03, 04 y 05b, se establece una restricción al dominio de 10 m.

31.14. Calle Las Heras (305)

En las parcelas con nomenclatura catastral 0-31-J-013-02 y 13; 0-31-J-014-09, 10, 11 y 12a; 0-31-J-021-12, 13 y 14 se establece una restricción al dominio de 15 m.

31.15. Calle Quiroga (306)

En la parcela con nomenclatura catastral 0-31-J-013-02, se establece una restricción al dominio de 10 m.

31.16. Calle Estado de Israel (310)

En las parcelas con nomenclatura catastral 0-31-J-013-07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13; 0-31-J-014-01a, 01b, 02b, 12a, 13a, 14a, y 15, se establecen restricciones al dominio de 5 m

31.17. Calle Medella (314)

En las parcelas con nomenclatura catastral 0-31-J-014-07a, 09 y 10; 0-31-J-021-01 y 14, se establecen restricciones al dominio de 10 m.

31.18. Calles internas sobre parcelas 0-31-J-021-01, 02a, 13 y 14. Deberán prever en sus límites internos restricciones al dominio de 10 m, conformando un espacio urbano de calle pública de 20 m. Y la parcela 0-31-J-021-02a estará afectada por la continuidad de la calle Sargento Cabral.

31.19. Calles internas sobre parcelas 0-31-J-014-02b, 03, 04, 05, 07a, 09, 11 y 13a. Deberán prever en sus límites internos restricciones al dominio de 10 m, conformando un espacio urbano de calle pública de 20 m. Y la chacra 0-31-J-013-02, 11, 12 y 13 estarán afectadas por la continuidad de la calle Sargento Cabral hacia el este y oeste.

31.20. Calles internas sobre parcelas 0-31-J-021-01, 02 y 14. Deberán prever en sus límites



internos restricciones al dominio de 10 m, conformando un espacio urbano de calle pública de 20 m perpendicular a la calle Tres Arroyos.

31.21. Calle (110) Buenos Aires.

En las parcelas frentistas a la Calle Buenos Aires, se establece una restricción al dominio de 15 m.

31.22. Calle (2) A.C. Mengelle.

En las parcelas frentistas de la calle Mengelle, se establece una restricción al dominio de 25 m.

31.23. Calle (16-N) La Esmeralda.

En las parcelas frentistas a la calle La Esmeralda se establece una restricción al dominio de 56 m; la misma incluye colectora 11 m a en ambos lados, con boulevares de 10 m.

31.24 Calle (32-N) Naciones Unidas.

En las parcelas frentistas a la calle Naciones Unidas, se establece una restricción al dominio, a los fines de conformar el ancho total de 27,5 m.

31.25. Calle (40-00) Pdte. J.D. Perón, a partir de Calle Illia hacia el norte.

En las parcelas frentistas de la calle Pdte. J.D. Perón s, se establece una restricción al dominio de 50 m. El mismo estará condicionado al Anteproyecto “Perón y colectoras”.

31.26. Calle (173) Hugo Rimmele – Este.

En las parcelas frentistas a la calle Hugo Rimmele – Este, se establece una restricción al dominio de 21 m.

31.27. Calle (67) Águila Mora (Ex B15),

En las parcelas frentistas a la calle Águila Mora, en ambos lados del eje del gasoducto NEUBA I, se establece una restricción al dominio de 25 m.

31.28. Calle (47-0) Las Martinetas.

En las parcelas frentistas a la calle Las Martinetas, al este del eje del gasoducto NEUBA I, se establece una restricción al dominio de 25 m.

31.29. (76-1) Calle Curruhué 30 m.

En las parcelas frentistas a la calle Curruhué se establece una restricción al dominio de 17,5 m a ambos lados del eje de la calle. La misma alberga un cantero central de 8 m de ancho.

31.30. (90-1) Calle Lago Huechulafquen.

En las parcelas frentistas a la calle Lago Huechulafquen se establece una restricción al dominio de 35 m. La misma alberga un cantero central con desagües y/o canales, de 7m de ancho.

31.31. Calle Oeste, paralela al Descargador Principal PII.

En las parcelas frentistas a la calle Oeste, se establece una restricción al dominio de 25 m a partir del eje del Descargador.



TITULO II : DISPOSICIONES ESPECIALES ZONIFICACIÓN Y PLANES ESPECIALES

Capítulo 1 : Nomenclatura y delimitación de zonas y unidades de gestión

Artículo 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.

Artículo 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.

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.

Artículo 34º: Zona EUCOM

Derogada por Ordenanzas Nº 055/05 y Nº 211/13.

Artículo 35º

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanzas Nº 355/18, Nº 057/87, Nº 031/99, Nº 269/98, Nº 055/05, Nº 182/11, Nº 182/18, Nº 269/98 y 269/98

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.

a- Cada zona está designada, en primer lugar, por una letra mayúscula o una sigla, que expresa la característica dominante de la zona y los usos permitidos. El 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.

b- Cuando el límite de zona no se expresa sobre el eje de la calle compromete las parcelas de ambas aceras incluyendo la de esquineros.

c- Cuando el cambio de una zona se produce en las líneas divisorias entre parcelas, para cada una de ellas rigen los indicadores y usos según zona.

d- En casos de unificación de parcelas y en función del análisis particularizado del sector, la Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar la conveniencia de extender los límites de



las zonas.

e- Cuando el cambio de una zona se produzca en las líneas divisorias entre parcelas, el límite entre las zonas será un el área ubicada en la parcela afectada a la zona de mayor grado de molestia. Dicha área quedará definida por un ancho de 4m. desde la línea divisoria de predios por la longitud toda de dicha parcela.

f- 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. En caso de no ser practicable, sobre la parcela afectada a la zona de mayor grado de molestia, deberá practicarse un retiro de edificación de cuatro (4) metros desde la línea divisoria de los predios linderos. (ver gráfico N° 6).

35.1. 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.

- a- MC -Micro-centro-.
- b- CC -Centro Comercial-.
- c- CC1 -Centro Comercial 1-.

35.2. 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.

- a- R1- Residencial General de Densidad Media-Alta.
- b- R2- Residencial General de Densidad Media.
- c- R2A- Residencial General de Densidad Baja.
- f- R3 -Residencial General de Densidad Baja.
- g- R3A -Residencial General de Densidad Baja
- h- R4 -Residencial Exclusivo de Densidad Baja.
- i- R4A -Residencial Exclusivo de Densidad Baja.
- j- R6A – Residencial General Densidad Media.

35.3. 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.

- a- R1C - Comercial y Residencial General de Densidad Media-Alta



- b- R2AC - Comercial y Residencial General de Densidad Baja para Distritos Vecinales, y planes de viviendas.
- c- R3C - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
- d- R3AC - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
- e- R4C - Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
- f – R6AC – Comercial y Residencial General de Densidad Baja.
- k- E.Urb. Equipamiento Urbano. Ver artículo 55 Servicios de Ruta 2 SRU2 – Corredores Urbanos CU.

35.4. Zonas de Interés Social - REIS -

Es una zona destinada a uso residencial, que está sujeta a proyectos particularizados de conjuntos urbanos de operatoria oficial.

35.5. Zona de Uso Rural Mixto - URM - y Zona de Usos Urbano Mixto – UUM –

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.

- a- Zona de Uso Rural Mixto - URM
- b- Zona de Usos Urbano Mixto – UUM

35.6. Zona Industrial –AIS –

Es un área destinada al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio y que por sus características generan algún tipo de molestias.

- a- A.I.S. -Área Industrial y de Servicios.

35.7. Zona de Servicio de Ruta -SRU -

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.

35.8. 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.

- a- RU - Reserva Urbana.

Son zonas de ocupación urbana futura, para las cuales no se establecen condiciones de uso hasta su incorporación a la planta urbana.

35.9. 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.

- a- RUR1 -Zona Rural 1.
- b- RUR2 -Zona Rural 2.
- c- RUR3 -Zona Rural 3.

35.10. Zona de casas-quintas – RQ –

Antecedentes: Ordenanzas N°227/14.

La destinada a residencia permanente o transitoria en parcelas aptas para uso rural, a escala familiar y de tipo artesanal.

- a- RQ- Casas Quintas.

35.11. Urbanizaciones especiales – UE - y lugares de interés paisajístico- ambiental y/o históricos.

Son aquellas áreas que, por alguna característica particular, históricas, culturales y/o de preservación de espacios verdes y recreación, requieren un tratamiento especial.

- a- UE - Urbanización Especial.
- b- UEU - Urbanización Especial Universitaria.
- c- Lugar de Interés Paisajístico-Ambiental
- d- Lugar Histórico y de Interés Paisajístico Ambiental.

35.12. 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.

35.13. Unidades de Gestión.

Son áreas definidas en el Plan Urbano en las que se ponderan características intrínsecas objeto de un Plan Especial para su desarrollo. Se incluyen en estas los corredores peri-urbanos.

CAPÍTULO 2: Normas generales sobre uso del suelo

Artículo 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.

36.1. 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 prefactibilidad del uso propuesto.

36.2. 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 extraurbanas 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.

a- Dicha exigencia será de aplicación:

a.1- Para todos los usos y ocupación del suelo autorizados en el ejido municipal.

a.2- 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.

b- 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.

c- El Poder Ejecutivo Municipal determinará el nivel de desarrollo de los estudios a ser presentados, estableciendo los distintos tipos, no excluyentes entre sí:

c.1- 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.

c.2- 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.

c.3- 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 N° 5, “Pautas Metodológicas”.

Todo ello sin perjuicio de requerir los estudios complementarios y especializados que se entiendan pertinentes.

En todos los casos precipitados, 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.

d- 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:

d.1- Denegar la aprobación de planos o el permiso de construcción o habilitación, según corresponda y aunque se trate de un uso autorizado según zona.

d.2- Requerir la adecuación del proyecto y obra para eliminar o mitigar los impactos ambientales negativos tanto en el subsistema natural-construido como en el socio-económico, 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.

d.3- 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 con lo establecido en el punto precedente. Caso contrario será anulada la autorización o habilitación emitida.

d.4- 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

Artículo 37º MC – MICROCENTRO

Modificado por la presente

Área que concentra la mayor parte de actividad comercial, administrativa y cultural de la ciudad.

a- Delimitación: Según plano N° 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:

FOT: 4

FOS: 0,70

F.I.S: 0,80. La diferencia entre la sup. de la parcela y FIS deberá ser permeable. Dicha superficie podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

L.F.I.: 25% de la profundidad de la parcela.

f- Restricciones.

f.1- Se admite FOS =1 en Planta Baja y/o basamento. Cuando en P.B y/o a nivel de basamento la ocupación de suelo supere el FOS establecido para la zona, será de aplicación el FIS-Factor de impermeabilización de suelo.

f.2- Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.-

f.3- En planta baja es obligatorio el uso comercial administrativo

g- Subdivisión del suelo. Se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura., 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.



h- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 38º: CC - CENTRO COMERCIAL

Modificado por la presente

Área comercial complementaria en la que se desarrolla mayormente la actividad comercial-administrativa y cultural de la ciudad.

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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

F.I.S: 0,80. La diferencia entre la sup. de la parcela y FIS deberá ser permeable. Dicha superficie podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

L.F.I.: 25% de la profundidad de la parcela.

f- Restricciones

f.1- Se admite FOS =1 en Planta Baja y/o basamento. Cuando en P.B y/o a nivel de basamento la ocupación de suelo supere el FOS establecido para la zona, será de aplicación el FIS-Factor de impermeabilización de suelo.

f.2- Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.

g- Subdivisión del suelo. Se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 mts.

Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, 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.

h- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para



cada uso en particular.

Artículo 39º: CC1 - CENTRO COMERCIAL 1

Modificado por la presente

Bandas comerciales-administrativa que se desarrollan sobre vías primarias de circulación.

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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:

FOT: 4

FOS: 0,70

F.I.S: 0,80. La diferencia entre la sup. de la parcela y FIS deberá ser permeable. Dicha superficie podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

L.F.I.: 25% de la profundidad de la parcela.

f- Restricciones

f.1- Se admite FOS =1 en Planta Baja y/o basamento. Cuando en P.B y/o a nivel de basamento la ocupación de suelo supere el FOS establecido para la zona, será de aplicación el FIS-Factor de impermeabilización de suelo.

f.2-- Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.

Parcelas localizadas con frente a las calles Leandro N. Alem en el tramo comprendido entre calle Augusto C. Mengelle y Pbro.J.M. Brentana, su continuidad en Don Bosco y Calle Augusto C. Mengelle, en el tramo comprendido entre calle Leandro N. Alem, y calle Gral. Fdez. Oro: Superando los 28m y 9 niveles, se podrá construir 1 nivel adicional respetando el retiro obligatorio de 3m. desde las Líneas Municipales. Total de niveles permitidos: 10-

f.3- Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m² y su lado mínimo no inferior a los 5 m. Se permitirá una variación no sustancial de los valores establecidos.

f.4- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas,



regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

g- Subdivisión del suelo.

Se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Servicios públicos obligatorios: Servicio Eléctrico domiciliario y Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, 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.

h- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 40º: R1 – RESIDENCIAL

Antecedentes: Ordenanza N°211/13.

Modificado por la presente

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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:

FOT: 3

FOS: 0,70

F.I.S: 0,80. La diferencia entre la sup. de la parcela y FIS deberá ser permeable. Dicha superficie podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

L.F.I.: 25% de la profundidad de la parcela.

f- Restricciones

f.1- Se admite FOS =1 en Planta Baja y/o basamento. Cuando en P.B y/o a nivel de basamento la ocupación de suelo supere el FOS establecido para la zona, será de aplicación el FIS-Factor de impermeabilización de suelo.

f.2- Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 300 m²



Frente mínimo de Parcela: 10 m

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura., 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.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 41º: R1 C – RESIDENCIAL 1 COMERCIAL

Modificado por la presente

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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

F.I.S: 0,80. La diferencia entre la sup. de la parcela y FIS deberá ser permeable. Dicha superficie podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc.

L.F.I.: 25% de la profundidad de la parcela.

f- Restricciones

f.1- Se admite FOS =1 en Planta Baja y/o basamento. Cuando en P.B y/o a nivel de basamento la ocupación de suelo supere el FOS establecido para la zona, será de aplicación el FIS-Factor de impermeabilización de suelo.

f.2-Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico Nº 6).

f.3- -Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.

f.4- En la acera norte de la Avenida Gral. A. Pacheco (201) no se admitirá la construcción de viviendas.

f.5- En las parcelas frentistas a la calle 201-Gral. Pacheco no se admitirán los usos según zona, establecidos en el artículo 73 incisos b), c), f), y g).

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m²



Frente mínimo de Parcela: 15 m

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura., 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.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 42º: R2 – RESIDENCIAL.

Modificado por la presente

Antecedente: Ordenanza de Fondo N° 085/06.

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Residencial con vivienda colectiva e individual.

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. Para habilitar dichos usos es obligatorio la vivienda.

d- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT: 2

FOS: 0,70

FIS: 0, 85. Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones:

f.1- -Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

f.2- -Planos límites para edificaciones en altura: Lo consignado en el Art 25º y gráfico N.º 5.

g- Subdivisión del suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 300m²

Frente mínimo de parcela: 10 m

h- Servicios públicos Obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, 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.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para



cada uso en particular.

Artículo 43º: R2A – RESIDENCIAL – R2 AC RESIDENCIAL Y COMERCIAL

Modificado por la presente- Antecedentes Ordenanza de Fondo Nº 211/13

Los conjuntos habitacionales existentes, nuevas urbanizaciones destinadas y caracterizadas por el interés social con participación del estado, y las denominadas “CH, R5, R2DV, R2DVC” automáticamente se regirán con la normativa establecida por la presente y por el Artículo 119 en el caso de Regularización de asentamientos de carácter informal o espontáneo.

43.1. R2A-RESIDENCIAL

a- Delimitación: Según plano de zonificación. Zona Residencial caracterizadas por la vivienda individual; Planes habitacionales y/o urbanizaciones con promoción estatal y los caracterizados como R5, R2DV, CH

b- Uso Predominante: Residencial con vivienda individual, con un máximo de dos unidades de vivienda por parcela

c- Uso Complementario: Los consignados en el capítulo de usos según zona – compatibles con la vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado. Entiéndase como tal a aquel que coexiste con la vivienda construida y que no altere el destino original de la misma. Comprende un comercio diario y periódico en locales cerrados, o consultorios o estudios profesionales a razón de uno por parcela. Superficie máxima de los usos complementarios distintos de vivienda: locales: 35 % del FOS.

d- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

e- Ocupación del Suelo:

e1- Residencial con vivienda individual e individual extendida, se establecen los siguientes índices:

F.O.T: 1,5

F.O.S: 0,70

FIS: 0,85. Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones:

f.1- Planos límites para edificaciones, altura máxima: 9,30 m.

f.2- Subdivisión del suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos.

Superficie mínima de parcela: 300 m²

Frente mínimo de parcela: 10m

La Dirección Gral de Desarrollo Territorial podrá evaluar la conveniencia de autorizar parcelas de menor frente y/o superficie cuando las mismas estén dentro de programas sociales de promoción estatales, cooperativas o concertación pública/privada.



g- Conjuntos habitacionales: 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.

g.1- El conjunto habitacional deberá estar instrumentado por un promotor público (en ese caso ver Artº 15 RPE) o privado, jurídicamente responsable por la gestión del plan.

g.2 - 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 Dirección General de Desarrollo Territorial.

g.3 - 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.

g.4- 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.

h- Obras de infraestructura obligatorias. Las mismas se ejecutarán según determine la Secretaría de Obras Públicas y las empresas prestatarias de servicios.

h2- 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 con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura 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.

