

CIPOLLETTI, 30 DIC 2025

VISTO:

El Expediente N° (10) 1096-W-25 sobre "Anteproyecto de Fraccionamiento con Urbanización de la parcela designada con Nomenclatura Catastral 03-1-D-007-02", propiedad de la firma WFS S.R.L., el Expediente N°(01) 2427-W-25 sobre "Factibilidad de Escurrimiento Pluvial", y:

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al Código de Planeamiento Territorial de Cipolletti (C.P.T.) —Texto Ordenado de las Normas aprobado por la Ordenanza de Fondo N° 527/24—, la parcela identificada como N.C. 03-1-D-007-02 forma parte de la **Unidad de Gestión N° 04** y se encontraba afectada a la zonificación **Servicio de Ruta Urbano 1 (SRU 1)**, en todo su frente y en una franja de aproximadamente 191 metros de profundidad;

Que, la posterior Ordenanza de Fondo N°355/25 amplió la delimitación del área de la Unidad de Gestión N°04, asignándole a la parcela con N.C. 03-1-D-007-02, entre otras parcelas del sector, la posibilidad de afectación al SRU, en su totalidad, además de nuevos indicadores urbanísticos de ocupación y de subdivisión posibles del suelo, otorgándole al inmueble una nueva condición dentro de la trama urbana;

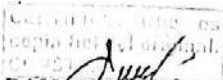
Que, la Unidad de Gestión mencionada se enmarca en el Artículo 109°) **Unidad de Gestión N° 4 – Plan Especial**, normada bajo la **Zona SRU 1 (Servicio de Ruta Urbano 1)**, la cual constituye un área estratégica para la radicación de actividades logísticas e industriales de alcance regional;

Que, la Unidad de Gestión N° 4 contempla como **Uso Predominante** a Parques Tecnológicos, clústeres de oficinas, hotelería, y bandas de equipamiento comercial y de servicios localizadas paralelas a las rutas nacionales o provinciales, estableciendo que las actividades que allí se desarrollan requieren accesibilidad directa, debido a su alcance regional y la generación de movimiento de vehículos, carga y personas; y como **Uso Complementario**, contempla UNA (01) vivienda por parcela para dueño o encargado, de hasta 60 m2 de superficie cubierta, previa puesta en servicio efectivo del uso predominante autorizado;

Que, la Ciudad de Cipolletti ha adherido bajo la Ordenanza N° a la **Ley Provincial N° 5767**, referida ésta a la "Creación, funcionamiento y promoción de Parques Industriales", con el objetivo de atraer nuevas inversiones y potenciar la industria local;

Que, la ley introduce modificaciones sustanciales al régimen de Parques Industriales, incorporando la figura de los Consorcios Parcelarios como una modalidad de organización y gestión que permite la integración de diversas parcelas bajo un régimen común, facilitando la administración de servicios compartidos y la optimización de la infraestructura logística y productiva dentro de los distritos industriales y parques logísticos;

Que, la normativa define con precisión las categorías de **Parques Industriales, Parques Logísticos y Parques Tecnológicos**, permitiendo a este Municipio realizar un ordenamiento territorial más eficiente, especialmente en **zonas de alto potencial** por su contexto y ubicación en relación a la metrópolis;


DAMARIS VAÑEZ
Jefa Dpto. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

Que, la adhesión a este marco legal vincula directamente a las empresas locales con el **Régimen de Promoción Económica Provincial**, otorgando beneficios impositivos que incentivan la radicación de nuevos establecimientos y la generación de empleo genuino;

Que, la firma WFS S.R.L., en su carácter de propietaria y según consta en las actuaciones del Visto, ha presentado un Anteproyecto de Fraccionamiento Urbano sobre una superficie total de **109.491,24 m²** (detallado en el ANEXO I);

Que, dicho anteproyecto presentado se encuadra como **Parque Logístico** conforme a la *Ley Provincial* citada precedentemente, entendiéndose al mismo como una extensión de terreno delimitada, diseñada y subdividida para albergar edificaciones destinadas al almacenamiento y distribución de productos, materiales industriales y servicios complementarios; lo cual justifica plenamente la radicación de establecimientos logísticos en la zona **SRU 1 (Servicio de Ruta Urbano 1)**, en el marco de su especial desarrollo bajo la **Unidad de Gestión N° 4 – Plan Especial**, garantizando así la adecuación técnica y normativa de la propuesta al ordenamiento territorial vigente;

Que, el Anteproyecto propone la creación de **TREINTA Y SIETE (37) nuevas parcelas** bajo la modalidad de **Consorcio Parcelario con destino a Parque Logístico**, en el sector lindante a la Calle Rural N° 153 (Los Embaladores). Adicionalmente, proyecta **CUATRO (04) parcelas** destinadas a **Servicios Comerciales** con frente a la calle Colectora a ceder, paralela a la Variante de la RN 22, integrando así la infraestructura vial proyectada con la funcionalidad del predio;

Que, la aplicación de las zonificaciones en el presente Anteproyecto se corresponde con la geometría del fraccionamiento, distinguiéndose DOS (02) áreas diferenciadas: la primera, con frente a la Variante de la RN 22, se establece como **Unidad de Gestión N° 4 (UG4) – Plan Especial**, conforme a las prescripciones del **Artículo 109°** de la normativa vigente; y el segundo, comprendido entre dicha área y la calle Los Embaladores, se destina a la conformación de un **Consorcio Parcelario** con carácter de **Parque Logístico**, admitiendo los Usos y las Obras Obligatorias, como **Área Industrial y de Servicios (A.I.S.)** en los términos del **Artículo 53°**, asegurando una transición funcional y ordenada del suelo;

Que, la normativa de Ocupación del Suelo para esta zona y proyecto establece los siguientes índices: Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 0,70, Factor de Ocupación Total (F.O.T.): 1,5, Factor de Impermeabilidad del Suelo (F.I.S.): 0,85, y una Altura Máxima de **TRES (03) niveles**;

Que, se ha cumplimentado en tiempo y forma con la presentación del **Informe Ambiental (IA)** correspondiente al proyecto de Fraccionamiento Urbano;

Que, dicho informe fue evaluado desde la Secretaría de Obras Públicas, informándose mediante nota presentada el 22/12/25, la necesidad de dar total cumplimiento a las Medidas y al Plan de Gestión Ambiental allí propuesto, entre otros requerimientos a cumplimentar en etapa de Construcción, de modo de alcanzar la mejor integración del proyecto sobre el medio;

Que, en relación al Expediente N° (01) 2427-W-25, la Dirección de Obras e Infraestructura ha otorgado la factibilidad de escurrimiento pluvial, supeditando la misma al cumplimiento de condiciones técnicas específicas, entre las que se destacan, la ejecución del entubado pluvial en la intersección de la Colectora Cipolletti-Neuquén y la Ruta Nacional N°151, y el desarrollo de las acciones necesarias para garantizar la libre traza de la descarga pluvial, asimismo, dicha factibilidad queda sujeta a la ejecución integral del cordón cuneta y demás obras complementarias que la autoridad técnica determine, las cuales deberán contar con la aprobación definitiva de la Dirección de Obras e Infraestructura previo a la habilitación del fraccionamiento;

CERTIFICADO
Copia legal
DAMARIS GONZÁLEZ
Jefa de Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

Que, han sido presentadas las Notas de Factibilidades y los puntos de conexión para los servicios de Luz Domiciliaria, Alumbrado Público, Gas, Agua, y Desagües Cloacales, ésta última no resultando factible por encontrarse la parcela objeto de urbanización, fuera del área de cobertura del servicio;

Que, en relación a la Red de riego y Drenaje, ha sido otorgada la factibilidad por parte del **Consortio de Riego de Cipolletti**, según su nota de fecha 19/05/25, dejando constancia que se debe solicitar la baja del padrón de Áreas con derecho a Uso de Agua y debe abonar el "aporte para el redimensionamiento del Servicio Público de riego y drenaje" dispuesto por el Artículo N°1 de la modificatoria de la Resolución 112/13 del Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro, además de las condiciones técnicas a cumplimentar para conservar las servidumbres de acueductos de los canales de riego y de drenaje bajo el cual se encuentra sujeto el predio;

Que, conforme a lo establecido en el Artículo 5°.8.6) de la Ordenanza de Fondo N° 553/25, se encuentran exentas del pago de Renta Urbana Diferencial aquellas parcelas emplazadas en las zonas identificadas como Área Industrial y de Servicios (A.I.S.), Servicio de Ruta (SRU) y el Corredor de la R.P. N° 65; resultando dicha exención aplicable al presente proyecto en virtud de su encuadre urbanístico;

Que, la parcela ubicada entre la Variante de la RN 22 y el área del anteproyecto se encuentra actualmente en proceso de cambio de uso de suelo y regularización dominial. Por lo tanto, el inicio y avance de las gestiones ante la Dirección Nacional de Vialidad por parte de la empresa propietaria para definir la conexión vial pretendida, quedarán supeditados a la resolución definitiva de dicho proceso y, posteriormente, a la obtención del permiso otorgado por la entidad referida;

Que, la empresa desarrolladora solicita poder obtener la autorización para el inicio de obras de edificación en las parcelas con zonificación SRU, bajo el compromiso de ejecutar de manera simultánea las obras de Infraestructura básica obligatorias, amparados en la necesidad de optimizar los plazos de ejecución y entrega;

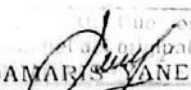
Que, con fecha 12/12/25, fueron abonados las "Tasas por Visado Previo de proyectos de urbanización", según consta en el Art. 5°) inciso f) de la Ordenanza de Fondo en materia Tarifaria, oportunamente vigente;

Que, corresponde dictar la norma pertinente, a los fines de autorizar la ejecución del desarrollo urbano propuesto, según el "Anteproyecto de Fraccionamiento Urbano" que consta en el "ANEXO I" y según las Especificaciones Técnicas que se aprueban en el "ANEXO II";

POR ELLO:

EL INTENDENTE DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI
Provincia de Río Negro
RESUELVE

Art.1°) APROBAR, el Anteproyecto de Fraccionamiento Urbano diseñado en la parcela de origen con Nomenclatura Catastral 03-1-D-007-02, propiedad de la Firma **WFS S.R.L.**, de acuerdo al "**Plano de Anteproyecto Urbano**", que se adjunta a la presente como "**ANEXO I**" y al "**Pliego de Especificaciones Técnicas**", el que integra la presente como "**ANEXO II**", en el marco del Código de Planeamiento Territorial (C.P.T.) vigente - Ordenanza de Fondo N°527, de su posterior Ordenanza modificatoria N°553/25 y de las demás disposiciones generales vigentes.