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.

h.2- Para el caso de un fraccionador particular deberá cumplimentar con las siguientes obras de infraestructuras. Las mismas se ejecutarán según normas de las empresas prestatarias de servicios y la Municipalidad de Cipolletti. Red de agua potable. Red de energía domiciliaria y alumbrado público con tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura. Red de gas. Enripiado y abovedado de calles. Cordón cuneta, bardenes y obras



complementarias. Forestación.

Los proyectos y ejecución de las obras de infraestructura impulsados por los entes estatales, podrán ser ejecutados conjuntamente al proceso de adjudicación y tenencia de las parcelas creadas.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: Un módulo de automóvil por vivienda. y/o lo establecido en usos según zona.

j-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.

43.2. R2AC RESIDENCIAL Y COMERCIAL

a- Delimitación: Según plano de zonificación. Zona Residencial caracterizadas por la vivienda individual; Planes habitacionales y/o urbanizaciones con promoción estatal y los caracterizados como R5, R2DV, CH.

b- Uso Predominante: Comercial.

c- Uso Complementario: Residencial con vivienda colectiva e individual. Los consignados en el capítulo de usos según zona

d-Uso del Suelo: Los consignados en el capítulo de usos según zona en general.

e- Ocupación del Suelo:

e1- Residencial con vivienda individual, se establecen los siguientes índices:

F.O.T: 1.5

F.O.S: 0,70

FIS: 0,85. Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones:

f.1- La superficie máxima para uso distinto de vivienda sera de 140m² por unidad locativa, aún cuando se unifiquen parcelas.

f.2- Planos Límites de Edificación: no podrá sobrepasar un plano horizontal de 9,30 m. (máximo tres niveles).

f.3- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35° inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos.

Superficie mínima de parcela: 300 m².

Frente mínimo de parcela: 10 metros.

h- Obras de infraestructura obligatorias. Las mismas se ejecutarán según determine la



Secretaría de Obras Públicas y las empresas prestatarias de servicios.

h.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 con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura 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.

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.

h.2- Para el caso de un fraccionador particular deberá cumplimentar con las siguientes obras de infraestructuras. Las mismas se ejecutarán según normas de las empresas prestatarias de servicios y la Municipalidad de Cipolletti. Red de agua potable. Red de energía domiciliaria y alumbrado público con tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura. Red de gas. Enripiado y abovedado de calles. Cordón cuneta, badeños y obras complementarias. Forestación.

Los proyectos y ejecución de las obras de infraestructura impulsados por los entes estatales, podrán ser ejecutados conjuntamente al proceso de adjudicación y tenencia de las parcelas creadas

i- 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.

Artículo 44º: R3 – RESIDENCIAL-

Modificado por la presente

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Residencial

c- Uso Complementario: Los consignados en el capítulo de usos según zona – compatibles con la vivienda, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado. Entiéndase como tal a aquel que coexiste con la vivienda construida y que no altere el destino original de la misma. Comprende un comercio diario y periódico en locales cerrados, o consultorios o estudios profesionales a razón de uno por parcela.

d- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT: 1,5



FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Altura máxima: 4 niveles y 12m.

f.2- Superficie total y máxima de los usos complementarios distintos de vivienda: 35 % del FOS.

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A y Forestación. Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 45º - R3C – RESIDENCIAL 3 – COMERCIAL

Modificado por la presente.

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Comercial

c- Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona. Estudios profesionales anexos a vivienda: superficie máxima hasta un 40m².

d- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT: 1,5

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

f.2- Altura máxima: 4 niveles y 12m.

f.3- La superficie máxima del local u oficina a construir no podrá superar los 140 m² aunque se



unifiquen parcelas.

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A y Forestación. Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

Artículo 46º R3A – RESIDENCIAL

Antecedentes. Ordenanza Nº 099/94

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Residencial.

c- Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona. Estudios personales y profesionales anexos a vivienda: superficie máxima hasta un 40m².

d- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT.:1,5

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.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 el mismo podrá ser ubicado un módulo de estacionamiento de superficie descubierta

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.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.2- Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas destinadas a vivienda por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona o sus dimensiones de origen.

En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las



mínimas establecidas, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional, teniendo en cuenta su frente y su superficie.

f.3- La edificación no podrá sobreponer 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

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A y Forestación. Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- Es obligatorio la construcción y la obtención del certificado parcial/final de obra del uso predominante, previo a la habilitación del uso complementario.

j- Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo automóvil por vivienda. Se autorizarán espacios de estacionamiento descubierto en zonas de retiros urbanísticos.

Artículo 47º R3AC – Residencial 3A – Comercial

Su inciso 4) derogado por la Ordenanza 227/14

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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:

FOT: 1,5

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

f.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 el mismo podrá ser



ubicado un modulo de estacionamiento de superficie descubierta

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 N° 1.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.3- Se permitirá como máximo, hasta 4 unidades locativas en total, las que mínimo dos deben ser destinadas a uso comercial , por parcela con sus dimensiones de origen y/o por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona. La superficie máxima por uso distinto a vivienda sera de 140m² por unidad locativa, aún cuando se unifiquen parcelas. En caso de no cumplimentar con los módulos de estacionamientos requeridos para el uso, serán negadas las Factibilidades para las Habilitaciones Comerciales.

f.4- Derogado por la presente 237/14

f.5- En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las establecidas, se podrá incrementar la cantidad y el destino de las unidades locativas en forma proporcional, ya sea considerando su frente como su superficie.

f.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.

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

h- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A. y Forestación. Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- 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. Se autorizarán espacios de estacionamiento descubierto en zonas de retiros urbanísticos.

Artículo 48º: R4 – Residencial

a- Delimitación: Según plano de zonificación. Obsérvese que existen zonas ya creadas, urbanizadas.

b- Uso Predominante: Residencial con vivienda individual (máximo una vivienda por parcela).

c- Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona. Estudios personales y profesionales anexos a vivienda: superficie máxima 40m².



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:

FOT: 1

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Retiros Obligatorios: De frente 3.00 m. 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 2 m. Ver gráfico N° 1.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.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.

f.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 N° 6).

g- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20%.

h- Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua por red, Gas por red, Cordón cuneta y badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A. y Forestación.

Según las normas establecidas por las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.

i- 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. Se autorizarán



espacios de estacionamiento descubierto en zonas de retiros urbanísticos.

Artículo 49º: R4C – Residencial 4 - Comercial

a- Delimitación: Según plano de zonificación. Obsérvese en el mismo que existen zonas ya creadas, urbanizadas y otras previstas,

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:

FOT: 1

FOS: 0,70

FIS: 0,85. Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico N° 6).

f.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 N° 1.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.3- Se permitirá como máximo, hasta 4 unidades locativas en total, las que mínimo 2 deberán ser destinadas a uso predominante, por parcela con sus dimensiones de origen y/o por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona. En caso de no cumplimentar con los módulos de estacionamientos requeridos para el uso, serán negadas las Factibilidades para las Habilitaciones Comerciales.

f.4- Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m² y su lado mínimo no inferior a 5m. La superficie máxima para uso distinto de vivienda sera de 140m² por unidad locativa, aún cuando se unifiquen parcelas.

f.5- En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las establecidas, se podrá incrementar la cantidad y el destino de las unidades locativas en forma proporcional, ya sea considerando su frente como su superficie.

f.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.7- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

f.8- Servicios públicos obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura., Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta y Badenes, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el D.P.A. 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. Se autorizarán espacios de estacionamiento descubierto en zonas de retiros urbanísticos.

Artículo 50º: R4A – Residencial -

Antecedentes: Ordenanza N° 269/98

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

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.

Estudios personales y profesionales anexos a vivienda: superficie máxima 40m².

FIS: 0,85. Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.1- Retiros Obligatorios: de Línea Municipal 5 m (5 metros); desde los Ejes Divisorios de parcelas, incluyendo contrafrentes: 3 m (3 metros). En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 5. mts. de los ejes medianeros. Y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta 3 m.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.2- 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.



f.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 m de altura.

f.4- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 600 m².

Frente mínimo de parcela: 20 m

f.5- Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura 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 de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el DPA y Forestación.

Las redes telefónicas y de cable visión podrán 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.

Artículo 51º : R5 - Conjunto Habitacional, Caracterizado Por Constituir Una Unidad Arquitectónico-Urbanística (CH)-

Modificado por la presente.

Antecedentes : Ordenanzas N°161/95 - N°211/13 y 227/14.-

Los conjuntos habitacionales existentes, nuevas urbanizaciones destinadas y caracterizadas por el interés social con participación del estado, denominados “CH, R5” se regirán con la normativa establecida para la zona R2A y R2AC.

Artículo 52º Usos Mixtos

Modificado por la presente

Antecedentes.: Ordenanza N° 104/99 y N° 168/10

52.1 UUM - Uso urbano mixto

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Comercial, y los consignados según capítulo usos. En todos los casos 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- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT: 1



FOS: 0,70

e- Restricciones:

e.1 Retiro de edificación obligatorio: 5 metros.

e.2- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35° inc. c- d y e.(ver gráfico Nº 6).

e.3- Los usos complementarios (incluyendo la vivienda) serán habilitados previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.

g- Subdivisión del Suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 2450m².

Frente mínimo de parcela: 35 m.

h- Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Servicio Eléctrico domiciliario, Agua potable por red, Gas por red, Cordón Cuneta, red de servicio cloacal sí es factible o sistema alternativo aprobado por el DPA y Forestación.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

j- Restricciones especiales para la parcela nomenclatura catastral DC 03-1-D-009-09 propiedad de TRANSCOMAHUE SA:

j.1- 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 límite sur de la parcela para futura calle pública.

j.2- Retiros obligatorios: 10 m de todos los límites de la parcela.

j.3- FOS y FOT máximo 0,30 – Límite de altura 10 m desde el nivel del terreno natural

j.4- Deberá ejecutar una barrera forestal en todo el perímetro de la parcela previa aprobación del proyecto correspondiente.

j.5- Se aplicará la tasa retributiva tomando como base la fórmula de aplicación de la tasa urbana.

52.2 URM - Uso Rural Mixto

Zona Rural Mixta – Periurbana -

a- Delimitación. Ver Plano de Zonificación

b- Usos del suelo complementarios y/o compatibles con la actividad rural primaria de la economía; horticultora, frutícola, forestal, ganadera, agropecuaria; sin subdivisión parcelaria.

b.3- El desarrollador inversor presentará el proyecto de arquitectura, destinado al nuevo Uso del Suelo que se incorpore, con superficies cubiertas que no superen las máximas admitidas según los indicadores urbanos asignados. Prestación de los servicios de infraestructura



necesarios y factibles. Estudio técnico ambiental, plan de manejo sustentable de la nueva actividad, la que deberán garantizar el uso racional del agua del sistema de riego existente, y el sistema de iluminación que asegure la no afectación de la calidad ambiental en general y en particular la productiva.

b.4- Se alentarán y autorizarán propuestas de agrupaciones de actividades en clúster de bajo impacto y sin división parcelaria, en donde se compatibilicen la actividad sub-rural con las actividades y/o servicios indicadas,

- Oficinas Administrativas con movimiento de vehículos livianos únicamente
- Educacional e Investigación en todas sus formas
- Instalaciones deportivas con proyectos de usos con superficies cubiertas que no superen las superficies máximas admitidas según los indicadores urbanos indicados.
- Edificios destinados a la salud y cuidado de personas.
- Comercialización de lo producido en la misma locación o de producción regional.

b.5- Una vez otorgada la Habilitación Comercial correspondiente la Dirección de Comercio efectuará la Fiscalización de la totalidad de las actividades que se desarrolle en la parcela de características peri-urbanas es decir el uso rural-mixto conforme a la propuesta que dio origen a la habilitación comercial.

c- Ocupación del suelo. Los indicadores urbanos de ocupación para dichos usos en la parcelas no superaran: FOS 0,03, FOT 0,1, máximo planta baja y dos niveles en altura y 10 metros de altura máxima.

d- Modificación del Estado Parcelario. Solo a efectos de las cesiones obligatorias de calles. No se autoriza la subdivisión parcelaria.

En caso de solicitarse, por excepción, superficies inferiores a las establecidas en este Código, deberá presentarse un informe agro-económico que avale la sustentabilidad sostenida de los procesos productivos y esté suscripto por un Ingeniero Agrónomo matriculado el que será evaluado por la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos.

e- Cargas Urbanísticas. La cesiones obligatorias y obras complementarias establecidas en el Plan Especial y la Renta Urbana correspondiente por efecto del revaluó inmobiliario del suelo producto de: los cambios de zona, indicadores urbanos y nuevos derechos conferidos al mismo, se traducirán en “cargas urbanísticas” que deberán consensuarse y volcarse en el Convenio Urbanístico de aprobación del Plan de Detalle. En este caso deberán ser volcadas en obras urbanísticas y de infraestructura para el mejoramiento y conformación de esta Zona Mixta.

Artículo 53º: AIS – Área Industrial y de Servicio y AIS2 – Área Industrial y de Servicio 2

Antecedentes: Ordenanza Nº 42/97, Nº 091/06 y la Nº 211/13.

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 de zonificación.



b- Uso del Suelo: los consignados en el capítulo de usos según zona.

c- Ocupación del Suelo: Según Proyectos ajustado al Código de edificación.

FOT: 1,5

FOS: 0,6

d- Restricciones

d.1- Retiros obligatorios: de frente: 5 m; y de fondo: 3 m.

d.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.

d.3- No se admitirá comercio diario minorista de servicios directos al área, salvo en el sector central.

d.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.

e- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a las siguientes reglamentaciones:

Superficie mínima de parcela: 1000 m².

Frente mínimo de parcela: 25 m.

f- Servicios Públicos Obligatorios: Alumbrado Público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura; Red de Energía Eléctrica –mínimo 10 kw por cada 1000 m² de superficie parcialaria 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; red de servicio cloacal y forestación, de acuerdo a las especificaciones municipales. Cordón cuneta, badenes y obras complementarias de desagües pluviales según determine la Dirección de Obras de Infraestructura.

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.

g- Normas constructivas especiales para los adquirentes de parcelas:



h- 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 medio ambiente.

i- 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 N° 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.

j- 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.

k- Bandas viales. Ver gráficos N°7, N° 8 y N° 9.

k.1- Vías primarias o de penetración: Ancho mínimo 20 (veinte) metros.

k.2- Vías Secundarias o de distribución: Ancho mínimo de 20 (veinte) metros

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.

I- Estacionamiento, Cargas Descargas: los consignados en el capítulo de usos según zona para cada uso en particular.

m- Tramitación. De acuerdo a las Normas Generales de la presente normativa.

Artículo 54º: SRU – Servicio de Ruta Urbano

Ver capítulo V- Unidades de gestión 4 – 5 – 6 - 7 y 8.

Modificado por la presente.

Antecedentes: Ordenanza N°269/98,N°168/10,N°182/11,N°211/13.

54.1 SRU A: Urbanizaciones con fraccionamiento y usos según zona.

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: bandas de equipamiento comercial y de servicios localizadas paralelas a las rutas nacionales o provinciales. 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:

FOT: 1

FOS: 0,70

f- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

f.1- Superficie mínima por parcela: 2.450 m².

f.2- Frente mínimo por parcela: 35 m.

f.3 – Cuando la parcela sea de superficie min 5000m², los indicadores urbanos para la misma estarán establecidos de la siguiente manera:

f3.1 FOS: Será el resultante de la aplicación de los Retiros obligatorios de Línea de edificación. Retiro obligatorio de Línea de Edificación: 10 metros de cada Eje Divisorio y de la Línea Municipal, incluyendo la de Ochava.

f3.2 FOT: Según el proyecto a ser sometido a la aprobación de la Secretaría Municipal de incumbencia.

f3.3 Para demás condiciones las establecidas en el presente Art 54°.1 o según lo que considere las áreas municipales de incumbencia según el proyecto presentado.

g- Restricciones

g.1- Retiros obligatorios: 5 metros

g.2. La profundidad se establece según el Art N.º 13 de fraccionamiento. Se priorizará el uso público del suelo para estacionamiento y movimiento público de vehículos y camiones.

El Organismo de aplicación, 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. La misma tendrá una barrera forestal de 35 metros de ancho mínimo, por todo su largo, para evitar el paso de contaminantes, ruidos y luminosidad

- Cuando la parcela a fraccionar, límite 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.

h- Se presentarán al Municipio, Secretaría de Obras Públicas, DOI, 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. 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:



- 1- Agua potable por red
- 2- Gas por red
- 3- Cordón cuneta bádenes y obras complementarias.
- 4- Servicio Eléctrico Domiciliario y Alumbrado Público con Tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura. El tendido de las redes será subterráneo.
- 5- Enripiado y Abovedado de Calles Públicas.
- 6- Forestación calles públicas.
- 7- Red de Riego y Drenaje. Reconstruir el canal de riego o acequia como límite de fondo en donde se establecerá la barrera forestal correspondiente límite con el área rural.
- 8- Pavimentación, forestación de las cesiones urbanísticas, calles internas y estacionamiento, de acuerdo a proyecto aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.
- 9- Telefonía, de ser factible el tendido, será subterráneo.
- 10- Red de riego-drenaje de acuerdo a las características del proyecto y su localización.
- 11- 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.

i- 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.

j- Tramitación. De acuerdo a las Normas Generales de la presente normativa.