DAMARIS ÁLVAREZ
Jefe Depto. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

- Art.2º) ACEPTAR**, la futura incorporación al dominio público, de las superficies que se indican a ceder para calles, ochavas y espacios verdes (en tipología de canteros y/o bulevares), según el "ANEXO I" que se aprueba por la presente.-----
- Art.3º) ESTABLECER**, la obligatoriedad de que, una vez presentados los Planos (en formato papel y en formato .dwg) de las Mensuras de Fraccionamiento Común y de afectación al régimen de Propiedad Horizontal Especial (PHE), ajustando con carácter de mensura el Anteproyecto Urbano que se autoriza mediante el "ANEXO I", el Agrimensor Responsable designado por la Propietaria, en conjunto con el Agrimensor Visador Municipal, verifiquen in-situ la documentación gráfica con el amojonamiento y/o estaqueado de esquineros de manzanas ejecutado en el terreno, a efectos que desde el Departamento de Catastro se incorporen en los respectivos Planos de Mensuras, las observaciones y/o restricciones que se estimen corresponder.-----
- Art.4º) FACULTAR** al profesional a cargo del Catastro Físico Municipal, a **OTORGAR** Visado en su Faz Geométrica de los Planos de Mensuras de Fraccionamiento, y posteriormente Visado con carácter Provisorio, una vez que se hayan cumplimentado con las observaciones que pudieran haberse formulado desde las áreas municipales competentes y una vez especificadas las constancias escritas de las restricciones al dominio que pudieran quedar establecidas mediante la presente.-----
- Art.5º) ESTABLECER**, que las obras de infraestructura y de urbanización que deberán ser ejecutadas por la Propietaria y/o desarrolladora sobre los frentes de cada uno de los lotes que surgirán del fraccionamiento de las parcelas de origen, deberán considerar las exigencias y requerimientos reglamentados en:
- Ordenanza de Fondo N°527- "Texto Ordenado de las normas en materia de Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti" y en especial lo establecido en para la zona "Unidad De Gestión N° 4 – Plan Especial"(enmarcado bajo la aplicación del Artículo 109º) la zona "A.I.S. – Área Industrial y de Servicios", enmarcado bajo la aplicación del Artículo 53º) "SRU – Servicio de Ruta Urbano".
 - Especificaciones Técnicas emitidas por la Dirección Obras de Infraestructura Municipal. -
 - Especificaciones Técnicas dispuestas por las Empresas y/o por los Entes Prestatarios de Servicios.
 - Condiciones establecidas en el "Anexo II - Pliego de Especificaciones Técnicas".-----
- Art.6º) DISPONER**, que la Propietaria Desarrolladora, asume la total responsabilidad respecto al cumplimiento en tiempo y forma, de la ejecución del conjunto de las obras de infraestructura y urbanización reglamentarias correspondientes, en un todo de acuerdo al Pliego de Especificaciones Técnicas, incorporado a la presente Resolución, como "ANEXO II" y en el plazo comprometido de **TREINTA Y SEIS (36) meses**. No se requerirán ni se aceptarán Convenios ni Garantías para la ejecución de dichas obras.-----
- Art.7º) DETERMINAR** que el espacio destinado a Calles Públicas será proyectado y ejecutado conforme a la distribución de anchos de calzadas y veredas dispuestas en el Art. 95º) de la Ordenanza de Fondo N° 553/25, salvo donde se proyectan bulevares con desagües y/o donde se concentren redes troncales con infraestructura de grandes ductos. Las mismas serán determinadas conjuntamente con el Consorcio de Regantes y con la Dirección de Obras de Infraestructura de la Municipalidad. Las veredas serán Tipo II, según lo dispuesto en el Artículo 95º), en el Gráfico N°14) y en el Gráfico N°14.1) del Código de Planeamiento Territorial vigente.-----

CERTIFICO: Que es
copia fiel del original.
CONSTA:
DAMARIS YANEZ
Jefa Depto. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

- Art.8º) DISPONER**, que se podrá premiar con disminución de los Derechos de Construcción a aquellos desarrollos que presente variantes sustentables de Infraestructura amigable con el ambiente, con utilización de energías limpias renovables, demostrable en el proyecto a aprobar, en su verificación durante la ejecución de la obra una vez ejecutadas las mismas y previo otorgamiento del Certificado Final de Obra.-----
- Art.9º) DETERMINAR**, que para el otorgamiento del Certificado de Finalización de las obras, y posterior dictado de la Resolución Municipal de Aprobación Final del loteo que permitirá la extensión del Visado con carácter Definitivo de los Planos de Mensura de Fraccionamiento-, se deberá haber finalizado la total ejecución de las obras de urbanización y de infraestructura requeridas según lo detallado en el "ANEXO II", haber obtenido los visados de conformidad de los organismos prestatarios de servicios y otros de inferencia pertinentes: EDERSA, A.R.S.A., D.P.A., Consorcio de Regantes de Cipolletti, Camuzzi Gas del Sur, etc., haber presentado el proyecto de reglamento de co-propiedad, haber demolido y adecuado las construcciones preexistentes a conservarse, según las normas vigentes, haber abonado los Derechos municipales de finalización de la Urbanización que correspondan al momento de su liquidación, además de haber cumplimentado -en tiempo y en forma- con todo lo establecido en los Códigos vigentes en materia del Planeamiento Territorial -Ordenanza de Fondo N°553/25- y en materia de Edificación -Ordenanza de Fondo N° 210/13- y en particular con lo dispuesto en la presente y en las demás normas de aplicación pertinentes.-----
- Art.10º) DISPONER**, que queda expresamente determinado que para todo aquello que pudiera no haber quedado contemplado en la presente Resolución, deberá regirse, en contenidos y alcances, por la normativa dispuesta en materia de Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti, que se encuentre vigente al momento de su requerimiento y consideración.-----
- Art.11º)** La Aprobación de la Urbanización, por parte de la MUNICIPALIDAD, estará sometida al cumplimiento de las siguientes condiciones esenciales:
- a) La PROPIETARIA / DESARROLLISTA deberá presentar los Certificados de Finalización conforme – o documento equivalente – de las obras de infraestructura reglamentarias, otorgados por las reparticiones correspondientes y/o prestatarias de los servicios.
 - b) Los Sectores Técnicos pertinentes de la MUNICIPALIDAD emitirán los respectivos informes, aprobando las obras realizadas.
 - c) Con el Informe de finalización de las obras y en cumplimiento de lo estipulado en la CLAUSULA 8º) del presente "ANEXO II", la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro extenderá el Certificado de Aprobación Final del Fraccionamiento y la Urbanización. Emitida la Resolución de Aprobación final del loteo, las nuevas parcelas que surjan, se incorporarán al sistema urbano y comenzarán a tributar Tasas Municipales, quedando las/los propietarios/adquirentes que resulten de las nuevas parcelas, eximidos del pago del Impuesto al Baldío por UN (01) año, a partir de la fecha de emisión de dicha Resolución.
- Art.12º) ACEPTAR**, la presentación mediante sistema municipal GOP (Gestión Obras Particulares), de la documentación de obras correspondiente a los proyectos de Arquitectura (para la zona determinada como *Artículo 109º - Unidad De Gestión N° 4 – Plan Especial*, lindante a la calle colector a ceder, paralela a la Variante de la RN 22), sobre las parcelas denominada provisoriamente como **01, 02, 03, 04**, en el marco reglamentario del "Texto Ordenado en materia de Planeamiento Territorial del ejido de Cipolletti" (Ordenanza de Fondo N.º 553/25), del "Texto Ordenado en materia de Edificación" (Ordenanza de Fondo N.º 210/13) y de las demás disposiciones generales vigente.-----
- Art. 13º) FACULTAR**, a la Dirección de Obras Particulares, -dependiente de la Dirección General de Desarrollo Territorial-, a evaluar la documentación de obras de Arquitectura (para la zona determinada como *Artículo 109º - Unidad De Gestión N° 4 – Plan Especial*, lindante a la calle

colectora a ceder, paralela a la Variante de la RN 22), sobre las parcelas denominada provisoriamente como 01, 02, 03, 04, para la visación y registro de los Planos de obra correspondientes, siempre que el proyecto se ajuste a los indicadores urbanísticos, a la ocupación, a los usos admitidos, a los retiros de edificación, a las alturas y a las dimensiones máximas permitidas de los locales, a las tipologías edilicias, al requerimientos de módulos de estacionamientos y a las demás restricciones y condiciones reglamentarias establecidas específicamente para la zonificación según la implantación, a la vez que deberá cumplimentar con las exigencias reglamentadas en el "Texto Ordenado en materia de Edificación"- Ordenanza de Fondo N°210/13, ambos Códigos en vigencia.-----

Art.14°) ADMITIR, la presentación de la documentación de obra para la tramitación en una vez obtenida la mensura provisoria a ejecución en simultáneo conjuntamente de la Urbanización, del Fraccionamiento, de las Infraestructuras y de las obras de Arquitectura, según los términos y condiciones dispuestas en la presente Resolución Municipal y de acuerdo a la Documentación, Planos de Obra y Permisos que resulten autorizados u otorgados desde la Dirección de Obras Particulares.-----

Art.15°) AUTORIZAR, -una vez visados y registrados los Planos de Obra nueva, a la vez que otorgados los Permisos de Construcción correspondientes-, la ejecución en simultáneo y conjuntamente de la Urbanización, del Fraccionamiento, de las Infraestructuras y de las obras de Arquitectura en las parcelas denominadas provisoriamente como 01, 02, 03, 04, según los términos y condiciones que fueron dispuestas en la presente Resolución Municipal y de acuerdo a la documentación, planos de obra y permisos otorgados desde la Dirección de Obras Particulares.-----