54.2. SRU B: Urbanizaciones con o sin fraccionamiento destinadas a grandes superficies cubiertas para Hiper, Supermercados, Grandes tiendas, Comercios mayoristas, Corralones.

a- Superficie mínima de parcela: 1 hectárea. Se analizará en cada caso particular los desarrollos destinados a supermercados, grandes tiendas, corralones de materiales, comercios mayoristas y empresas de servicios, que para el fin de la actividad requieran mayores superficies que las establecidas para la zona de SR.

b- Frente mínimo de parcela: 80 metros.

c- Retiro obligatorio de Línea de Edificación: 10 metros de cada Eje Divisorio y de la Línea Municipal, incluyendo la de Ochava.

d- FOS.: Será el resultante de la aplicación de los Retiros obligatorios de Línea de edificación.

e- FOT: Según el proyecto a ser sometido a la aprobación de la Secretaría Municipal de



incumbencia.

f- Estacionamiento: 1 (un) espacio automóvil por cada 30 m². de superficie cubierta libre de depósitos o propuesta alternativa sujeta a aprobación de la Secretaría Municipal de incumbencia.

g- 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.

h- Parquización: Será obligatorio como mínimo el tratamiento del suelo libre mediante césped o gramilla natural, debidamente mantenida y sin malezas.

i- Obras de Infraestructura obligatoria: rigen las mismas que el Art 54.1 inc h

j- Tramitación. De acuerdo a las Normas Generales de la presente normativa.

Artículo 55º: SRU 2 – Servicio de Ruta Urbano 2. - Corredores Urbanos – CU -

Corredores - Área Peri-Urbana -

Incorporado por la presente-.

(SRU2 Derogado por Ordenanza de Fondo N°182/11.)

55.1. Corredor RP N° 65

a- Delimitación. Todas las parcelas con frente a la ruta provincial 65 localizadas en la margen sur de la misma, desde su intersección con la Calle Julio Dante Salto y hasta el límite jurídico del Ejido de la Ciudad. Ver Plan Especial Corredor Ruta N° 65 – Plano N° 18.

b- Usos del Suelo. Se autorizan los usos consignados en el Capítulo IV Usos según Zona Uso Urbano Mixto.

c- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT: 1

FOS: 0,70

d- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

d.1- Superficie mínima por parcela: 2.450 m².

d.2- Frente mínimo por parcela: 35 m.

e- Restricciones

e.1- Retiro urbanístico obligatorio: 5 metros

e.2- Cesiones Urbanísticas Obligatorias: 25 metros para conformación de colectora y parquizado canal existente.

f- Servicios Públicos. Por encontrarse en área servidas con nexos próximos a la locación del parcelario afectado, son obligatorios y a ser aprobados por la municipalidad y los entes de



incumbencia las siguientes obras:

- Tratamiento y pavimentación de las vías públicas de circulación peatonal, bici-sendas y vehicular motorizadas.
- Servicio de Agua Potable
- Sistema de evacuación y tratamiento de líquidos cloacales
- Sistema de evacuación pluvial. Que contemple las llamadas “Aguas Recuperadas”, si es factible.
- Servicio Eléctrico y de Alumbrado Público peatonal y de vías de circulación
- Sistema de Riego, obras complementarias y reservorios de agua compatible con la red de riego y drenaje existente.
- Servicio de gas natural
- Sistemas de comunicación digital, etc.;

Se premiará con disminución de los Derechos de Construcción a aquellos desarrollos que presenten variantes sustentables de infraestructura amigables con el ambiente, con utilización de energías limpias y renovables, demostrable en el proyecto a aprobar, y en su verificación durante la ejecución de la obra, una vez ejecutadas las mismas y previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra.

g- Estacionamiento: Espacios consignados de acuerdo a la actividad. Los espacios destinados en la cesión obligatoria se computarán como parte de los espacios requeridos.

h- Cesiones por plusvalía: Conforme a las cesiones establecidas precedentemente y las obras de infraestructura obligatorias de interés comunitario, principalmente las relacionadas al sistema de riego y calles rurales, circundantes a la parcela de afectación.

55.2. Corredor Calle Julio Dante Salto

a- Delimitación. Todas las parcelas frentistas a la calle Julio Dante Salto desde RP 65 margen este, hasta el ingreso a la Isla Jordán.

b- Usos del Suelo. Las consignadas en los Artículos 73° y 77° del CPU Instalaciones deportivas, recreativas y gastronómicas de uso diario anexas a la actividad principal.

c- Ocupación del Suelo: Franja de 30 metros desde linea de restricción al dominio. Salvo proyecto especial a estudiar por la Dirección de Planeamiento y a ser Aprobar a través de la figura de “Convenio Urbanístico”. Los indicadores urbanos de ocupación de los nuevos usos dentro de la franja prevista no superarán: FOS 0,03, FOT 0,1. Máximo planta baja y dos niveles en altura y/o 10 metros de altura máxima.

d- Restricciones:

d.1 Restricción al dominio: 25 metros, según establece el Art N.º 31.

d.2 Retiro urbanístico obligatorio: 5 metros según establece el Art N.º 31.



e- Servicios Públicos Obligatorios. A ser aprobados por la municipalidad y los entes de incumbencia.

-Tratamiento de espacio destinado a estacionamiento según actividad.

-Servicio de Agua Potable

-Sistema de evacuación y tratamiento de líquidos cloacales

-Servicio Eléctrico y de Alumbrado Público

-Sistema de Riego, obras complementarias y plan de manejo del sistema, aprobado por el Consorcio de Riego y la Municipalidad.

- Barrera forestal de entre 5-10 metros a configurar entre el nuevo uso planteado y la actividad rural desarrollada en la parcela a efectos de mitigar los posibles impactados. Las especies y modos serán sugeridos al momento del inicio de expediente en la Dirección de Catastro y Desarrollo Urbano.

-Sistemas de comunicación digital, etc.;

Se premiará con disminución de los Derechos de Construcción a aquellos desarrollos que presenten variantes sustentables de infraestructura amigables con el ambiente, con utilización de energías limpias y renovables, demostrable en el proyecto a aprobar, y en su verificación durante la ejecución de la obra, una vez ejecutadas las mismas y previo al otorgamiento del Certificado Final.

g- Estacionamiento: Espacios consignados de acuerdo a la actividad. Los espacios destinados en la cesión obligatoria se computarán como parte de los espacios requeridos.

h- Cesiones por plusvalía: Conforme a las cesiones establecidas precedentemente y las obras de infraestructura obligatorias de interés comunitario, principalmente las relacionadas al sistema de riego y calles rurales, circundantes a la parcela de afectación.

55.3. Corredor Calle Ing. Hugo Rimmeli

a- Delimitación. Todas las parcelas frentistas al sur de la calle Ing. Hugo Rimmeli. Desde el oeste de las vías del ferrocarril hasta la intersección con calle Las Mutisias. Ver Plan Especial Corredor 560 hectáreas Ver Planos Nº 13.

b- Usos del Suelo. Las consignadas según el capítulo de Usos según Zona. Se autorizarán urbanizaciones residenciales propuestas por asociaciones o cooperativas de viviendas.

c- Ocupación del Suelo. Los indicadores urbanos de ocupación para dichas parcelas no superarán: FOS 0,7, FOT 1. Las parcelas son de 2450 m², con un frente mínimo de 35m.

d- Servicios Públicos Obligatorios. A ser aprobados por la municipalidad y los entes de incumbencia, si es factible. En caso contrario, presentar propuestas alternativas.

-Tratamiento de calle colectora, enripiado y abovedado

-Vereda sobre el frente de la parcela.



- Servicio de Agua Potable
- Sistema de evacuación y tratamiento de líquidos cloacales
- Servicio Eléctrico y de Alumbrado Público peatonal y de la calle colectora
- Sistema de Riego, obras complementarias y plan de manejo del sistema, aprobado por el Consorcio de Riego y la Municipalidad.
- Sistemas de comunicación digital, etc.;

Se premiará con disminución de los Derechos de Construcción a aquellos desarrollos que presenten variantes sustentables de infraestructura amigables con el ambiente, con utilización de energías limpias y renovables, demostrable en el proyecto a aprobar, y en su verificación durante la ejecución de la obra, una vez ejecutadas las mismas y previo al otorgamiento del Certificado Final.

e- Cesiones Urbanísticas Obligatorias de calles en general y calle colectora sobre Rimmele, ver Plano de Plan Especial N.º 13-3.

f- Restricciones al Dominio para las parcelas afectadas, ver Artículo 31°

g- Retiros Urbanísticos. De Frente 10 Metros mínimo destinado a estacionamiento y circulación de los vehículos a estacionar. Laterales 5 metros.

h- Estacionamiento. De acuerdo a la actividad. Los espacios ubicados en la cesión obligatoria se computan como parte de los espacios requeridos.

i- Cesiones por plusvalía. Para equipamiento urbano, conforme a las cesiones establecidas precedentemente y las obras de infraestructura obligatorias de interés comunitario, principalmente las relacionadas al sistema de riego y calles rurales, circundantes a la parcela de afectación. Y para conjuntos habitacionales, las cesiones por plusvalía correspondientes a la zona R6A y R6AC.

Artículo 56º: SREU 1 – Servicio de Ruta Extraurbano 1

Antecedentes: Ordenanza Nº 269/98.

Modificado por Ordenanzas Nº 168/10, Nº 182/11 y Nº 211/13.

Derogado por la Ordenanza. Nº 355/18.

Artículo 57º: PU – Parque Urbano

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

Estas áreas, conformaran espacios forestados y equipados de usos públicos y semipúblicos destinados al esparcimiento y recreación de la población.

b- Servicios Públicos Obligatorios: Agua potable por red, Alumbrado con Tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Accesos consolidados y Forestación.



Artículo 58º: PUR – Parque Urbano Regional

Corresponde al área de la Isla Jordán, será destinada a actividades públicas y semipública controladas, de esparcimiento y recreación a escala regional.

- a- Delimitación:** Según plano de zonificación.
- 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 con Tecnología LED o Conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura, Accesos consolidados y Forestación.

Artículo 59º: RU – Reserva Urbana

Antecedentes: Ordenanzas N° 269/98, N° 01/95, N° 086/06 y N° 168/10.

- a- Delimitación:** Según plano de zonificación.
- b- Zonificación:** según detalle especificado en el inciso c) apartados C1.
- 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.

c1 – Incorpórese la Reserva Urbana del Distrito Vecinal Ferri, parte de la parcela 03-1-C-005-01, la que incluye el actual asentamiento de carácter informal denominado Nueva Ferri. La superficie a incorporar queda delimitada al norte asentamiento informal Nueva Ferri (que limita a su vez con la calle Las Margaritas -809-), al sur calle Rural B19, al este calle San Luis -116- y el límite oeste a trescientos quince metros (315 m) medidos a partir del límite este de la parcela 03-1-C-005-01, y/o desde calle San Luis -116. La tierra vacante se incorpora como Reserva Urbana RU hasta tanto se elabore y se apruebe el proyecto correspondiente que incluye la regularización del asentamiento informal existente en la misma parcela de origen.

Artículo 60º: RUR 1- Uso Rural.

Modificado por la presente.

Antecedentes :Ordenanzas N° 175/11 y N° 211/13.

- a- Delimitación:** Según plano de zonificación.
- 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.

Se admiten propuestas y alternativas sin perjuicio a las áreas involucradas en la producción



primaria ni las del sector secundario. Estas serán analizadas y evaluadas por el Departamento de Proyectos Rurales, incluido en la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

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:

FOT y FOS: los que resulten de las superficies construidas y a construir y condicionado y priorizando la ocupación de la actividad del uso predominante.

f- Restricciones:

f.1- Retiros Obligatorios: de acuerdo a lo normado según la localización de la parcela.

f.2- Toda subdivisión de tierra en zona rural 1 - Rur 1- estará sometida a las restricciones contenidas en el presente Texto Ordenado. Y a las condiciones establecidas por ley provincial de Río Negro para la unidad productiva mínima.

f.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 (AIC).

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: AIC, DPA.-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 las aguas, ante el organismo de incumbencia precitado que corresponde.

f.4- Una vez delimitada definitivamente la Línea de Ribera y la Franja de Evacuación de Crecidas:

Dentro de las normas y condicionamientos que determine el organismo de jurisdicción, AIC o DPA, 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 N° 1403/09 del Departamento Provincial de Aguas (DPA).

f.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.

g- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión estará sometida a las disposiciones de este Texto Ordenado. Dimensiones mínimas de parcelas: 20 ha. (Veinte hectáreas).

h- Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad.

Artículo 61º: RUR 2

Modificado por la presente. Antecedentes Ordenanza de Fondo N° 045/04 - N° 079/06 - N°211/13 y N° 227/14.

61.1. Generalidades.

a- Delimitación: Según plano de Zonificación

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: actividades de carácter recreativo en espacios abiertos. Fraccionamientos para Asentamientos poblacionales siempre que estos sean impulsados por el Estado Municipal; 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 AIC Plano N° 3.

g- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión del suelo rural estará sometida a las disposiciones de este Texto Ordenado. Dimensiones mínimas de parcelas: 20 ha. (Veinte hectáreas).

h- Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad.

61.2. Quintas Agrícolas Productivas. Derogado por la presente Ordenanza.

Artículo 62º: RUR3 - uso rural

Antecedentes Ordenanzas de Fondo N° 211/13 y N° 227/14.

Modificado por la presente

62.1. Generalidades.

a- Delimitación. Según plano de Zonificación. Corresponde al sector incorporado al ejido municipal por la ley Provincial N° 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 Casas quinta, 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 desarrolle.

Cuando se pretendan nuevas Urbanizaciones con carácter de “Distrito Vecinal”, (Art. 8 inc.), 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:

FOT y FOS: los que resulten de las superficies construidas y a construir.

Restricciones: 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.

63.2. Asentamientos Poblacionales Rurales (APR):

a- Uso predominante: residencial permanente familiar nuclear o extendida

b- 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.

c- Uso del suelo: libre de vivienda o de usos complementarios compatibles: huertas y granjas de subsistencia.

d- 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.

e- 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

f- Retiros obligatorios: tres (3) metros de cada eje divisorio y de la línea municipal, incluso de la línea municipal de ochava.

g- Servicios Públicos obligatorios. 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.

h- 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.

i- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT. y FOS: los que resulten de las superficies construidas y a construir.

j- Retiros Obligatorios: de acuerdo a lo normado según la localización de la parcela.

k- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión estará sometida a las restricciones contenidas en el decreto provincial N° 931/78 o en la legislación que las reemplace.

l- Servicios públicos: Según las normas de la empresa prestataria y la Municipalidad de Cipolletti.

m- Estacionamiento, Carga y Descarga: La requerida para la actividad.

62.3. Unidad Ambiental Barrial Colorado:

a- Delimitación. Plano N° 4 de delimitación espacial, localizaciones, superficies, usos y ocupación, Cuadro 8.



b- Restricciones al dominio enunciadas al pie de los cuadros 6, 7 y 8.

Regirán el ordenamiento el uso y ocupación del suelo las siguientes especificaciones para la gestión y aprobación de proyectos:

62.3.1. Sector Asentamientos Poblacionales: subsectores Urbanos y Periurbanos. (Cuadro 6).

62.3.2. Sector Rural: subsectores Productivo y Rústico. (Cuadro 7).

62.3.3. Sector Industrial y de Servicios: subsectores Industrial y de Servicios. (Cuadro 8).

62.3.4. Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyito. (Cuadro 9a).

62.3.5. Asentamientos Poblacionales, del Subsector Recreativos Ribereños Fluviales, Subsector Recreativos Ribereños Lacustres: Áreas Campamentos Turísticos o Campings – Perilagos de El Chocón y Arroyito (Cuadro 9b) Áreas Campamentos Turísticos o Campings – Ribereños Ríos Limay y Negro (Cuadro 9c).

Artículo 63º: Para Consorcio Parcelarios, Casas Quintas, Residencial Parque

RQ- CASAS-QUINTA.

Antecedente: Ordenanzas Nº 128/97, Nº 155/05, Nº 68/10 y Nº 27/14.

Modificado por la presente Ordenanza.

63.1. Condiciones Generales:

a- Delimitación: Según plano de zonificación

b- Uso Predominante: 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: equipamiento de servicios de comunicación, comisaría, destacamento, educación en todos los niveles, dispensario, centro de salud, residencias para la tercera edad, clubes recreacionales. Ver cuadro Nº 12, Edificios de Perímetro libre.

63.2. Condiciones particulares para CQ

Derogado por la presente.

63.3. Condiciones Particulares para Residencial Parque RP o Consorcio Parcelario CP.

Delimitación según plano de zonificación.

Uso predominante: uso residencial con 1 vivienda individual por parcela.

a- Ocupación del Suelo.

Por cada parcela o superficie de uso exclusivo se permitirá una vivienda unifamiliar.

a1- Retiros Obligatorios: de Línea Municipal cinco metros (5 m); desde los Ejes Divisorios de



parcelas, incluyendo contrafrentes: tres metros (3 m). En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 5 m de los ejes medianeros. Y a partir de esta distancia podrá reducirse hasta 3 m.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

a.2- La edificación no podrá sobreponer un plano límite horizontal de 9.30 m contados a partir del coronamiento del cordón cuneta frentista, y/o terreno natural si no existiera cordón cuneta, excepto salientes – no mayores a 1,50 m- de chimeneas o tanques de reserva.

a.3- Cercos – de ser construidos: lo que se establezca en el reglamento interno del Consorcio Parcelario. Se sugieren cercos vivos. Exteriores: correspondientes al perímetro del emprendimiento, 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.

b- Uso del Suelo.

Parcelas o áreas de uso común, no destinadas a vivienda unifamiliar, podrán destinarse a edificios para reuniones o actividades sociales, educativas o deportivas, dentro del emprendimiento.

c- Restricciones.

c.1- 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.

c.2- 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.

c.3- Las parcelas de Circulación Interna (calles internas de uso común) no podrán tener menos de 12 m de ancho, correspondiendo 8 m de ancho mínimo para la calzada y 2 m de ancho mínimo para cada espacio de vereda.

c.4- Se establecerán las condiciones jurídicas dominiales de cada agrupamiento parcelario conforme a derecho.

d- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 600 m².