Art.16°) ESTABLECER, que la obtención de la Habilitación Municipal de los edificios a construir en las parcelas provisoriamente denominadas 01, 02, 03 y 04 —incluyendo la Habilitación Parcial, Final de Obra y la habilitación de gas—, estará sujeta a la obligación de haber **finalizado** la ejecución total de las obras de infraestructura y de urbanización mínimas exigidas para el conjunto urbano, además de haber cancelado el pago de la liquidación de los Derechos de Construcción, de Urbanización y de la participación en la Renta Urbana Diferencial de acuerdo a lo suscripto en el Convenio de Aportes a Recursos de Desarrollo Urbano, y de haber cumplimentado en tiempo y forma con lo establecido en la presente Resolución.-----

Art.17°) La presente Resolución será refrendada por el Secretario de Obras Públicas, Arq. Gustavo ZOVICH.-----

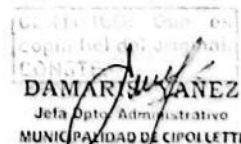
Art.18°) REGÍSTRESE. Comuníquese. Notifíquese. Cumplido, ARCHÍVESE.-----

RESOLUCIÓN MUNICIPAL N°

1790

/25

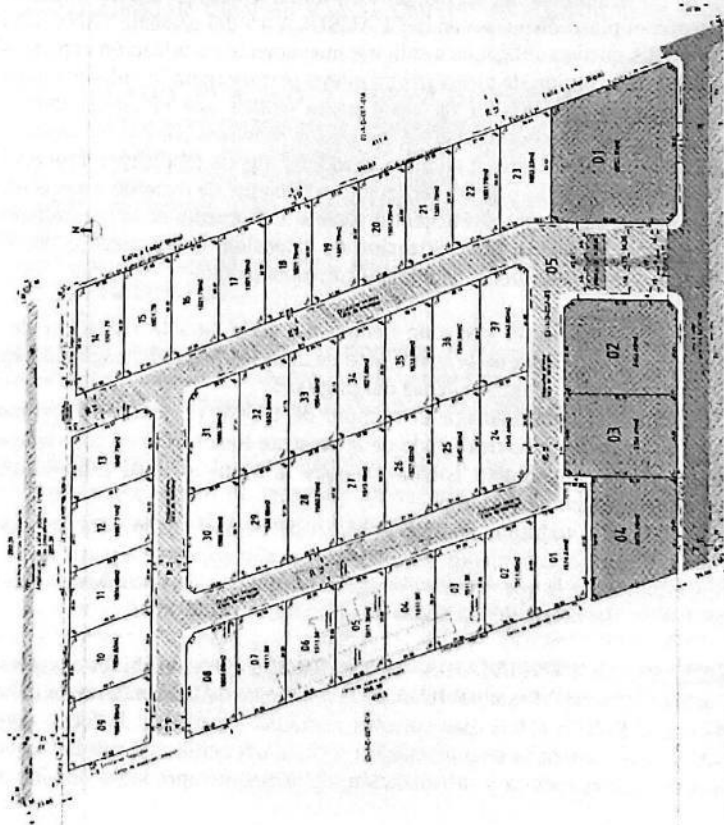
Firmado: Dr. Rodrigo BUTELER - Intendente Municipal.
Arq. Gustavo ZOVICH - Secretario de Obras Públicas.


DAMARIS YANEZ
Jefa Depto. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLETTI

1790

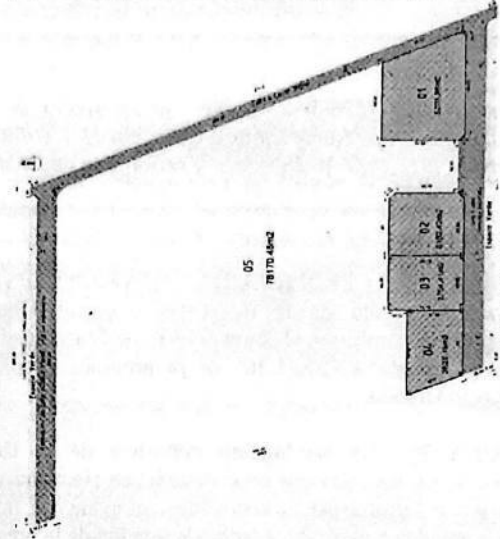
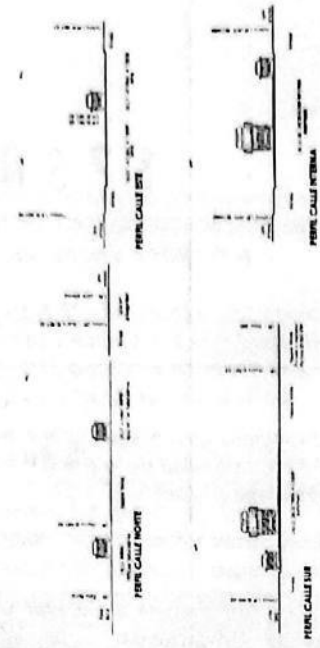
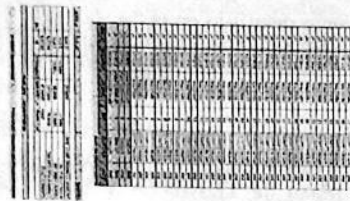
DETALLE ODAÑA 1200 (INTERIORES)

DETALLE ODAÑA 1200 (EXTERIORES)