Frente mínimo de parcela: 20 m².

Los lotes de esquina deberán respetar una línea municipal de ochava de 5 metros de cateto.

Para fraccionamientos previos con parcelas de 1500m² se admitirá un máximo de 2 unidades de vivienda, admitiéndose subdivisión en propiedad horizontal.

e- Obras de Infraestructura obligatoria sobre calle pública y Servicios Públicos internos Obligatorios: Alumbrado público con Tecnología LED o conforme lo disponga la Dirección de Obras de Infraestructura y Servicio Eléctrico domiciliario con tendidos subterráneos de



conductores, Agua potable por red, Gas por red, enripiado y abovedado de calle y bandas viales, cordón cuneta, bardenes y obras complementarias, incluyendo los alcantarillados sobre canales de riego – drenaje que determine la Secretaría de Obras Públicas, Efluentes cloacales domiciliarios y red de servicio cloacal si es factible o sistema alternativo aprobado por el DPA; 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.

- 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 según las normas de las empresas prestatarias y la Municipalidad de Cipolletti.

-Red de riego y drenaje: el propietario deberá ejecutar la red, como mínimo a cielo abierto, salvo los cruces de calles. Toda variante deberá ser expresamente aprobada por el Municipio

f- Cargas urbanas y cesiones urbanísticas obligatorias. Espacio Verde, Reserva Fiscal y/o Renta Diferencial. Ver artículos 5° y 6°.

g- Para este tipo de fraccionamientos deberá cumplimentar con los requisitos establecidos el Código Civil Comercial vigente.

63.4 Condiciones particulares para urbanizaciones abiertas en RQ se establece lo dispuesto en el Art 48° R4 y art. 50° para R4A según Plano N.º 1 de Zonificación y Plano N.º 16.

ARTÍCULO 64º Residencial Especial de Interés Social- REIS -

Se incorpora por la presente.

-RE- Residencial Económico -

Incorporado por Ord. de Fondo N° 044/04. - Ver Art. 15° - (Derogado por la Ordenanza de Fondo N° 211/13.)

64.1. Residencial Especial de Interés Social. - REIS-

Incorporado por la presente.

a- Delimitación. Ver Plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Residencial.

c- Uso Complementario. Vivienda familiar extendida para el grupo familiar conviviente Solo se permitirá como máximo tres (3) unidades locativas por parcela de origen destinadas a viviendas o local comercial, estudio o taller anexo y compatible con la vivienda.

d- Ocupación del Suelo.

FOT: 1

FOS: 0,70



e- Restricciones -para Residencial Individual:-

e.1- Retiro de línea de edificación: se sugiere de frente 3 m (tres metros). La superficie del retiro se suma al factor de ocupación del suelo FOS.

Se sugiere 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.

e.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.

f- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará al “Plan Especial” elaborado al efecto por la Dirección General de Desarrollo Territorial.

Superficie sugerida por parcela: 300 m².

Frente mínimo sugerido por parcela: 10 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

g- Obras de Infraestructura Obligatorias . Las obras obligatorias, su ejecución y plazos de terminación y adjudicación de las parcelas se definen en el Plan especial. Queda condicionada y a criterio del Poder Ejecutivo, en el momento en que se solicite a cada fraccionamiento, los plazos de ejecución de la redes de servicios.

Las obras de infraestructuras no ejecutadas en la primera etapa: red de gas, red cloacal, cordón cuneta, badenes, obras complementarias, etc., quedarán establecidas como restricciones al dominio.

Las parcelas podrán ser adjudicadas y habitadas en el proceso de concreción de las obras de infraestructuras obligatorias y/o pactadas.

h- Estacionamiento, Carga y Descarga: Es obligatorio un módulo de automóvil por parcela.

i- Planos de Arquitectura. La municipalidad podrá entregar a los adjudicatarios un plano de la tipología de vivienda con crecimiento progresivo, de acuerdo al programa vigente.

ARTÍCULO 65º: UE – Urbanización Especial.

Antecedentes: Ordenanza N°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.



ARTÍCULO 66º: UEU - Urbanización Especial Universitaria.

Incorporado por Ordenanza 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.

ARTÍCULO 67º: Lugar de Interés Paisajístico - Ambiental.

67.1. 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 específica.

ARTÍCULO 68º: Lugar Histórico y de Interés Paisajístico Ambiental.

Antecedentes: Ordenanza N°175 /11

68.1. 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 específica; 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 la presente

Antecedente: Ordenanza de Fondo N° 211/13

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. Al efecto, además, se ha creado el área Rural Mixta en donde se permiten alojar actividades comerciales en parcelas con superficies generosas, tales como oficinas administrativas, sanitarias, deportivas, educativas, etc, lo que evitará habilitaciones, en el casco histórico, condicionadas a estacionalidades, que produzcan impactos no deseados dados por la falta de espacio para el desarrollo de las mismas.

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.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN GENERAL

ARTÍCULO 69º: Oficinas

69.1. Oficinas administrativa, financieras, comerciales, profesionales con y sin atención público. Bancos, Inmobiliarias, Registros Públicos y privados, oficinas de empresas de servicios y comerciales, correos, estafetas, estudios profesionales y otros.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- U.U.M.- SRU-URM (unicamente conservando la actividad primaria principal de la parcela)



- b-** Estacionamiento: 1 módulo de automóvil por cada 90 m² de superficie cubierta.
- c-** Carga y descarga: 1 módulo de 30 m² para vehículo utilitario mediano (furgoneta) en los casos que la actividad así lo requiera
- d-** 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.

69.2. Oficinas Profesionales y personales, anexos a vivienda.

Zonas aptas: R2A- R3- R3A- R4- R4A- R6A- REIS.

- b-** Estacionamiento: el requerido para la vivienda según zona.
- c-** Carga y descarga: no se autoriza.
- d-** Depósitos: No se admite.

69.3. Oficinas 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 aptas: MC- CC- CC1- R1C- R2AC- R3AC- R4C- R6AC- U.U.M.- SRU- E.URB.-

- b-** Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 90 m² de superficie cubierta.
- c-** Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. (Ver Requerimiento para carga y descarga punto III).
- d-** 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.

69.4. Oficinas administrativas, financieras, comerciales, profesionales con o sin atención al público con actividades complementarias que generen movimiento vehicular y de carga y descarga con utilización de camiones.

Zonas aptas: U.U.M.- A.I.S- SRU- E.URB.-

- b-** Estacionamiento: para el personal afectado a la actividad y para el público, 1 módulo de automóvil por cada 90 m² de superficie cubierta.
- c-** Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. (Ver Requerimiento para carga y descarga punto II).
- d-** Depósitos: Se admite depósito como complemento del local comercial y/u oficinas.



ARTÍCULO 70º: Comercio mayorista o aquellos minoristas que por la magnitud de sus operaciones comerciales se incluyen dentro de este rubro.

70.1. Productos perecederos o no, grandes tiendas, supermercados, venta de motos/automotores en local cerrado, estaciones de servicio para vehículos livianos, que generen movimiento vehicular y de carga y descarga con utilización de vehículos utilitarios exclusivamente.

Zonas aptas: CC1- R1C- R2AC- R3C- R3AC- R4C- U.U.M.- Para URM, únicamente para comercialización de lo producido en zona rural. SRU- E.URB.-

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

c- 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).

d- Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial.

Los locales y oficinas deberán localizarse con frente hacia la Línea Municipal. Su frente comercial/ administrativo mínimo no podrá ser inferior a los 2/3 del frente mínimo establecido para cada parcela según zona.

70.2. Productos perecederos o no, grandes tiendas, supermercados, automotores, estaciones de servicio para vehículos livianos, venta de maquinarias, corralones. Venta y canje de materiales usados, lavaderos, engrase, gomerías y otros para vehículos livianos, que generen movimiento vehicular y de carga y descarga con utilización de camiones.

a- Zonas aptas: UUM- A.I.S- SRU- E.URB.-

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

c- 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).

d- Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial.

Para las zonas habilitadas, a excepción de la zona AIS, 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.

70.3. 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, depósitos de mercadería en tránsito, garajes para camiones y material rodante, estacionamiento de camiones, lavaderos, engrase, gomerías y otros, que generen movimiento vehicular y de carga y descarga con utilización de camiones.

Zonas aptas: A.I.S- SRU-

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



c- 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).

d- Depósitos: Se admite depósito como complemento de oficina y/o local comercial.

En SRU, 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.

ARTÍCULO 71º: Comercios minoristas- Agencias

71.1. Indumentaria, productos alimenticios, cosmético, medicinal, art. para el hogar, ferretería, pinturerías, agencias y otros.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R4A, (ver normas específicas)- R6AC- UUM- Para URM, únicamente para comercialización de lo producido en zona rural. SRU- E.URB.

b- Estacionamiento: no obligatorio.

c- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

d- 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.

71.2. Comercios minoristas de proximidad y consumo diario, de baja magnitud.

a- Zonas aptas: R3 - R2A- REIS.

b- Estacionamiento: no obligatorio.

c- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

d- Depósitos: No se admite.

ARTÍCULO 72º: Talleres

Antecedentes: Ordenanza N°168/10

Para las zonas con uso predominante comercial, 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).

72.1. TALLERES EN GENERAL Y SERVICIOS AUTOMOTOR PARA VEHÍCULOS LIVIANOS

Zonas aptas: R1C- R2AC- UUM.- SRU- AIS- E.URB.-

b- 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.



- c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.
- d- Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

72.2. Talleres en general y servicios automotor para vehículos livianos con vivienda para dueño o encargado.

Zonas aptas: R2- R2A- REIS- R6A-

b- 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.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

d- Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

72.3. Talleres en general y servicios automotor para vehículos pesados y maquinarias con o sin vivienda para dueño o encargado.

Zonas aptas: SRU- A.I.S

b- 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.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

d- Depósitos: Se admite depósito como complemento del taller.

72.4. Talleres de servicios especiales y con algún proceso artesanal de uso diario o periódico atendido por su dueño y/o empleado.

Cerrajería, bicicletería, arreglos de artefactos eléctricos y del hogar, reparación de calzados, alimentación e indumentaria a escala minorista y otras similares a escala doméstica.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R3C- R3AC- R4C- R6AC-

b- Estacionamiento: se estudiará en cada caso la necesidad a requerir.

c- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

d- 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.

72.5. Estacionamientos o cocheras para vehículos livianos (para vehículos pesados ver art. 70º.3).

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R6AC-

ARTÍCULO 73º: Cultural, recreación, esparcimiento y turismo rural.

Antecedentes: Ordenanza N° 169/10.

73.1. Cines y teatros, centros de exposición y galerías de arte, museos y/o bibliotecas.



A- zonas aptas: se estudiará cada caso en particular y de acuerdo al proyecto, la conveniencia de su localización como así también el requerimiento necesario de estacionamiento, carga y descarga.

b- Estacionamiento: se estudiará en cada caso en particular y de acuerdo al proyecto y localización.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

73.2. Espacios de entretenimientos para niños y jóvenes. No se admitirá: expendio de bebidas alcohólicas, bailables y espectáculos musicales.

a- Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- UUM- Para SRU se estudiará en cada caso y según proyecto, la conveniencia de su localización.

b- Estacionamiento: se estudiará en cada caso en particular y de acuerdo al proyecto y localización.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

73.3. Establecimientos gastronómicos minoristas de elaboración y venta de productos alimenticios y bebidas con consumo en el local.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R4A según normas específicas R6AC- E.URB.- UUM.- SRU- URM-

a- Estacionamiento: no obligatorio.

b- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

73.4. Establecimientos gastronómicos minoristas de elaboración y venta de productos alimenticios y bebidas sin consumo en el local.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- UUM.- URM- R4A ver normas específicas- SRU-

b- Estacionamiento: no obligatorio.

c- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

73.5. Espectáculos musicales, bailables, salón de fiesta, todos ellos en local cerrado.

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.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial estudiará cada caso en particular y de acuerdo al proyecto, la conveniencia de su localización como así también el requerimiento necesario de



estacionamiento, carga y descarga.

a-Zonas aptas: MC- R1C- UUM- SRU- E.URB.-

b- Estacionamiento: se estudiará en cada caso y de acuerdo a la localización el requerimiento necesario.

c- Carga y descarga: en vehículos utilitarios en horario restringido para tal fin.

73.6. Eventos especiales

Circos, parques de diversión, centros de exposición, convenciones, recitales y todo otro tipo de eventos transitorios y de concurrencia masiva que se presume 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.

a- Zonas aptas: UUM.- SRU- E.URB.-

Se estudiará cada caso en particular y de acuerdo a cada instalación, la conveniencia de su localización en otras zonas.

73.7. Templos. Se deberá presentar el Proyecto y el Programa de Actividades a desarrollar.

a-Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.-

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar proyectos particularizados que por su escala puedan ser localizados en otras zonas.

b- Estacionamiento: no obligatorio.

c- Carga y descarga: no obligatorio.

73.8. Salas velatorias.

a-Zonas aptas: R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC-

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar proyectos particularizados que por su escala puedan ser localizados en otras zonas de carácter comercial.

b- Estacionamiento: no obligatorio

c- Movimiento vehicular carga y descarga: dentro del predio para el 100% de los vehículos utilizados por el servicio velatorio.

Crematorio y cementerio: Ver Ordenanza particular.

73.10. 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.

a- Zonas aptas: RUR1 - RUR2 - RUR3 - URM.

Se admite el Turismo Rural, bajo las condiciones y requisitos que determina la normativa al respecto. Analizada la propuesta, la Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá presumir la no conveniencia del emprendimiento por considerar que no cumple con el objetivo del mismo. A efectos del estudio correspondiente, dicha Dirección 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 re consideración a dicho Consejo o al organismo que lo reemplace.

Artículo 74º: Salud

74.1. Consultorios externos, primeros auxilios y clínicas médicas en general, sin internación.

a- Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- URM- Para RUR1 – RUR2 – RUR3 únicamente sala pública de primeros auxilios.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar proyectos particularizados que por su escala puedan ser localizados en otras zonas de carácter comercial.

b- Estacionamiento: un módulo automóvil cada 90 m² de superficie cubierta.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- 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.

74.2. Sanatorios y hospitales con internación.

a- Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2AC- R3C- E.URB.- URM-

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar proyectos particularizados que por su escala puedan ser localizados en otras zonas de carácter comercial.

b- Estacionamiento: Deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m².



74.3. Clínicas especiales. Psiquiátricas, para tratamiento de adicciones, cuidados paliativos, casas de reposo y convalecencia. Enfermos mentales.

a- Zonas aptas: URM - E.URB.- RUR2-

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial podrá evaluar proyectos particularizados que por su escala puedan ser localizados en otras zonas de carácter comercial.

b- Estacionamiento: Deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m².

Artículo 75º: Seguridad.

75.1. Bomberos, policía, defensa civil.

A- zonas aptas: se estudiará cada caso en particular la conveniencia de su localización de acuerdo a la zona y a la escala del emprendimiento.

b- Estacionamiento: deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Artículo 76º: Educación

76.1. Guarderías, jardines de infantes, preescolares, primaria, secundaria y escuelas especiales.

a-Zonas aptas: todas a excepción de AIS- UE.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial estudiará cada caso en particular y de acuerdo al proyecto, la conveniencia de autorizar escuelas o colegios con internado.

b- Estacionamiento: Deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.



c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

76.2. Institutos de investigación, técnicos, centros de enseñanza artística, academias.

a-Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- UUM.- URM- RUR 2- E.URB.

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.

b- Estacionamiento: Deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

76.3. Educación superior y universitaria

a- Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- UUM- URM.- UEU. E.URB.-

b- Estacionamiento: Deben producirse los espacios necesarios de acuerdo a la escala del establecimiento, debiendo presentar la propuesta que contemple como mínimo un número de módulos de estacionamientos equivalente al 40% de los puestos laborales fijos del personal.

La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, podrá evaluar la disminución y/o eximición de este requisito fundado en preexistencias edilicias, por alternativas superadoras o por razones de bien común.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Artículo 77º: Deportivo

Antecedentes: Ordenanza N°211/13.

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.

77.1. Instalaciones deportivas con sede social sin fines de lucro (Clubes)-

Zonas aptas: todas a excepción de AIS- RUR1- RUR3. UE-

b- Estacionamiento: Se estudiará en cada caso en particular y de acuerdo al proyecto y localización.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.



La Dirección Gral. de Desarrollo Territorial, en función de considerar los porcentajes de superficies cubiertas y descubiertas de las instalaciones deportivas, podrá evaluar la conveniencia particular de su localización.

77.2. Gimnasios, natatorios, academias de baile, saunas y todos aquellos usos relacionados con la actividad física y estética física, en instalaciones cubiertas.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- UUM.- SRU-

b- 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.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

77.3. Instalaciones deportivas descubiertas.

a- Zonas aptas: UUM- URM- SRU- RUR2- E.URB.-

Para las zonas SRU y UUM, deberán localizarse con frente hacia la Línea de Edificación, local u oficina para atención de usuarios.

b- Estacionamiento: el 25% de La superficie de la parcela destinada a estacionamiento, carga y descarga.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio.

Artículo 78º: Vivienda

78.1. UNIFAMILIAR: de acuerdo a lo especificado para cada zona.

Zonas aptas: todas, excepto UE.

En E.URB, se autorizarán urbanizaciones residenciales propuestas por asociaciones o cooperativas de viviendas.

En las zonas SRU, AIS, UUM, UEU, únicamente se autoriza una vivienda mínima para encargado previa puesta en servicio del uso predominante de la zona.

b- Estacionamiento, carga y descarga: un módulo de automóvil como mínimo por vivienda.

c- Depósitos: no se autorizan.

78.2. Multifamiliar: de acuerdo a lo especificado para cada zona.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2A- R2AC- R3- R3C- R3A- R3AC- R4C- R6A- R6AC- Para la zona RP, solo se autorizará la tipología de edificio de perímetro libre conforme lo establecido en cuadro N.º 12. REIS

b- Estacionamiento: un módulo automóvil cada 90 m² de superficie cubierta, o un módulo de estacionamiento por cada unidad locativa.



En todos los casos al menos uno de los módulos de estacionamiento vehicular deberá ser módulo para personas con discapacidad según dimensiones establecidas en el Código de Edificación vigente. En caso de requerirse un único modulo, el mismo deberá ser módulo para personas con discapacidad, excluido el rubro Vivienda individual y/o multifamiliar tipo dúplex.

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.

c- Carga y descarga: no obligatorio.

d- Depósitos: no se autorizan.

78.3. Asilos, geriátricos, residencias, albergues estudiantiles y afines.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3- R3C- R3AC- R4C- R6AC- REIS- E.URB.- U.U.M.- URM

En las zonas Rurales RUR1- RUR2- RUR3, se podrá estudiar la conveniencia de sulocalización siempre que en dicha parcela esté efectiva la actividad principal predominante para la zona: la producción primaria.

b- 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.

c- Carga y descarga: se estudiará en cada caso y de acuerdo a la localización el requerimiento necesario.

d- Depósitos: no se autorizan.

78.4. Circunstancial, hoteles, alojamientos y otros afines.

Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- UUM.- URM- SRU-

En las zonas RUR1, RUR2, RUR3 se evaluará en cada caso en particular la conveniencia de la localización de emprendimientos de Turismo-Rural.

b- Estacionamiento: Un módulo de automóvil para el 80% de las habitaciones.

c- Carga y descarga: debe producirse dentro del predio. Deberá contar como mínimo con un módulo de estacionamiento de 30 m²

d- Depósitos: no se autorizan.

Artículo 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 reemplace, 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 principal destinada a tal fin es la zona AIS (área industrial y de servicios), no obstante ello, previa evaluación de la Dirección Gral de Desarrollo Territorial para aquellos usos en los que se presume un menor grado de afectación, se autorizaran locaciones en zonas de servicio de ruta, UUM. Y URM.

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.

Para las zonas SRU y UUM, deberán localizarse con frente hacia la Línea de Edificación, local comercial u oficina para atención al cliente.

Artículo 80º: Industrias Clase I

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

- a- Zonas aptas: AIS-
- b- Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m² de superficie total construida.
- c- Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Artículo 81º: Industrias Clase II

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

- a- Zonas aptas: AIS-
- b- Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m² de superficie total construida.
- c- Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Artículo 82º: Industrias Clase III

Se admitirán exclusivamente en zona AIS

- a- Zonas aptas: AIS-
- b- Estacionamiento: un módulo automóvil cada 125 m² de superficie total construida.
- c- Carga y descarga: ver requerimiento de espacio para carga y descarga II.

Artículo 83º: Industrias Clase IV

a- Zonas aptas: AIS-



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

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

Artículo 84º: Industrias Clase V

a- Zonas aptas: AIS-

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

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

Artículo 85º: Industrias Clase VI

a- Zonas aptas: AIS-

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

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

Artículo. 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.

a- Zonas aptas: MC- CC- CC1- R1- R1C- R2- R2AC- R3C- R3AC- R4C- R6AC- E.URB.- U.U.M.- URM- SRU- SRU2. EN RUR1 – RUR2 - RUR3, como actividad complementaria de la actividad primaria

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

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

Clasificación 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. El área principal destinada a tal fin es la zona AIS (área industrial y de servicios), no obstante ello, previa evaluación de la Dirección Gral de Desarrollo Territorial para aquellos usos en los que se presume un menor grado de afectación, se autorizarán locaciones en zonas de servicio de ruta, UUM y URM.

Para las zonas SRU y UUM, deberán localizarse con frente hacia la Línea de Edificación, local comercial u oficina para atención al cliente.

Ver Cuadro N° 3: Clasificación de Depósitos según molestia.



Artículo. 87º - Clase I

- a-** Zonas aptas: AIS.
- b-** Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.
- c-** 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).

Artículo 88º - CLASE II

- a-** Zonas aptas: AIS
- b-** Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.
- c-** 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).

Artículo. 89º – Clase III

- a-** Zonas aptas: UUM y AIS
- b-** Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.
- c-** 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).

Artículo. 90º – Clase IV

- a-** Zonas aptas: UUM y AIS
- b-** Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.
- c-** 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).

Artículo 91º – Clase V

- a-** Zonas aptas: UUM y AIS.



b- Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.

c- 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).

Artículo 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.

a- Zonas aptas: AIS- UUM- URM.

b- Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.

c- 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).

Artículo 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 específicas 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:

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

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

Nº DE ESPACIOS PARA VEHÍCULOS DE CARGA.	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL.
5°	De 2.501 a 5.000 m ² .
2°	De 101 a 500 m ² .
3°	De 501 a 1.000 m ² .
4°	De 1.001 a 2.500 m ² .
1°	Hasta 100 m ² .
6°	Módulo por cada adicional de 1.000 m ² O fracción.

Artículo 94º – Requerimiento de Estacionamiento -

Modificado por la presente.

94.1. La cantidad de unidades de espacios de estacionamiento por zona urbanística y según usos del suelo, se encuentran consignados en las “Normas específicas para cada zona” y en “usos según zonas” en el presente CPU y R.

94.1.1. En las “áreas centrales, zonas MC-CC-CC1-R1 y R2” aptas para el desarrollo de edificios en altura destinados a viviendas y oficinas, cuando las parcelas tengan dimensiones inferiores o iguales a: 10.5 m de frente y 300 m² de superficie solo será exigible el número de módulos de estacionamiento que pudieran entrar en la planta baja.

94.1.2. Queda establecido que cuando las unidades de estacionamiento sean de dimensiones inferiores a: 2,50 m de lado, y 12,5 m² de superficie- libre de parapetos, elementos estructurales, constructivos y/o instalaciones -, los módulos no podrán ser divididos en unidades independientes (complementarias o funcionales) bajo el régimen de la ley de subdivisión en Propiedad Horizontal. Las mismas integrarán un espacio destinado a estacionamiento común. Su uso y ocupación se establecerá en el Reglamento del Consorcio de Propietarios.

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

94.1.4. 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 m de ancho.

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

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

94.1.7. Ancho mínimo de vía de circulación vehicular dentro de un predio 2,5 m, más 0,60 m de



vereda peatonal.

94.1.8. Los márgenes en los radios de giro y maniobrabilidad se encuentran reglamentados en el Código de Edificación.

94.1.9. Se autorizarán espacios de estacionamiento descubierto en zonas de retiros urbanísticos.

94.1.10. Para el cálculo de la cantidad y/o número de espacio de estacionamiento en edificios no se incluirán las superficies destinadas a balcones y/o terrazas.



TITULO III: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO 1: Disposiciones Especiales De Obras De Infraestructura.

Artículo 95º - Bandas Viales Para Fraccionamientos Urbanos -

Modificado por presente

Antecedentes: Ordenanzas de Fondo Nº 211/13 - Nº 40/11- Nº 269/98-

95.1. En las urbanizaciones y fraccionamientos urbanos, sub-rurales o rurales, se deberá dar continuidad a la trama vial y a las vías de circulación nuevas previstas en los planos del Ejido de la jurisdicción. Asimismo, para el caso de modificación del estado parcelario o modificación e incorporación de mejoras, también se deberán ceder al dominio público los espacios de circulación para los cuales se fijan los distintos anchos según la importancia y jerarquía de las vías a ceder. Ver Cuadro Nº 13 – Categorías de Bandas Viales y Gráficos de Detalle.

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

95.3. 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.

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

95.4. 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.

95.5. Para las parcelas afectadas por la continuidad de la traza de calles públicas: en los asentamientos informales a regularizar con vías angostas producto de construcciones o hechos existentes, una vez planteada la traza vial y la apertura de la calle en cuestión y conforme al proyecto general del asentamiento, se podrán reducir los anchos de calzada necesarios previstos con diseños alternativos y en función del paso vehicular para ambulancias y/o camión recolector de residuos, fijándose las restricciones al dominio correspondientes para el completamiento futuro de la calle o espacio urbano, siendo objeto del tratamiento que se detalla en los Artículos 119º, 135º y concordantes sobre “Regularización Progresiva”; y en virtud de la configuración físico-estructural determinada por la Dirección General de Desarrollo Territorial (DGDT), previo informe de las áreas de planeamiento municipal (UGMS y/o DDUyC).

95.6. Movilidad multimodal: En todos los casos y manteniendo los anchos mínimos de calles o vías, la DGDT -previo informe de las áreas de planificación (UGMS y/o DDUyC)-, se podrán ajustar el ancho de aceras, calzadas y canteros forestales, para posibilitar la inserción de franjas para circulación multimodal: peatonal, ciclista, transporte público y privado.

95.7. La Dirección General de Desarrollo Territorial queda facultada para establecer y ajustar el



ancho entre líneas municipales (L.M.), reduciendo el ancho mínimo si fuera imprescindible y teniendo en cuenta el diseño de los anteproyectos de urbanización y/o fraccionamientos, y la necesidad de ajustar los anchos de vías en general, conforme al diseño de movilidad multimodal, y en particular para aquellos que fueron autorizados con anterioridad a la sanción de la presente.

95.8. Se establece para el Distrito Vecinal del Noreste un ancho entre Lineas Municipales (L.M) de veinte metros (20 m), calzada de ocho metros (8 m) y veredas de seis metros (6 m) Ver gráfico N°12.. Y para el Plan Especial UG1, UG2, UG3 (Ver Art N.º 106) un ancho entre Lineas Municipals (L.M) de dieciocho metros (18 m), calzada de ocho metros (8m) y veredas de cinco metros (5 m) 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 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.

Cuadro N° 13 Categorías de Bandas Viales.

Tipo de urbanizaciones	Categoría	Ancho mínimo entre LM.	Ancho de calzada	Ancho mínimo de vereda
Urbanizaciones existentes	Vías primarias troncales	18 m	8 m	5 m
	Vías secundarias de distribución	15 m	8 m	3,5 m
	Calles colectoras Ruta	15 m	9 m	3 m
	Calles vecinales tipo "A"	14 m	8 m	3 m
	Calles vecinales tipo "B"	15 m	8 m	3 m
	Calles vecinales tipo "C"	16 m	8 m	4 m
	Vías con canteros centrales	35 m	7,50 m	A determinar
	Calles rurales	Variable	15 m (libre de canales)	

Artículo 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.



Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 100º - Red Cloacal-

a- Es obligación realizar la red pública para el servicio de cloacas en el Ejido de Cipolletti para todas las zonas que estén incluidas en el Plan Director de Cloacas.

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.

b- 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.

c- 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.

Artículo 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.

Artículo 102º – Forestación.

Modificado por la presente.

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.

a- Todo edificio en altura aportará una o más unidades de plantación por unidad locativa. Estos aportes serán de 2 (dos) unidades de plantación por unidad locativa excepto monoambiente, que aporta con 1 (una) unidad de plantación.

b- Unidad de plantación. Consiste en un árbol cuyo perímetro de 12 o 14 cm.

c- Tutores: Altura mínima de 1,6 metros sobre nivel del suelo, dos tutores de 3 metros de largo, pudiendo ser de hierro de construcción de 14 o 16 ó de madera de 2" x 2", y un caño de PVC cribado de 50 mm de diámetro por 80 cm de longitud, por medio del cual se asegurará un enraizamiento profundo. Deberán proveerse para la cantidad de árboles requeridos, debiendo depositar los mismos en la Secretaría de Servicios Públicos.

d- Estas unidades de plantación serán entregadas a Dirección de Espacios Verdes, encargados del Vivero Municipal, para ser plantados dentro del ejido urbano, en plazas, parques y espacios verdes nuevos.

e- Las distancias entre plantas serán de 4 a 5 m. 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.

f- 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.

g- Para la forestación perimetral de los espacios verdes se procederá en similitud al resto del fraccionamiento más el 30% del total de plantas requeridas de especies variadas, a determinar, para la parquización interior. Todos ellos entregados a la Dirección de Espacios Verdes, previa determinación de especie y cantidad por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

Artículo 103º - Medición y Estaqueado De Lotes.

Modificado por la Ordenanza de Fondo N° 211/13 y por la Ordenanza N° 227/14.

Ver artículo 5º de Condiciones Generales para Urbanizaciones.

a- Será obligación del loteador amojonar los esquineros de manzanas según lo establecido en la



Reglamentación General de Mensura Decreto N° 1220/02.

- a.1)** Para el visado de la Mensura en su faz geométrica y *en 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 último 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 CIPOLETTI

Articulo 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 presente Texto Ordenado publicado en el Boletín Oficial, 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 la Dirección General de Desarrollo Territorial, de la Secretaría de Gobierno.

Articulo 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.



TITULO V : UNIDADES DE GESTIÓN DE LA MARGEN NORTE DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI INCORPORADAS POR LA ORDENANZA DE FONDO N° 237/14

Artículo 106° - Plan Especial Unidades De Gestión N°1, N°2, y N°3 -

Modificado por la presente.

a- Delimitación: Ver en Plano N°6 la localización y delimitación original de las Unidades de Gestión N°1, N°2 y N°3, como así también ver las nuevas zonas asignadas a cada U.G. en Plano de Zonificación N°1.

b – Ocupación y subdivisión del suelo:

b1 - R6A - Residencial.

a- Delimitación: Ver en Plano de Zonificación.

b- Uso Predominante: Residencial.

c- Uso Complementario: los consignados en el capítulo de usos según zona. Estudios personales y profesionales anexos a vivienda: superficie máxima hasta 40m2.

d- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

Cargas urbanas y cesiones urbanísticas obligatorias. Espacio Verde, Reserva Fiscal y/o Renta Diferencial. Ver artículos 5° y 6°.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT.:1,5

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.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 el mismo podrá ser ubicado un módulo de estacionamiento de superficie descubierta.

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 N° 1.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.2- Se permitirán como máximo hasta 6 unidades locativas destinadas a vivienda por parcela



con las dimensiones mínimas establecidas para la zona o sus dimensiones de origen.

En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las mínimas establecidas, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional, teniendo en cuenta su frente y su superficie.

f.3- La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 10 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.

h- Servicios Públicos Obligatorios. La ejecución de las obras de infraestructura será obligatoria, conforme a la factibilidad de las mismas y los Usos del suelo estarán condicionados de igual modo. Agua por Red Pública. Alumbrado Público con Tecnología Led. Servicio Eléctrico Domiciliario. Cloaca por Red Pública. Cordón Cuneta, Badenes. Si resultase factible, Pavimentación de calles y obras complementarias. Forestación. Red de Riego y Drenaje.

i- Es obligatorio la construcción y la obtención del certificado parcial/final de obra del uso predominante, previo a la habilitación del uso complementario.

j- Estacionamiento: Los módulos consignados en el capítulo de usos según zona.

b2 - R6AC – Residencial 6A – Comercial

a- Delimitación: Según plano de zonificación.

b- Uso Predominante: Comercial.

c- Uso Complementario: Residencial con vivienda Individual y colectiva.

d- Subdivisión del Suelo: Todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

Los lotes en esquina deberán incrementar las medidas de su frente mínimo en un 20 %.

Cargas urbanas y cesiones urbanísticas obligatorias. Espacio Verde, Reserva Fiscal y/o Renta Diferencial. Ver artículos 5° y 6°.

e- Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes índices:

FOT.:1,5

FOS: 0,70

FIS: 0,85 Para todo uso, hasta un 50% de la superficie libre podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente.

f- Restricciones

f.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.

Se analizarán propuestas de diseño arquitectónico enriquecedoras del espacio urbano de retiro, aunque los mismos no se resuelvan de manera estricta.

f.2- Se permitirán como máximo, hasta 8 unidades locativas en total, de las que dos mínimamente deberán ser destinadas a uso comercial, por parcela con sus dimensiones de origen y/o por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona. La superficie máxima por uso distinto al de vivienda, será de 140m² por unidad locativa, aún cuando se unifiquen parcelas. En caso de no cumplimentar con los módulos de estacionamientos requeridos para el uso, serán negadas las Factibilidades para las Habilitaciones Comerciales.

f.3- La edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal de 10 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.4- Cambio de zona: Cuando exista cambio de zona en las líneas divisorias entre parcelas, regirá lo establecido en el Art. 35º inc. c- d y e.(ver gráfico Nº 6).

h- Servicios Públicos Obligatorios. La ejecución de las obras de infraestructura será obligatoria, conforme a la factibilidad de las mismas y los Usos del suelo estarán condicionados de igual modo. Agua por Red Pública. Alumbrado Público con Tecnología Led. Servicio Eléctrico Domiciliario. Cloaca por Red Pública. Cordón Cuneta, Badenes. Si resultase factible, Pavimentación de calles y obras complementarias. Forestación. Red de Riego y Drenaje.

i- Estacionamiento, Carga y Descarga: Los módulos consignados en el capítulo de usos según zona, para cada uso en particular.

b3 – REIS: Lo consignado en los Art N.º 15, Art N.º 64 y Art N.º 119

b4 – Corredor Hugo Rimmeli. Lo consignado en el Art N.º 55

c – Usos del Suelo: Ver usos según zona.

Artículo 107º - Unidad De Gestión Nº 2 -

Derogado por la presente.