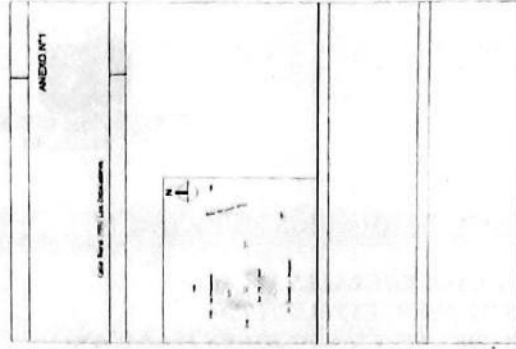


PLANTA ESC 1:1000

CERTIFICADO: Que
 es copia fiel del original
 CONSTA
 DAMIAN YAN
 Jefe de Administrat
 MUNICIPALIDAD DE CIPOL



SILUETA ESC 1:1500



**CLAUSULAS GENERALES /
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA/
PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-**

REFERENCIAS:

Expediente N°(10) 1096-W-25 sobre "Anteproyecto de Fraccionamiento con Urbanización de la parcela designada con Nomenclatura Catastral 03-1-D-007-02", propiedad de la firma WFS S.R.L., el Expediente N°(01) 2427-W-25 sobre "Factibilidad de Esguerrimiento Pluvial".

CLAUSULA 1°/- La PROPIETARIA / DESARROLLISTA se compromete a entregar urbanizado y fraccionado el predio de la referencia, con las Obras de Urbanización y de Infraestructura correspondientes, conforme al Anteproyecto de Fraccionamiento detallado en el "ANEXO I" y según lo especificado en el "ANEXO II" de la presente Resolución Municipal de autorización de dicho Anteproyecto Urbano.

CLAUSULA 2°/- La habilitación definitiva de la Urbanización con el Fraccionamiento y el parcelamiento de los lotes que se generarán, se efectuará una vez finalizadas y aprobadas las obras de urbanización e infraestructura requeridas, otorgándose un **plazo de TREINTA Y SEIS (36) meses corridos**, contados a partir de la fecha de sanción de la presente Resolución.-

En el caso de no cumplimentar, en tiempo y en forma, con la presentación de la documentación técnica exigida y según el plazo dispuesto en la CLÁUSULA 4° del presente "ANEXO II", la PROPIETARIA y/o EJECUTORA quedan obligados a solicitar nuevamente autorización expresa al Ejecutivo Municipal, a fin de obtener renovación de plazo y/o un nuevo permiso para la culminación ejecutiva del desarrollo del Fraccionamiento Urbano. En tal caso, podrá ocurrir que el otorgamiento de un nuevo plazo o prórroga, no implique la continuidad de los plazos previstos para las eximiciones del pago de tasas e impuestos municipales y/o que se requiera introducir alguna modificación geométrica del Anteproyecto de Fraccionamiento Urbano o la readecuación del mismo, de acuerdo a necesidades urbanísticas y/o a las exigencias de la norma que se encuentre vigente al momento de la presentación de dicha solicitud de prórroga. En todos los casos, la autorización de extensión de un nuevo plazo será determinada por el Ejecutivo, mediante la Resolución Municipal correspondiente.-

CLÁUSULA 3°/- Durante el plazo de tiempo otorgado para la ejecución de la urbanización y del fraccionamiento de la parcela de origen objeto de autorización del presente anteproyecto urbano, queda establecido que la misma quedará exenta del pago de:

- **Tasas Retributivas urbanas:** por el término de DOCE (12) meses corridos, el que comenzará a aplicarse a partir de la fecha de dictado de la presente Resolución de autorización del Anteproyecto de Unificación y Fraccionamiento Urbano, aunque la Municipalidad resuelva otorgar alguna prórroga para el completamiento de las obras.-
- **Impuesto al Baldío urbano:** durante el plazo de tiempo fijado para la concreción material de la urbanización y el fraccionamiento, el que comenzará a aplicarse a partir de la fecha de dictado de la presente Resolución y el que caducará -indefectiblemente- al vencimiento del plazo determinado en la CLÁUSULA 2° del presente "ANEXO II".-

CLAUSULA 4°/- La PROPIETARIA / DESARROLLISTA se obliga a presentar ante la Dirección Obras de Infraestructuras Municipal (D.O.I.), dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y dentro de los CIENTO OCHENTA (180) días corridos contados a partir de la fecha de dictado de la presente Resolución, la totalidad de la documentación técnica necesaria que resulte requerida para la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización, debidamente aprobadas por los organismos prestatarios


DAMIAN ANEZ
Jefe de Departamento Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLETTI

de los servicios. Esta condición es de esencial cumplimiento para la validez y puesta en vigencia de los demás plazos estipulados en la presente Resolución de autorización y en particular en las CLAUSULAS 2º y 3º del presente "ANEXO II".-

CLAUSULA 5º/- Recibida la documentación indicada en la Cláusula precedente, la Dirección Obras de Infraestructura emitirá el **Certificado de Factibilidad de construcción** de dichas obras o en su defecto, librará la autorización para el inicio de los trabajos correspondientes. Se deberá entregar en archivos dwg los planos aprobados de los distintos entes.-