Artículo 108º - Unidad De Gestión Nº 3-

Derogado por la presente

Artículo 109º - Unidad De Gestión Nº 4 -

Modificado por la presente.

a- Delimitación: Ver Plano de Zonificación

Comprende a las parcelas frentistas a Ruta entre el puente sobre el río Neuquén de vinculación con el denominado Cañadón de las Cabras en la Ciudad de Neuquén y su derivación o intersección con la Ruta Nacional N°151.



b- Ocupación y subdivisión del suelo: Ver Art. 13° y Art 54° del C.P.U y R.

c- Uso del Suelo: ver Usos según Zona (Capítulo 4)

d- Cesiones Urbanísticas y Renta Diferencial: según establece el C.P.U y R en su Art N.º 5 y el Art N°13.

e- Servicios Públicos Obligatorios. Lo estipulado en el Art N°54

Artículo 110° - Unidad De Gestión Nº 5 -

Modificado por la presente.

a- Delimitación. Ver Plano de Zonificación.

Comprende a las parcelas con frente a las Rutas N° 22 y N° 151 vinculadas al Uso SRU-Servicio de Ruta, al Uso Urbano Mixto y al Uso Rural Mixto - en el área definida en el Plano N° 6, y en el Plano de Zonificación.

b. Ocupación y Subdivisión del suelo: Para las parcelas con frente a Ruta regirán las condiciones establecidas para la Zona SRU Art N.º 13 y Art N°54; para las parcelas zonificadas como Uso Urbano Mixto lo que establece el Art N.º 52 y para las parcelas definidas como Uso Rural Mixto lo que establece el Art N.º 52.2

c. Uso del Suelo: ver usos según Zona (Capítulo 4)

d- Cesiones Urbanísticas y Renta Diferencial: según establece el C.P.U y R en su Art N.º 5 y los que correspondan según zona.

e – Servicios Públicos Obligatorios: los consignados según zona.

Artículo 111° - Unidad De Gestión Nº 6 -

Modificado por la presente.

111.1. Delimitación. Ver Plano de Zonificación. Comprende las parcelas con frente a las Rutas N° 22 vinculadas al Uso SRU -Servicio de Ruta- en el área definida en el plano N° 6, incluye además a las parcelas que actualmente se encuentran ocupadas con asentamientos poblacionales de carácter informal, Barrio Labraña, El Golfito, 10 de Marzo, Riviera, Auca Liwen, Los Sauces, etc. y las parcelas rurales intermedias a considerar en el presente Artículo.

111.2. Zonificación.

111.2.1. Asentamientos. Para los asentamientos informales denominados, Costa Sur, Barrio Labraña y El Golfito, etc., ver Plano de Zonificación, y el Artículo N° 119 sobre regularización de asentamientos informales.

111.2.2. Servicio de Ruta. Para las Parcelas con frente a Ruta regirán las condiciones establecidas para la Zona SRU Servicio de Ruta Art N.º 54

111.2.3. Zona Rural Mixta. Periurbana – según plano de zonificación y que regirán las condiciones establecidas para la Zona URM. Ver Art 52.2

111.3. Restricciones.

Se establece la restricción al dominio de los edificios y/o fachadas, canales y obras de arte y



paisaje natural existentes de interés histórico identitario en relación a su conservación y/o reciclaje, lo que deberá incluirse en la propuesta arquitectónica a efectos de su evaluación en el estudio multidisciplinario que propone la normativa de aprobación a través de Convenios Urbanísticos.

111.4. Canales activos y canal Ex Roca. Para todas aquellas parcelas afectadas por los canales activos, y en especial el canal Ex Roca, será exigible el tratamiento establecido por el Consorcio de Riego y/o Municipio. Habido cuenta que el Ex Canal Roca es un desagüe de interés histórico, como así mismo, recibe las aguas de lluvia y riego de gran parte del sector y de la planta urbana, es fundamental su puesta en valor. Por ello, para todos las parcelas frentistas o próximas a el, que realicen un cambio de uso del suelo, deberán respetar las restricciones al dominio establecidas por el mismo y realizar las obras necesarios de acondicionamiento y mantenimiento que dispongan el Municipio, el Consorcio de Riego o el DPA.

Artículo 112º - Unidad De Gestión Nº 7 -

a- Delimitación: Ver Plano de Zonificación

Comprende a las parcelas frentistas al sur de la Ruta 22 y al norte de la Ruta 22 desde la Calle Toschi hasta el fin del ejido de la ciudad de Cipolletti.

b- Ocupación y subdivisión del suelo: Es de aplicación el Artículo 13º y 54º CPU

c- Uso del Suelo: ver Usos según Zona (Capítulo 4) CPU

e- Cesiones Urbanísticas y Renta Diferencial: según establece el C.P.U y R en su Art N.º 5 y los que correspondan al SRU (Art N.º 13 y Art N°54)

d- Servicios Públicos Obligatorios: Los consignados en el Art 54º del CPU.

Artículo 113º - Unidad De Gestión Nº 8 -

a- Delimitación: Ver Plano de Zonificación.

Comprende a las parcelas frentistas al Oeste de la Ruta N° 151 entre la derivación de la Ruta N° 151 al puente de vinculación sobre el Río Neuquén con el denominado Cañadón de las Cabras en la Ciudad de Neuquén, hasta el final del Ejido de la Ciudad de Cipolletti.

b- Ocupación y subdivisión del suelo: Es de aplicación el Artículo 13º y 54º del CPU

c- Uso del Suelo: ver Usos según Zona (Capítulo 4) CPU

d- Cesiones Urbanísticas y Renta Diferencial: según establece el C.P.U y R en su Art N.º 5 y los que correspondan al SRU (Art N.º 13 y Art N°54)

e- Servicios Públicos Obligatorios: Los consignados en el Art 54º del CPU.



Artículo 114º - Unidad De Gestión Nº 9 -

Modificado por la presente

114.1. Delimitación: Ver Plano de Zonificación

Comprende el área delimitada por la Ruta 151, Unidad de Gestión 5 al Este, el Río Neuquén al Oeste, la Circunvalación Arturo Illia al Norte, y la Calle Ing. Carlos Kragg al Sur.

114.2. Zonificación.

114.2.1. Servicio de Ruta, REIS y Uso Rural Mixto según Plano de Zonificación.

114.3 Área destinada a formulación de Plan Especial

Considerando la situación y localización de la presente área en el marco de la Región Metropolitana de la Confluencia y por su valor estratégico multidimensional, se designan ciertos lineamientos para ser incorporados dentro de la formulación del Plan Especial:

- El valor patrimonio paisajístico – ambiental rural
- El valor paisajístico ambiental hídrico del borde Río Neuquén
- Integración socio-urbana de los asentamientos existentes
- El potencial de diversificación de usos
- El potencial de conectividad regional.
- Oportunidad de desarrollos de mecanismos público-privado de gestión de suelo

Artículo 115º - Unidad De Gestión Nº 10.

a- Delimitación: Ver Plano N.º 6 de Unidades de Gestión.

Sin Reglamentar.

Artículo 116º - Unidad De Gestión Nº 11.

Modificado por la presente

a- Delimitación. Ver Plano de Zonificación

Se encuentra delimitada al norte por las parcelas frentistas a la Calle Fernández Oro; al Este por la Calle Brentana y su continuidad por Calle Toschi; al Oeste por Calle Mengelle y su continuidad por calle Lisandro de La Torre y al Sur por Calle Las Heras conjuntamente en su recorrido con el Canal de Riego Canal Terciario D-6-II. Incluye a las Parcelas que forman parte de la fracción DC 03-1-H-069, con los espacios verdes propiedad de la Municipalidad y la Estación de Cargas Cipolletti. Ver Plan Especial UG 11 – Planos Nº 15.

A futura consideración, parcelas del lado este de Calle Toschi entre General Paz y Canal Terciario D-6-II hasta Paso Los Libres. Y también aquellas que completen el polígono tales como las parcelas: 03-1-J-012 (Planta de Empaque y Frigorífico 3 ASES); y todas parcelas de las manzanas 0-31-J-135, 0-31-J-135A, 0-31-J-136 y de la manzana 0-31-J-130 por formar parte de



un fraccionamiento de viviendas individuales Zona R4. No obstante, rigen las restricciones al dominio establecidas.

b- Zonificación.

b.1- Zona recreativa y de usos públicos. La parcela con DC 03-1-H-069 se encuentra zonificada como UE Uso Especial, conforme a lo establecido en los convenios de cesión que el Estado Nacional Argentino donara con cargo al Estado Municipal.

b.2.- Las Parcelas frentistas al norte a la calle Fernández Oro se encuentran zonificadas como MC, conforme al Artículo Nº 37 del CPU y R. Zona apta para Uso Gastronómico.

b.3- Las parcelas localizadas entre la calle Las Heras, Toschi, Tres Arroyos y Lisandro de la Torre son pasibles de un cambio de usos y ocupación del suelo en virtud de las dimensiones y características propias de su entorno, situación que se conformará en la medida que se produzcan los cambios efectivos que proponen la nueva norma. Se analizarán y aprobarán a través de la modalidad de la normativa de "Convenios Urbanísticos". Se proponen uso residencial-comercial mediante tipología de Edificios de Perímetro Libre. Previendo superficies libres verdes y cesiones de calles que evacuen la densidad poblacional que se presupone se genera, con la capacidad constructiva que se propone con los nuevos indicadores urbanísticos, de alto impacto inmobiliario.

La totalidad del parcelario de la UG11 estará afectada por el ensanche de calles, espacios verdes, canales de riego y obras de infraestructura necesarias para absorber las nuevas tipologías edilicias resultantes de la aplicación de los nuevos indicadores urbanos a definirse.

Por tal motivo se fijan las restricciones al dominio necesarias de acuerdo al anteproyecto urbano el que forma parte de la presente como Plan Especial Preliminar UG 11 - (Ver Planos Nº 15).

b.4- Se establece la restricción al dominio de las obras, edificios y/o fachadas existentes de interés histórico identitario en relación a su conservación y/o reciclaje, lo que deberá incluirse en la propuesta arquitectónica a efectos de su evaluación en el estudio multidisciplinario que propone la normativa de aprobación a través de Convenios Urbanísticos.

b.5- Servicios Públicos - En vista que la zona prevé ocupaciones de alta densidad, los desarrolladores deberán proponer alternativas para la prestación de los servicios de infraestructura que contemplen soluciones sustentables, presentando las factibilidades emitidas por los entes prestadores de servicios públicos, conjuntamente con los estudios y proyectos de las obras de infraestructura que demuestren no impactar o afectar el ambiente. Las obras de infraestructuras obligatorias quedarán establecidas en los futuros Planes de Detalle surgidos de la definición del Plan Especial.

b.7- Usos y Ocupación del suelo: resultará del estudio particularizado del Plan Especial elaborado por las dependencias correspondientes municipales.

b.8- Restricciones al Dominio. Se fijan las siguientes restricciones al dominio con cesión gratuita y obligatoria para los ensanches de las calles, ochavas, espacios verdes y canales de riego, conforme al anteproyecto zona UG11, Plano Nº (15) y según el siguiente detalle:

Para las parcelas con frente a calle Tres Arroyos 10 metros



Para las Parcelas con frente al Canal Terciario D-6-II y/o calle Las Heras 15 metros

Para las parcelas con frente a la calle Luis Toschi 5 metros

Para las parcelas con frente a la calle Facundo Quiroga 5 metros

Para las parcelas con frente a la calle Estado de Israel 5 metros

Para las parcelas con frente a la calle A. de Medela 10 metros.

b.9- Cargas Urbanísticas. La cesiones obligatorias y obras complementarias establecidas en el Plan Especial y la Renta Urbana correspondiente por efecto del revaluó inmobiliario del suelo producto de: los cambios de zona, indicadores urbanos y nuevos derechos conferidos al mismo, se traducirán en “cargas urbanísticas” que deberán consensuarse y volcarse en el Convenio Urbanístico de aprobación del Plan de Detalle.

Artículo 117º - Unidad De Gestión Nº 12.

a- Delimitación: Ver Plano N° 6

Parcela 03-1-M-080B-1 y 2

(sin Reglamentar)

Ver Convenio de Reubicación de Estación meteorológica y Concurso Ganador de Proyecto de Edificio Palacio Municipal.

Artículo 118º

A efectos de la viabilidad y emisión de la factibilidad para la habilitación del suelo vacante objeto del Desarrollo de las Unidades de Gestión delimitadas en el Plano N° 6, será condición sine qua non la intervención y conformidad de los Entes prestadores de Servicio y de la Dirección de Obras de Infraestructura Municipal para la efectiva construcción y puesta en funcionamiento de las obras de Infraestructura necesarias y obligatorias: Redes Domiciliarias, Redes Troncales y Nexos; especialmente en el cumplimiento de los Planes Directores elaborados por el Departamento Provincial de Aguas DPA en relación a la provisión de agua y evacuación de residuos cloacales.

Artículo 119º- Regularización De Asentamientos.

Modificado por la presente.

Regularización de asentamientos existentes, de carácter informal o espontáneo localizados en áreas sin riesgo de emergencias hídricas fluviales, prezonificados como Residencial Especial de Interés social – REIS - ubicados dentro del ejido de Cipolletti, caracterizados por el predominio de la vivienda unifamiliar. En tierras de dominio público o en tierra de dominio privado, prezonificado como REIS, cuando se haya regularizado su situación dominial. El presente se complementará con la normativa referente a asentamientos en Distritos Vecinales de carácter informal.



- a- Al efecto, el proyecto de ordenamiento de uso y ocupación del suelo será articulado entre los actores públicos y privados vinculados al área de afectación. El proyecto quedará plasmado en la Resolución Municipal correspondiente.
- b- Subdivisión del suelo de cada parte indivisa. Las dimensiones parcelarias surgirán del relevamiento, hechos existentes y del anteproyecto de urbanización para cada asentamiento en particular. La superficie de suelo destinada a cada vivienda unifamiliar sugerida es de 300 m², pudiendo ser de otro tamaño de acuerdo al origen del asentamiento.
- c- La mensura de subdivisión delimitará el espacio Público, calle y cesiones urbanísticas necesarias de la ocupación y en correspondencia con el proyecto general de cada unidad de gestión, del dominio privado indicados por los esquineros de manzana. Hasta tanto se determinen los límites físicos y jurídicos de cada sub-parcela, las mismas se incluirán en el padrón municipal con carácter de provisorias.
- d- En el caso que el asentamiento hubiera ocupado la totalidad de la superficie parcelaria de origen, las cesiones urbanísticas necesarias para espacio verde y reserva fiscal, se proyectarán en otras áreas. El costo de dichas cesiones será tasado como tierra rural bruta y prorratoeado entre las nuevas sub-parcelas provisorias y liquidado conjuntamente con las tasas municipales, discriminando las cuotas partes correspondientes.
- e- Los valores de las tasas municipales serán liquidadas conforme lo disponga la Ordenanza de Tasas Municipales que se fijan periódicamente. En las mismas se podrán incluir los demás costos y cargas económicas que se fijen o pacten en el proyecto de regularización del asentamiento.
- f- Se establece como restricción al dominio la no oposición de los propietarios y/o adquirentes de las parcelas, a la ejecución de las obras de infraestructura obligatorias y/o pactadas a realizarse en beneficio de la comunidad del asentamiento, sea por contribución por mejoras u otra forma de pago y/o ejecución pactada. Dicha restricción será inscripta en la correspondiente mensura de deslinde del asentamiento, de subdivisión parcelaria y en los comprobantes y escrituras de dominio.
- g- Obras de Infraestructura. Se deberán discriminar las obras de infraestructura necesarias y factibles de ser realizadas. Contemplará la ejecución como mínimo del alumbrado público, red eléctrica domiciliaria, red de agua y tratamiento y nivelación de calles para el escurrimiento pluvial. En el proyecto de regularización de cada asentamiento se establecerán los plazos, costos de ejecución de las mismas, como asimismo su forma de pago y financiamiento.
- h- Los usos y ocupación que se admitirá en cada sub-parcela corresponden a los usos establecidos para la zona REIS. Ver según capítulo 4: usos según zona.

Artículo 120°

Para la ejecución y desarrollo del plan director urbanístico, trama urbana, formas y distribución en las erogaciones para la ejecución de las obras de infraestructura de servicios; los propietarios urbanizadores deberán acogerse a la norma legal que se establezca al efecto para el cumplimiento del objetivo del proyecto.



Artículo 121º

En virtud de: las vías de circulación, los canales de riego, drenaje y desagüe naturales, del gasoducto que recorre la calle rural B15 de oeste y hacia el este, el oleoducto que recorre de oeste a este la calle B17 Hugo Rimmele, calles en general, el amanazanamiento y parcelario y todo otro bien considerado de interés público en el Código de Planeamiento, se establecen las restricciones al dominio necesarias a todas las parcelas afectadas ubicadas dentro de las Unidades de Gestión 1, 2 y 3 que surgen del diseño del anteproyecto, Plano N° 1 de Zonificación de la Planta Urbana. Ver Plan Especial, Planos Nº 13.

Artículo 122º - Zona EUrb. Equipamiento Urbano.

Delimitación: ver Plano de Zonificación

Usos y ocupación del suelo: ver Art. 55º y Cuadros de Usos Segundo Zona.

TÍTULO VI DISTRITO LAS PERLAS

CAPÍTULO 1: Normas específicas para cada zona – Distrito Las Perlas -

Lo normado en los siguientes artículos referido al Distrito Las Perlas, tiene el carácter de lineamientos generales de ordenamiento territorial mediante el Plan Director, pudiendo surgir diferencias del mismo según el contexto al momento de aplicación, que podrán avanzar siempre y cuando no afectaren los objetivos del Plan. Será competencia de la Dirección General de Desarrollo Territorial la evaluación del caso.

Artículo 123º - Regularización de asentamiento existentes

Ver artículo Nº 119.

123.1. Regularización progresiva de la red vial y de la ocupación existente contenida en los macizos parcelarios.

123.1.1. Red vial jerarquizada y delimitación de los macizos ocupados. Determinado el eje - mediante mensura- de cada componente de la red vial, la Línea Municipal frentista será establecida a partir de la dimensión del semieje correspondiente a la categoría de la calle en cuestión; ello permitirá delimitar los macizos - indicados por los esquineros de manzana u otra instrumentación equivalente registrable - contenedores de los espacios objeto de ocupación y/o tenencia.

123.1.2. Dentro de los macizos determinados y hasta tanto se determinen los límites físicos y jurídicos de cada espacio ocupado, los mismos se incluirán en el padrón municipal con carácter de provisarios conforme al relevamiento correspondiente.

123.1.3. Restricciones al dominio para calles cedidas o a ceder progresivamente:

De aplicación referencial general según lo establecido en las Sección 1: Condiciones Generales para fraccionamientos / urbanizaciones.



Se establecen cesiones y restricciones para determinadas parcelas afectadas por proyectos de ampliación, apertura y prolongación de calles mediante retiros obligatorios de Líneas de Edificación, incluyendo retiros de Líneas Municipales -cuando corresponda- de las que resulten frentistas o incluidas dentro de franjas de seguridad de cañadones intangibles pluvio-aluvionales, gasoductos, oleoductos, electroductos, canales y rutas.

Para el caso de edificaciones existentes ocupando retiros obligatorios, todo proyecto de ampliación, remodelación o demolición deberá ajustarse a las restricciones establecidas.

123.2. De aplicación para la regularización del dominio público y privado:

Determinada la configuración dominial pública de los espacios viales, espacios verdes y reservas fiscales –de acuerdo con la jerarquización establecida- y la mensura resultante de los macizos ocupados, el procedimiento de regularización progresiva del dominio privado se ajustará a las siguientes pautas:

123.2.1. Situación 1:

a.1- Relevamiento de los espacios con tenencia y/o ocupados con acreditación válida, sin oposición de terceros y previa determinación de la Línea Municipal correspondiente, con la constancia de las construcciones existentes a empadronar reglamentarias o no.

a.2- La parcelaria con las dimensiones resultantes y con el acuerdo de los ocupantes o tenedores acreditados del macizo parcelario en cuestión, será registrada a los efectos dominiales mediante Resolución Municipal. Los honorarios y costos de mensuras serán afrontados por los ocupantes en forma proporcional a la superficie de cada parcela, previa inscripción oficial del domicilio legal del ocupante/tenedor en el lote.

123.2.2. Situación 2 - A los efectos de una futura regularización de la estructura dimensional parcelaria normalizada zonal, en el interior de cada macizo, los ocupantes debidamente acreditados y con domicilio legal en la parcela, de común acuerdo y a su entero costo deberán tramitar, mediante intervención de profesional habilitado:

a.1- El englobamiento de superficies menores para obtener parcelas reglamentarias.

a.2- El fraccionamiento en parcelas de dimensiones reglamentadas de superficies mayores de la fracción predial en cuestión.

a.3- En caso de aplicación de a.1. y a.2. a espacios ocupados por terceros lindantes ajenos, todas las partes involucradas deberán acordar la tramitación para alcanzar dimensiones reglamentarias, fraccionando la fracción mayor o constituyendo unidades funcionales en PH - u otro instrumento idóneo- en parcelas normatizadas resultantes que contendrán las construcciones relevadas a ser empadronadas no reglamentarias.

a.4- A los efectos de facilitar la operatoria planteada encuadrada en la situación 2, el Municipio eximirá esta gestión de gastos administrativos y Derechos de Construcción.

123.2.3. Regularización Dominial. Cumplimentados los requisitos precisados y aspirando como mínimo a la concreción de las obras de alumbrado público, red eléctrica domiciliario, red de agua y tratamiento y nivelación de calles para el escurrimiento pluvial y servicios sanitarios aceptados por el DPA, se procederá al ordenamiento dimensional normatizado en el interior de



cada macizo (parcela) para lo cual:

a- Resuelta las observaciones municipales, el Departamento de Catastro Municipal queda facultado para el Visado del Plano de Mensura, con la debida constancia de las restricciones al dominio referidas a la no oposición – de adquirentes u ocupantes/tenedores acreditados a las parcelas resultantes- a la ejecución de las obras de infraestructura obligatorias faltantes a realizarse por contribución de mejoras y cuyo monto resultará de la Licitación Pública Municipal. Cada macizo será identificado como manzana y cada subparcela como Parcela, con la nomenclatura oficial deslinde y en toda la documentación notarial y municipal pertinente.

Una vez cumplimentada la configuración por manzana, todo uso y ocupación se regirá por las especificaciones correspondientes a la ZONA R2A - Ver Artículo N° 43 y el Artículo de usos según zona, y demás consideraciones establecidas en el Texto Ordenado.

b- Se establece como restricción al dominio la no oposición de los adquirentes y/o tenedores u ocupantes acreditados de las parcelas resultantes a la ejecución de las obras de infraestructura obligatorias y/o pactadas a realizarse por contribución de mejoras, cuyo monto resultará de Licitación Pública Municipal. Dicha restricción será inscripta en la correspondiente mensura de deslinde del asentamiento, de subdivisión parcelaria y en los comprobantes y escrituras de dominio.

Se determina, la ejecución -como mínimo- del alumbrado público, red eléctrica domiciliaria, red de agua y tratamiento y nivelación de calles para el escurrimiento pluvial, en el orden precipitado o de simultaneidad total o parcial aprobada por la mayoría de los usuarios involucrados en la traza.

Los valores de las tasas municipales serán liquidados conforme lo disponga la Ordenanza de Tasas Municipales correspondiente.

123.3. - Obras a Construir, a Empadronar o a demoler.

Será de aplicación lo dispuesto en el Texto Ordenado de las Normas de Edificación del Ejido de Cipolletti, para los casos de ampliación, demolición y/o regularización de las construcciones existentes.

123.4. Subdivisión del suelo en los asentamientos. Según resulte del relevamiento. Se establece para la futura regularización dimensional de la estructura parcelaria normatizada:

Superficie sugerida de parcela 300 m²

123.5. Englobamiento parcelario. Se permitirá la unificación de parcelas existentes, aunque la superficie resultante no alcance la mínima de la zona.

123.6. Para el sector rural, es de aplicación lo dispuesto en los cuadro N° 7: sector rural y para el sector industrial y de servicios, lo establecido en el cuadro N° 8: sector industrial y de servicios.

Las localizaciones mencionadas en los cuadros N°7 y N°8 son provisorias e ilustrativas y determinan superficies optimas. El emplazamiento definitivo sera determinado de acuerdo a las factibilidades al momento de su implantación.

Zonificación - urbana – Ver plano N° 7 y complementarios.



Artículo 124º - Mcdp – Microcentro Distrito Las Perlas Centralidad Distrital / Usos A Escala Ciudad.

Concentra la mayor parte de la actividad comercial, administrativa y cultural.

a- Uso predominante. Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Confiterías, Bibliotecas, Salas de reunión. Culto.

b- Uso complementario. Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Vivienda, Estacionamiento.

c- Ocupación del suelo

FOT.: altura máxima: 9,30 m. y/o hasta tres plantas.

Sólo podrán sobrepasar Tanques de reserva, chimeneas o salas de máquinas de ascensores.

FOS.: 0,70.

En Planta baja es obligatorio el uso comercial y/o administrativo y/o cocheras.

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 450 m²

Frente mínimo de parcela: 15 m.

e- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

f- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9º - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 125º - Ccdp – Centro Comercial Distrito Las Perlas. Comercio, Administración, Cultura. Centralidades Focalizadas En Zonas R

a- Uso predominante. Exposiciones, Confiterías, Restaurantes, Hoteles, Vivienda colectiva, Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Bibliotecas, Clubes sociales, Salas de reunión. Cines, Teatros, Exposiciones, Educación secundaria, Culto.

b- Uso complementario: Vivienda individual y colectiva, Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Estacionamiento.

c- Ocupación del suelo.

FOT: Altura máxima: 9,30 m. y/o hasta tres plantas, con comercio / administración en PB

Vivienda únicamente: altura máxima 6,30 m. y/o dos niveles

FOS: 0,70 eximido cuando en Planta baja se localiza uso comercial y/o administrativo y/o cocheras.



Locales comerciales: Superficie mínima: 30 m² / Lado mínimo: 5 m.

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 450 m²

Frente mínimo de parcela: 15 m.

e- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

f- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 126° - C 1 DP– Área Comercial Distrito Las Perlas

Comercio, administración, y/o cultura localizado sobre vías primarias de circulación.

a- Uso predominante. Exposiciones, Confiterías, Restaurantes, Hoteles, Vivienda colectiva, Administración pública, Servicios urbanos, Finanzas, Seguros, Oficinas, Comercio periódico y ocasional, Bibliotecas, Clubes sociales, Salas de reunión. Cines, Teatros, Exposiciones, Educación universitaria y secundaria, Culto.

b- Uso complementario. Vivienda individual y colectiva, Comercio diario, Educación preescolar y primaria, Consultorios, Estacionamiento.

c- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 450 m²

Frente mínimo de parcela: 15 m.

d- Ocupación del suelo:

FOT.: altura máxima: 9,30 m. y/o hasta tres plantas

Vivienda únicamente: altura máxima 6,30 m. y/o hasta dos plantas

FOS: 0,70 eximido cuando en Planta baja se localiza uso comercial y/o administrativo y/o cocheras.

Locales comerciales: Superficie mínima: 30 m² / Lado mínimo: 5 m

e- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

f- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 127° - R2 Dp– Residencial Distrito Las Perlas

a- Uso predominante:





a.1- Residencial con vivienda individual con máximo dos unidades de vivienda por parcela.

a.2- Conjuntos Habitacionales como unidades arquitectónicas urbanísticas y según normativa Zona R5 con superficie y frente de R2A.

b- Uso complementario: Compatibles con vivienda según cuadro de molestias y previa puesta en servicio autorizado del uso predominante.

c- Ocupación del suelo:

FOT: altura máxima: 6,30 m. y/o hasta dos plantas

FOS: 0,70

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 375 m².

Frente mínimo de parcela: 12,50 m.

e- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

f- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 128° - R4 Dp– Residencial 4-Distrito Las Perlas

a- Uso predominante.

Residencial con vivienda individual (máximo una vivienda por parcela)

b- Uso complementario: ver capítulo de usos según zona.

c- Ocupación del suelo:

FOT: altura máxima 6,30 m. (máximo: dos plantas)

FOS: 0,70 con retiro obligatorio de 3 m. desde LM. Se computa dentro del F.O.S.

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 450 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

e- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

f- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.



Artículo 129° -R4A DP– Residencial Distrito Las Perlas

a- Uso predominante:

Residencial con vivienda individual (máximo una vivienda por parcela)

b- Uso complementario: Comercio diario y periódico agrupado en un único centro comercial por parcela a fraccionar, previa aprobación de localización e integración al entorno del anteproyecto por el Concejo Deliberante y considerando la opinión del Consejo de Planificación Estratégica.

c- Uso del suelo: ver capítulo de usos según zona.

d- Ocupación del suelo:

FOT: altura máxima 9,30 m y/o máximo 3 plantas

e- Retiros Obligatorios: de Línea Municipal: 5 m.

Desde los ejes divisorios de parcela, inclusive contrafrente: 3 m.

f- Subdivisión del suelo

Superficie mínima de parcela: 1000 m².

Frente mínimo de parcela: 25 m.

g- Estacionamiento.

h- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 130° - R5 – Conjuntos Habitacionales Planificados Integrales

a- Uso Predominante

Residencial con viviendas individuales ajustadas a un proyecto constructivo o plan de vivienda.

b- Uso complementario

Integrado a vivienda: comercio diario o periódico, consultorio, estudio profesional, no más de uno por vivienda.

c- Ocupación del suelo:

FOT: altura máxima: 6,30 m. (dos plantas)

FOS: 0,70

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 300 m².

Frente mínimo de parcela: 10 m.

e- Restricciones:

e.1- Retiro obligatorio de frente: 3 m. La superficie de retiro se suma al F.O.S.



e.2- El conjunto habitacional deberá desarrollarse en un espacio urbano compacto, con una superficie no menor a la correspondiente a la manzana creada o prevista en el entorno inmediato y sin alterar la traza de las calles previstas.

e.3- El proyecto inicial deberá posibilitar una ampliación lateral para un local habitable o cochera, anexa a la vivienda proyectada.

f- Estacionamiento:

1 cada 80 m² de superficie cubierta

g- Servicios Públicos Obligatorios. Ver Artículo 9° - Condiciones Particulares Fraccionamientos y Urbanizaciones en zona RUR3.

Artículo 131° - AIS – Área Industrial Y De Servicios

Dentro del marco general planteado del uso y ocupación, contendrá un proyecto integral de desarrollo multipropósito de conectividad interna y externa y preverá el área para el Centro de Transferencias de Cargas. Éste deberá proyectarse y ejecutarse conjuntamente con el proyecto de urbanización y fraccionamiento de la Estación Central de Camiones en Tránsito y del Servicio de Ruta.

Sector A MIPEM –Mini y Pequeñas Empresas.

a- Uso predominante:

a.1- Talleres en general y de artesanías; depósitos, servicios o comercios con o sin exposición o venta al público; no contaminantes ni nocivas para el medio físico.

a.2- Incubadora de Empresas con participación público-privada.

b- Uso complementario:

Vivienda individual para dueño o encargado, debiendo prever la superficie para el uso predominante, dejando libre no menos de 15 m. desde la LM y una franja de paso de 3 m para el acceso a la vivienda.

c- Ocupación del suelo:

FOT: altura máxima: 9,30 m. y/o dos niveles

FOS: 0,70

b- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 600 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Sector B MEDGRAN – Medianas y Grandes Empresas.

c- Uso predominante:

Para actividades productivas del sector secundario de la economía y servicios compatibles del sector terciario, ajustadas a las restricciones determinadas en el presente artículo y las generales



del Texto Ordenado.

d- Uso complementario:

Vivienda individual para dueño o encargado, debiendo prever la superficie para el uso predominante, dejando libre no menos de 15 m. desde la LM y una franja de paso de 3 m para el acceso a la vivienda.

e- Ocupación del suelo:

FOT: 1,5

FOS: 0,6

f- Restricciones:

f.1- Retiros Obligatorios de frente: 5,00 metros y 3,00 m de contrafrente.

f.2- Solo se permitirá una vivienda -no mayor de 60m². de superficie cubierta- para dueño o encargado por parcela y previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado.

f.3- No se admitirá comercio diario minorista de servicios directos al área, salvo en el sector central.

f.4- Usos autorizados: presentados las solicitudes y los estudios correspondientes, las áreas municipales de competencia analizarán la conveniencia en cada caso en particular para su instalación.

g- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 1.500 m²

Frente mínimo de parcela: 30 m.

Ochava. 5 m de cateto

h- Servicios Públicos

Red Cloacal (ver Normas Ambientales)

Alumbrado público

Energía: Eléctrica mínimo 15 kw/h por c/1500 m² de superficie parcelaria.

Agua potable por red: de 110 mm a 75 mm o sujeto a determinación de ARSA o DPA

Gas Natural por red: 30 m³/hora o sujeto a determinación del prestatario del servicio

Cordón Cuneta y badenes.

Alcantarillados y/o puentes u obras complementarias según indique el DPA o el municipio.

Enripiado y Abovedado de calles.

Forestación.

Normas ambientales.

Efluentes y emisiones: tratamiento de los efluentes resultantes de su proceso productivo,



depurándolos previamente a su volcado al cuerpo receptor y de acuerdo a las normas municipales, provinciales y nacionales correspondientes. Respecto a las emisiones gaseosas y acústicas: sujetas a la aplicación y aprobación de las normas vigentes.

i- Categoría de Bandas viales:

Vías primarias o de penetración: 20 m. Aceras: 2,5 m / Calzadas: 15 m.

Vías secundarias o de distribución: 18 m. Aceras: 2,5 m. Aceras: 2,5 / Calzadas: 13 m.

Artículo 132º - UEU – Urbanización Especial Universitaria

a- Uso Predominante: Unidades Académicas de nivel universitario, habilitadas para el dictado de carreras homologadas de grado y posgrado, investigación y desarrollo básico y aplicado.

Asimismo, institutos dependientes de educación secundaria y de especialización técnico-profesional.

b- Uso complementario: Vivienda y servicios para personal docente, administrativo y becarios.

Servicios de mantenimiento operativo y de seguridad.

c- Ocupación y subdivisión del suelo: El anteproyecto será sometido a la aprobación municipal.

c.1- Los edificios serán de perímetro libre de hasta 9,30 metros de altura, salvo casos especiales por razones científicas a ser expresamente aprobados por el Municipio y Autoridades de Aplicación.

c.2- Espacios verdes y recreativos al aire libre: no menos del 40% de la superficie total del predio.

c.3- Cerco perimetral de seguridad no opaco, con accesos controlados.

c.4- Servicios públicos obligatorios según normativa general vigente y con tratamiento de efluentes aprobado por el DPA.

c.5- Estacionamiento vehicular y ciclista.

c.6- Presentación de Estudio de Impacto Ambiental y de Ahorro y Uso Racional de Energía.

Artículo 133º - AETYT – Área De Educación Terciaria Y Tecnología

a- Uso Predominante: Unidades Académicas de nivel terciario y/o especialización técnico-profesional, habilitadas para el dictado de carreras a término o intermedias de pregrado.

Asimismo, localización de Institutos y/o Empresas Nacionales o Provinciales de Tecnología Ap

b- Uso complementario: Vivienda y servicios para personal docente, administrativo y becarios.

Servicios de mantenimiento operativo y de seguridad.

c- Ocupación y subdivisión del suelo: Los anteproyectos serán sometido a la aprobación municipal.



c.1- Los edificios serán de perímetro libre de hasta 9,30 metros de altura, salvo casos especiales por razones educativas o científicas a ser expresamente aprobados por el Municipio y Autoridades de Aplicación.

c.2- Espacios verdes y recreativos al aire libre: no menos del 30% de la superficie total del predio.

c.3- Cerco perimetral de seguridad no opaco, con accesos controlados.

c.4- Servicios públicos obligatorios según normativa general vigente y con tratamiento de efluentes aprobado por el DPA.

c.5- Estacionamiento vehicular y ciclista.

c.6- Presentación de Estudio de Impacto Ambiental y de Ahorro y Uso Racional de Energía.

Artículo 134° - PUDP - Parque Urbano Distrito Las Perlas

a- Uso predominante:

Espacio Verde recreativo de escala según 1) y 2) con áreas de actividad deportiva, social y cultural.

a.1- Superficie mínima escala supra barrial: tres hectáreas.

a.2- Superficie mínima escala distrital: mayor a tres hectáreas y cualificación/localización según Plano N°7: Plan Director Modelo General y sistematización a desarrollar por la Dirección General de Desarrollo Territorial en función del proceso de expansión urbana.

b- Uso Complementario:

Exposición y venta periódica y con instalaciones desarmables de artesanías, productos alimenticios y artísticos. Actividades artísticas eventuales, previa autorización municipal y con equipamiento, seguridad y cobertura sanitaria acorde a la escala de la actividad.

c- Ocupación del suelo:

De acuerdo a proyecto, equipamiento y mantenimiento municipal específico.

Artículo 135° - AIAMB – Área de Interés Ambiental.

Superficie de suelo rústico, representativo de la geomorfología de la barda y vegetación regional, identificando las zonas intangibles de riesgo pluvio-aluvional -resultantes de estudios especializados- que pudieran contener las mismas en toda su extensión.

Quedan expresamente delimitadas en el Plano N° 8; se integrarán como componentes de la Planta Urbana y consideradas aptas para satisfacer el requisito de colindancia para la urbanización, satisfaciendo los requisitos establecidos en los ítems siguientes.

Estas Áreas deberán ser puestas en valor en todo proyecto de urbanización colindante -sujetas a aprobación municipal y autoridades de aplicación- e identificadas con restricciones al dominio por razones de seguridad, para cualificar un espacio natural identificado como unidad de paisaje por



su relieve, visibilidad, fragilidad y homogeneidad.

El desarrollador deberá proponer -en el marco de las directrices indicadas por el municipio y en toda la franja de colindancia- la mejora paisajística, su eventual restauración o rehabilitación y protección, uso social, conectividad e infraestructura urbana, con disposiciones para prevención de daños, sustentabilidad, mitigación y/o corrección de impactos ambientales negativos y con franjas perimetrales de seguridad de 25 m, con calles de 15 m en sus bordes externos, como condición esencial para la aprobación del conjunto de la urbanización.

Una vez satisfechos los requisitos del ítem d) aquellos sectores del AIAMb aptas para uso comunitario, adecuadamente protegidas y puestas en valor, el desarrollador podrá presentar propuestas de uso residencial que no superen el 20 % de la superficie total de las mismas – en todo caso a ser evaluadas por las áreas competentes municipales. Las propuestas deberán incluir cesión urbanística gratuita para Espacios Verdes, Reservas Fiscales y Plusvalía - todo ello con propuestas de tratamiento paisajístico compatibles con el entorno del desarrollo proyectado y colindante, respetando la conectividad vial e infraestructural planificada.

Además de cumplimentar lo establecido en el Artículo N° 129, el desarrollador deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto incluyendo al AIAMb involucrado, con carácter preliminar a los efectos de recibir las observaciones, limitaciones y/o restricciones dominiales que indique el Municipio y/o la Autoridad de Aplicación.

Una vez obtenida la Visación en Previa y satisfechos los requisitos reglamentados, el proyecto será sometido a su aprobación mediante Ordenanza de Trámite.

AIAMb periurbana: Franja de transición entre la Planta Urbana y la zona rural; contiene dos importantes cañadones intangibles. Se incorporan como dominio público municipal. Ver requisitos de tratamiento de la Avenida de Circunvalación contenida.

El desarrollador toma debido conocimiento de las Leyes Provinciales N° 3266/99 de Evaluación de Impacto Ambiental; N° 2669/93 s/Áreas Naturales Protegidas; N° 3183/97 s/Servicios de Agua Potable y Ley Nacional N° 25743/03 s/Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

Artículo 136º - CenCom – centralidades comunales

Áreas de localización de servicios y actividades a escala de la ciudad y que deban satisfacer requisitos espaciales conforme a sus funciones específicas.

136.1. CEM - Cementerio Parque

a- Uso predominante

Funerario, de sepultura en áreas parquizadas. Incluye servicio de incineración.

b- Usos complementarios

Administración del servicio, seguridad y mantenimiento. Policía Mortuaria. Retiro y disposición en osario.

136.2. CTC - Centro de Transferencia de Cargas.

a- Uso predominante



Área de estacionamiento de transporte pesado de cargas con destino a la planta urbana, a efectos de su transferencia a unidades de menor porte aptas para circular sin generar alteraciones en el tránsito y a la capacidad y características de la red vial.

Usos Complementarios

b- Servicios de control administrativo, sanitario y seguridad.

136.3. ECO - Estación Central de Ómnibus

a- Uso predominante

Área de concentración de arribos y partidas de ómnibus de transporte de pasajeros y encomiendas de larga distancia.

b- Usos complementarios

Servicio de taxis, remises y líneas locales de ómnibus para atención de pasajeros.

c- Estacionamiento de automóviles y motos en espera. Sanitarios públicos. Venta de pasajes y recepción de encomiendas. Locales comerciales incluyendo gastronómicos y de turismo. Información de los arribos y partidas. Seguridad. Mantenimiento de menor cuantía y limpieza de ómnibus. Servicios de catering.

136.4. Potabilización de agua

(Incluye potencial servicio a Distritos A y B) El proyecto deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación y la Municipalidad cuando corresponda.

Zonificación - periurbano – ver plano N° 7 y complementarios

Serán de aplicación las disposiciones generales pertinentes establecidas para el Sector Urbano y en el Texto Ordenado en Materia de Planificación Urbana y Rural, en especial el cuadro 6 – Periurbanos.

Artículo 137º- zonas con restricciones al dominio:

Determinadas por la LEC-Línea de Evacuación de Crecidas de 1.900 m³/seg; las demás restricciones complementarias (FI- Franja de Inundación) y usos condicionados determinados por el DPA –Departamento Provincial de Aguas.

Artículo 138 - Campings Ribereños Fluviales

(Superficie estimada es de 51 has., sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales) rige lo estipulado en el presente Texto Ordenado.

En propuestas de desarrollos en Isla sobre el Río Limay (superficie estimada: 54 has -Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales), la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Unidad de Gestión de la Margen Sur, el Departamento Provincial de Aguas y Áreas Protegidas Provincial, analizará la propuesta, previa presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y de un estudio de especialistas en Hidrología para establecer las condiciones de



habitabilidad transitoria y de seguridad para personas y bienes.

Artículo 139º - Área De Interés Ambiental Periurbana.

Comprende la franja de transición entre la Planta Urbana y la zona rural; contiene dos importantes cañadones intangibles a definir por el organismo de jurisdicción. Superficie estimada: 204 has., sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

a- Definiciones: Superficie de suelo rústico, representativo de la geomorfología de la barda y vegetación regional, identificando las zonas intangibles de riesgo pluvio-aluvional -resultantes de estudios especializados- que pudieran contener las mismas en toda su extensión.

b- Delimitación: Queda delimitada según plano general la planta urbana. Ver Plano N°8.

El Área deberá ser puesta progresivamente en valor, sujeta a directrices municipales y autoridades de aplicación e identificadas con restricciones por razones de seguridad, para cualificar un espacio natural identificado como unidad de paisaje por su relieve, visibilidad, fragilidad y homogeneidad.

c- Se propenderá a la mejora paisajística, su eventual restauración o rehabilitación y protección, uso social, conectividad e infraestructura urbana, con disposiciones para prevención de daños, sustentabilidad, mitigación y/o corrección de impactos ambientales negativos y con franjas perimetrales de seguridad de 25 m, con calles de 15 m en sus bordes externos, como condición esencial.

d- Una vez satisfechos los requisitos del ítem precedido, aquellos sectores del AIAMB periurbano aptos para uso comunitario, adecuadamente protegidos y puestos en valor, podrán contener propuestas para Espacios Verdes -recreativos o de interpretación- todo ello paisajísticamente compatibles con el entorno del desarrollo proyectado y colindante, respetando la conectividad vial e infraestructural planificada.

e- Además de cumplimentar lo establecido en la presente, se deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, con carácter preliminar a los efectos de recibir las observaciones, limitaciones y/o restricciones de las Autoridades de Aplicación.

Siendo de aplicación las Leyes Provinciales Nº 3266/99 de Evaluación de Impacto Ambiental; Nº 2669/93 s/Áreas Naturales Protegidas; Nº 3183/97 s/Servicios de Agua Potable y Ley Nacional Nº 25743/03 s/Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.

Artículo 140º-. Área Residencial - Rp - Residencial Parque

Integrará el subsector periurbano del Distrito Vecinal Las Perlas y con accesibilidad al subsector urbano.

Deberán cumplimentarse los requisitos establecidos en el Código Civil y Comercial – Artículos 2073 y concordantes, pertinentes de la Ley Provincial Nº 3086/97 y las disposiciones complementarias del Texto Ordenado. Superficie Estimada sin Camping e Isla: 84 ha. Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

a- Uso predominante. Residencia principal unifamiliar permanente o transitoria por parcela y una



optativa adicional o para encargado. Acceso único desde las calles internas.

b- Uso complementario. En Parcelas o áreas de uso común: Edificios para reuniones sociales, educativas o deportivas para uso exclusivo de los residentes del emprendimiento. Acceso único desde las calles internas.

c- Ocupación del Suelo:

FOT: 0,60

FOS: 0,40

d- Subdivisión del suelo:

Superficie mínima de parcela: 1.500 m².

Frente mínimo de parcela: 30 m.

e- Restricciones:

e.1- Retiros Obligatorios: 5 metros desde Línea Municipal, de Ejes Divisorios y desde Línea Municipal de Ochavas en lotes de esquina.

e.2- Plano límite de edificación: 10 metros desde la cota de nivel del eje de la calle frentista.

e.3- Cercos Divisorios:

Interiores: Se prohíben los de mampostería, placas u otros elementos opacos.

Perimetrales del emprendimiento: Rejas o alambrados metálicos tipo olímpico de 2 m de altura mínimo.

e.4- Acceso único y controlado al emprendimiento.

e.5- Calles internas: ancho mínimo: 12 m. para calzada y 2 m. para acera.

f- Servicios comunes internos obligatorios.

Servicio eléctrico domiciliario

Red de gas

Agua apta para consumo humano

Tratamiento de calzadas, forestación, parquización: a proponer por el desarrollador y sometido a la aprobación municipal.

Efluentes cloacales domiciliarios: tratamiento a ser propuesto por el desarrollador y aprobación por el DPA.

Artículo 141º- CenMetroSur – Centralidades Metropolitanas Región Sur

141.1. ServRut - Servicio de Ruta

a- Delimitación y caracterización. Según Plano Director. Comprende a las parcelas frentistas a la Ruta Provincial Nº 7 o complementaria de jurisdicción provincial, considerando la totalidad



de su ancho reglamentario. Sector periurbano del Distrito Vecinal Las Perlas y con accesibilidad al sector urbano.

Superficie Estimada: 27 ha. incluye ECT Estacionamiento de Camiones en Tránsito.

Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

Deberá proyectarse y ejecutarse conjuntamente con el proyecto de urbanización y fraccionamiento del Área Industrial y de Servicios y de la Estación Central de Camiones en Tránsito.

b- Uso predominante. Servicios de atención, mantenimiento, estacionamiento transitorio de transporte de cargas, promoción y comercio vinculados a la movilidad automotriz pública y privada de alcance regional o extra regional.

Podrán localizarse hiper y supermercados cuyas superficies operativas y escala constituyan un factor de perturbación en la planta urbana.

c- Uso complementario. Vivienda individual para dueño o encargado, debiendo prever la superficie para el uso predominante, dejando libre no menos de 15 m. desde la LM y una franja de paso de 3 m para el acceso a la vivienda.

Delimitación:

d- Ocupación del suelo:

F.O.T.: altura máxima 9,30 m y/o máximo 3 plantas

Retiros Obligatorios: de Línea Municipal: 5 m.

Desde los ejes divisorios de parcela, inclusive contrafrente: 3 m.

e- Subdivisión del suelo

Superficie mínima de parcela: 4000 m².

Frente mínimo de parcela: 40 m.

f- Amanzamiento tipo: 400m x 100 m

ECT – Estacionamiento para Camiones en Tránsito: Manzana especial: 600m x 100m

Cesiones Urbanísticas Obligatorias.

Calles: de frente y contrafrente: 22 m.

Subdivididas en: Aceras: 3m /Estacionamiento :10m / Calzadas: 9m.

Calles de separación entre manzanas y de completamiento lateral externo: 15 m.

Plusvalía: Cesión al Dominio privado municipal de la Manzana destinada a la ECT – Estación de Camiones en tránsito, incluyendo extensión de la infraestructura de servicios hasta un extremo de la parcela en cuestión.

g- Servicios Públicos Obligatorios. La ejecución de las obras de infraestructura será obligatoria si es factible; caso contrario los Usos del suelo estarán condicionados a la disponibilidad de las



mismas, previa autorización de la Autoridad de Aplicación y en su caso, la empresa concesionaria del servicio correspondiente. Agua por Red Pública Apta para consumo humano. Alumbrado Público con Tecnología LED en calles y áreas de estacionamiento.

Servicio Eléctrico para el suministro conforme al uso autorizado de la parcelaria resultante.

Red Pública de Cloaca. Red de Gas. Cordón Cuneta, Badenes, Pavimentación de calles y obras complementarias, si es factible y de acuerdo al proyecto aprobado por la DOI-Dirección de Obras de Infraestructura. La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro; con el acuerdo y especificaciones de la DOI, podrá autorizar el enripiado y abovedado de las calles.

Forestación de calles y en el fondo de la parcela de origen, para conformar una barrera forestal.

h- Híper y Supermercados. Según la normativa vigente. Ver Texto Ordenado -

Se analizará en cada caso particular los desarrollos destinados a supermercados, grandes tiendas, corralones de materiales, comercios mayoristas y empresas de servicios, que para el fin de la actividad requieran mayores superficies. Se priorizará el uso público del suelo para estacionamiento y movimiento público de vehículos y camiones.

Toda modificación de la subdivisión del suelo por afectar usos consolidados preexistentes o linderos –producido impactos ambientales negativos- deberá ser sometida a consideración del Consejo de Planificación Estratégica – Comisión Asesora de la Margen Sur previamente a su envío al Consejo Deliberante para su tratamiento.

Artículo 142° -Estación Central De Camiones En Tránsito

Superficie Estimada: 20 Has Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales. Incluida en ServRut –Servicio de Ruta /

Deberá proyectarse y ejecutarse conjuntamente con el proyecto de urbanización y fraccionamiento del Área Industrial y de Servicios y de Servicio de Ruta

ARTÍCULO 143°- PTrRes –Planta de Tratamiento de Residuos Domiciliarios

(con servicio a Distritos A y B) - Disposición local – Relleno Sanitario (Superficie Estimada: 24 has. Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales y a ceder al municipio con cargo al uso específico.

Artículo 144° - Ctres – Centro De Transferencia De Residuos Domiciliarios A Planta Central En Neuquén -

Superficie Estimada: 2 has. Sujeta a verificación por mensura y cálculos pluvio-aluvionales. A ceder al municipio con cargo al uso específico.

Artículo 145°- Ptef - Planta De Tratamiento De Efluentes Cloacales

(incluye servicio a Distritos A y B) - Superficie Gral. Estimada: 68 has. Sujeta a verificación por



mensura y cálculos pluvio-aluvionales.

a- Lagunas de estabilización: Superficie estimada: 18 ha. A ceder al municipio con cargo al uso específico.

b- Forestación maderables y horticultura invernal: Superficie Estimada: 50 has.

O alternativa que surja del Plan Director correspondiente.

Artículo 146º- Áreas Intangibles En La Periurbanización:

localización (límites y superficies) de las cuencas incidentes en el área de periurbanización y de los cañadones principales de recepción al libre escurrimiento pluvio-aluvional a ser declarados intangibles, con sus respectivas restricciones.

Superficie resultante de los Estudios Pluvio-aluvionales y las franjas de Seguridad establecidas. Ver Planos Nº 8; 10; 11 y 12.

La documentación precitada deberá ser elaborada por profesional matriculado con incumbencia en Hidrología y/o recursos hídricos y deberá ser aprobada por el Departamento Provincial de Aguas.

Artículo 147º - Usos Según Zonas -Distrito Las Perlas-

Se estudiará en cada caso la conveniencia de localización de los Usos de acuerdo al grado de molestia y del entorno urbano, teniendo en cuenta el proceso de regularización del asentamiento y asimilando los mismos con lo establecido en el TITULO II –CAPÍTULOS 3º y 4º - USOS SEGÚN ZONAS- CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN GENERAL- Artículos 69º al 92º; con el requerimiento de estacionamiento: Artículos 93º y 94º y con los Cuadros Nº2 y Nº3.

Asimismo, en áreas sin zonificación y/o sin Usos del Suelo establecidos, se estudiará la factibilidad de los posibles usos, atendiendo a lo antes mencionado.