CLAUSULA 6º/- El parcelamiento y la Urbanización que se proponen generar por la presente, se ajustarán a las exigencias reglamentadas en el "Texto Ordenado de las Normas en materia del Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti"; **Ordenanza de Fondo N°553/25-** y a las demás disposiciones de aplicación correspondientes, en especial lo referido a las Obras urbanísticas y de Infraestructura de Servicios, según la zona de implantación de la parcela. A los fines de la regulación del presente proyecto, se establecen dos áreas complementarias sujetas a regímenes técnicos diferenciados: la zona con frente a la Colectora a ceder, lindera a la Variante de la RN 22, cuya normativa se rige por el "Artículo 109º: Unidad de Gestión N° 4 – Plan Especial"; y el sector destinado al Consorcio Parcelario de carácter Logístico Industrial, el cual se encuadra en las disposiciones del "Artículo 53º: AIS – Área Industrial y de Servicio".

Lo precitado en el presente artículo, se complementa con las siguientes especificaciones técnicas generales:

- a) **SUBDIVISIÓN Y FRACCIONAMIENTO** de la parcela de origen con designación **03-1-D-007-02**, de acuerdo al diseño urbano que se aprueba en el "ANEXO I"; debiéndose materializar cada uno de los futuros lotes en el terreno, según las disposiciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad de Cipolletti y de la Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro.-
- b) **REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO Y SERVICIO ELÉCTRICO DOMICILIARIO:**
Deberán ajustarse sirviendo a todos los frentes de las parcelas del fraccionamiento, según las normas de EDESA, la aprobación de los trabajos por parte de dicha empresa prestataria y las especificaciones de LA MUNICIPALIDAD. El Alumbrado Público consistirá en la colocación de columnas y artefactos, de acuerdo a las especificaciones que determine la Dirección Municipal Obras de Infraestructura.
El punto de conexión para el loteo de referencia será en el Nivel de Media Tensión, desde la vereda Norte de calle Los Embaladores / A5.-
- c) **RED DE GAS:** Deberá instalarse completa, sirviendo a todos los frentes de las parcelas del fraccionamiento, según las normas que determinen el actual concesionario Camuzzi Gas del Sur y/o ENARGAS, con los trabajos debidamente aprobados por éste y por LA MUNICIPALIDAD.-
- d) **RED DE AGUA CORRIENTE:** Según determina A.R.S.A. en su nota N.º 54-CO-2025 de fecha 11/07/2025, es factible, con punto de empalme en cañería de P.V.C. ø 160 mm. Existente sobre Nacional N.º 151 y Calle Rural 139-1 Antonio Elosegui.-
- e) **RED CLOACAL:** Según determina A.R.S.A. en su nota N° 98-CO-2025 de fecha 13/10/25, **NO ES FACTIBLE** por estar en la zona de la ciudad fuera de alcance, por lo tanto, se deberá implementar un tratamiento de Efluentes y emisiones 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.-

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DAMIAN J. LANEZ
Jefe de Departamento Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

- f) TRATAMIENTO DE LAS CALZADAS:** Entipado y abovedado de calles, según los niveles y especificaciones que fije la Dirección de Obras de Infraestructura, debiendo efectuarse los trabajos necesarios a tales fines.
- g) CORDÓN CUNETA, BADENES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:** de acuerdo con las especificaciones de la Dirección de Obras de Infraestructura incluyendo las obras correspondientes al eventual empalme al sistema urbano de escurrimiento pluvial que dicha Dirección determine necesarias para las nuevas parcelas que se generarán. Dentro de las obras complementarias que pueden solicitarse, se incluye la ejecución de puentes, alcantarillas, entubados o revestimiento de desagües y/o canales de riego si lo considera necesario la Dirección de Obras de Infraestructura. Tratamiento de las vías públicas de circulación peatonal, bici-sendas y vehicular motorizadas.
- h) SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE:** Deberán ejecutarse las obras necesarias de acuerdo con lo exigido por el Consorcio de Regantes de Cipolletti, según su nota de fecha 19/05/25, en la que se han especificado las condiciones a cumplimentar para respetar las servidumbres de acueductos de canales comuneros de riego y drenaje a la que se encuentra sujeto el predio.
- i) CARTELERÍA DE SEÑALIZACIÓN DE CALLES:** Según nombres, códigos y sentidos de circulación de calles que se le asignen y según lo determinado desde la Dirección General de Desarrollo Territorial, en conjunto con la Dirección de Tránsito.
- j) FORESTACIÓN - ARBOLADO PÚBLICO:** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo N° 102 del Código de Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti, se deberá proceder con la provisión y plantación del arbolado en veredas respetando una distancia de SEIS (06) metros lineales entre ejemplares. La cantidad y especie de los mismos estarán sujetas al proyecto desarrollado por el área de Proyectos Rurales de la Dirección de Planeamiento Territorial, debiendo acreditarse su adquisición mediante la factura correspondiente. Asimismo, cada ejemplar contará con tutores de 3 metros de largo (en madera de 2"x 2" o hierro de ø10 a ø12) y su plantación quedará sujeta a la estacionalidad climática adecuada; el propietario será responsable de ejecutar las obras complementarias necesarias para garantizar el correcto riego y mantenimiento permanente de la forestación.
- k) CERCOS PERIMETRALES:** Se materializarán con mampostería en sus ejes divisorios hasta 3,00m de altura, y sobre Líneas Municipales podrá ser alambrado galvanizado de tipo olímpico, de malla N° 12 de 3,00 metros de altura y postes de hormigón, y/o se admitirá muro de mampostería opaco sobre líneas municipales hasta 0,70 con reja. (h: 3,00m).-

CLAUSULA 7°/- La Aprobación Final de la Urbanización, por parte de la MUNICIPALIDAD, estará sometida al cumplimiento de las siguientes condiciones esenciales:

- a) La PROPIETARIA / DESARROLLISTA deberá presentar los Certificados de Finalización conforme – o documento equivalente – de las obras de infraestructura reglamentarias, otorgados por las reparticiones correspondientes y/o prestatarias de los servicios.
- b) Los Sectores Técnicos pertinentes de la MUNICIPALIDAD emitirán los respectivos informes, aprobando las obras realizadas.
- c) Con el Informe de finalización de las obras y en cumplimiento de lo estipulado en la CLAUSULA 6°/ del presente "ANEXO II", la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro podrá extender el Certificado de Aprobación Final del Fraccionamiento y de la Urbanización, en cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el Artículo 8°) de la presente Resolución. Emitida la Resolución de Aprobación Final del loteo, las nuevas parcelas que surjan del fraccionamiento, se incorporarán al sistema urbano y comenzarán a tributar Tasas Municipales, quedando las/los propietarios/adquirentes que resulten de las nuevas parcelas, eximidos del pago del Impuesto al Baldío por el término de UN (1) año, a partir de la fecha de dictado de dicha Resolución.

DAMARIS YANEZ
Jefa Opt. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI

CLÁUSULA 8º/- Queda determinado que hasta tanto no se haya extendido el Certificado y la Resolución Municipal correspondiente a la Aprobación Final de la Urbanización, no se autorizará la construcción de obra civil particular alguna por parte de los eventuales adjudicatarios o adquirentes de las nuevas parcelas que resulten del fraccionamiento (con excepción de las denominadas provisoriamente como 01, 02, 03 y 04, según el ANEXO I) así como tampoco la presentación de documentación de obra para su aprobación o visación respectiva por parte de Obras Privadas de la Municipalidad. Lo mismo sucederá con el Visado Definitivo Municipal del Plano de Mensura de Fraccionamiento requerido para el registro de dicha Mensura ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

CLÁUSULA 9º/- No se requerirá ni se aceptará bajo ningún concepto, ni por circunstancia alguna, que la PROPIETARIA / DESARROLLISTA otorgue garantías a la MUNICIPALIDAD, en cuanto a la ejecución en tiempo y forma de las obras de urbanización e infraestructura establecidas por la presente, por lo que en todo tipo y medio de publicidad que se efectúe para promocionar el fraccionamiento urbano, deberá mencionarse taxativamente que las obras de infraestructura son de responsabilidad exclusiva del PROPIETARIA / DESARROLLISTA, y que no se han otorgado garantías a la MUNICIPALIDAD, por su ejecución. Tal circunstancia debe constar, asimismo, en los formularios de reservas de parcelas o boletos de compra venta que se suscriban entre la PROPIETARIA / DESARROLLISTA (o sus autorizados) y los futuros adquirentes de dichas parcelas que surgirán.

CLÁUSULA 10º/- La PROPIETARIA / DESARROLLISTA manifiestan conocer, en todo su contenido y alcance, el Texto Ordenado de las Normas en materia del Planeamiento Territorial del Ejido de Cipolletti en vigencia (Ordenanza de Fondo N°527 y su modificatoria N°553/25), por tanto, asumen la total responsabilidad del cumplimiento de sus especificaciones reglamentarias. -

CLÁUSULA 11º/- En caso de incumplimiento, por parte de la PROPIETARIA y/o EJECUTORA, a lo establecido en la presente, éstos serán pasible de:

- a) Las sanciones previstas en los Código Civil y de Comercio, según corresponda y en cumplimiento de las Legislación Nacional y Provincial de Río Negro.
- b) Responder por la totalidad de los perjuicios y daños emergentes que la MUNICIPALIDAD pudiera experimentar, en cuanto a reclamos válidos de terceros y cualquiera fuere la índole de los mismos, que resultaren por actos de los PROPIETARIA y/o EJECUTORA vinculados a este fraccionamiento.

CLÁUSULA 12º/- A todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente Pliego, la PROPIETARIA / DESARROLLISTA constituye domicilio en la calle Mariano Moreno N°504 y la MUNICIPALIDAD en la calle Hipólito Yrigoyen N°379, ambos de la ciudad de Cipolletti, donde serán válidas todas las notificaciones que se cursen. Asimismo, se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en lo procesal-administrativo, que correspondan a la Ciudad de Cipolletti, con exclusión de todo otro fuero o jurisdicción.-

La PROPIETARIA / DESARROLLISTA se notifica de conformidad, en la ciudad de Cipolletti, a los días del mes de del año 20.....-

CIPOLLETTI, Que es
copiada del original.
FOLIO N°
DAMARIS VANEZ
Jefa Depto. Administrativo
MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI