

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**ADECUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL MUNICIPIO DE GENERAL ROCA.-  
PRIMERA ETAPA**

**General Roca, 20 de Junio del 2.006.-**

**ORDENANZA N°: 4232**

**VISTO:**

El Expediente N° 7467-CD-04 (178475-PEM-04), las Ordenanzas N° 3.641/03, N° 3.887/04, N° 3.967/04, N° 4.139/05, los Expedientes N° 175.811/04, N° 186.490/05, N° 189.143/05, N° 189.158/05, N° 194.966/05, y;

**CONSIDERANDO:**

Que por Ordenanza N° 3.641/03 se aprobó el Plan Director del Municipio de General Roca, P. D. R.;

Que por Ordenanza N° 3.887/04 se implementó el proceso de Evaluación y Reconsideración, creándose a tal efecto una Comisión Mixta conformada por Concejales y técnicos integrantes del Poder Ejecutivo;

Que por Ordenanza N° 3.967/04 se derogó el Capítulo XXIII, y el punto 40 de la Subsección 2, de la sección 6, del capítulo XI del Plan Director de Roca, también se suspendió por el plazo de 360 días como máximo, desde su promulgación, la aplicación de las disposiciones contenidas en los Capítulos XVI a XX, Sección 3, 4, 5 y 6 del Capítulo XXI y el Capítulo XXIV de la Parte 3 Sistema de Gestión;

Que por Ordenanza N° 4.139/05 se prorrogó el plazo mencionado en el considerando anterior en otros 360 días más;

Que por Expedientes N° 175.811/04 y N° 189.143/05 el Centro de Agrimensores de General Roca, presentó informes con observaciones referidas a las disposiciones del Plan Director y a la Propuesta de Reformulación elevada al Concejo Deliberante por Expediente N° 178.913/04;

Que por Expediente N° 186.490/05 la Fundación para el Desarrollo del Sur Argentino, FUNDESUR, presentó una nota con observaciones referidas a la Propuesta de Reformulación elevada al Concejo Deliberante por Expediente N° 178.913/04;

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Que por Expediente N° 189.158/05 el Colegio de Arquitectos de Río Negro, Seccional II, presentó una nota con observaciones referidas a las disposiciones del Plan Director y a la Propuesta de Reformulación elevada al Concejo Deliberante por Expediente N° 178.913/04;

Que se completó el estudio, análisis, debate, del proyecto de reformulación elevado por Expediente N° 178.913/04 desde las correspondientes áreas técnicas del Municipio, habiéndose evaluado las propuestas mencionadas en los considerandos anteriores;

Que no se ha completado el análisis de los artículos prorrogados por Ordenanza N° 3.967/04 y N° 4.139/05;

Que resulta conveniente realizar aprobaciones parciales hasta tanto se complete la total evaluación de la norma aprobada por Ordenanza N° 3.641/03;

Que en Sesión Ordinaria del día 20/06/06 (Sesión N° 09 – XVII Período de Sesiones Ordinarias) se trató el tema;

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE GENERAL ROCA**  
**SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

**ARTICULO 1°:** Derógase la Ordenanza N° 3.641/03, Plan Director de Roca.- - - - -

**ARTICULO 2°:** Apruébase la primera etapa de la *ADECUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE ROCA*, que forma parte de la presente Ordenanza como *ANEXO I*.- - - - -  
- - - -

**ARTICULO 3°:** El contenido del *APARTADO PROVISORIO*, que forma parte del *ANEXO I*, será analizado en una segunda etapa.- - - - -  
- - -

**ARTICULO 4°:** El Plan Director aprobado por esta Ordenanza y sus futuras modificaciones tienen el carácter de normas de orden público.- - - - -  
- - -

**ARTICULO 5°:** A los efectos de la aplicación del PDR, la delimitación territorial del ejido municipal de General Roca se ajusta a la aprobada por la Ordenanza N° 2.928 del 23 de diciembre de 1998.- - - - -

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**ARTICULO 6°:** El Órgano de Aplicación del Plan Director del Municipio de General Roca será el Poder Ejecutivo Municipal.- - - - -

**ARTICULO 7°: INTERPRETACION**

1. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.- - - - -
2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.- - - - -

**ARTÍCULO 8°:** La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez promulgada y publicada en el Boletín Oficial.- - - - -

**ARTÍCULO 9°:** Regístrese, comuníquese, tomen conocimiento las áreas municipales correspondientes, y cumplido archívese.- - - - -

**DANIEL RAÚL ABRAHAM**  
Secretario Concejo Deliberante

**ALICIA N. SALICIONI**  
Presidente Concejo Deliberante

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

ORDENANZA N° 4232/06

**ANEXO 1**

**PLAN DIRECTOR DE ROCA**

JUNIO DE 2.006

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Ref. PLAN DIRECTOR DE ROCA  
– 2.006  
ORDENANZA N° 4232

ORDENANZA N° 4232/06  
ANEXO 1

**ÍNDICE**

**1. APARTADO 1**

- **CAPÍTULO I: MEMORIA DE POLÍTICA GENERAL**
- **CAPÍTULO II: ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y PROGRAMAS**
- **ANEXO GRÁFICO: PLANOS 01, 02, 03, 04 y 05**

**2. APARTADO 2:**

- **CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**
- **CAPÍTULO II: ZONIFICACIÓN**
- **CAPÍTULO III: SISTEMA VIAL**
- **CAPÍTULO IV: AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA**
- **ANEXO GRÁFICO: PLANOS 06, 07 Y 08**

**3. APARTADO 3:**

- **CAPÍTULO I: PARCELAMIENTOS**
- **CAPÍTULO II: URBANIZACIONES PRINCIPALES**

**4. APARTADO 4:**

- **CAPÍTULO I: PARÁMETROS URBANÍSTICOS**
- **CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE LOS USOS**
- **CAPÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS**

**5. APARTADO 5:**

- **CAPÍTULO I: APROBACIÓN Y HABILITACIÓN DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS COMPRENDIDOS EN USO INDUSTRIAL.-**
- **CAPÍTULO II: LISTADO DE INDUSTRIAS.-**
- **CAPÍTULO III: REGLAMENTACIÓN DE INDUSTRIAS YA INSTALADAS. (PADRÓN DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES).-**
- **CAPÍTULO IV: ANEXO FORMULARIOS TIPO.-**

**6. APARTADO 6:**

- **CAPÍTULO I: NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL**
- **CAPÍTULO II: EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL**

**7. APARTADO 7:**

- **CAPÍTULO I: NORMAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL**
- **CAPÍTULO II: PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- 8. APARTADO 8:**
- **APARTADO PROVISORIO**

**APARTADO 1**

- **CAPÍTULO I** MEMORIA DE POLÍTICA GENERAL
- **CAPÍTULO II** ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y PROGRAMAS
- **CAPÍTULO III** ANEXO GRÁFICO  
**PLANOS 01, 02, 03, 04 y 05**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I**

**MEMORIA DE POLÍTICA GENERAL**

**INTRODUCCION**

El presente documento tiene la finalidad de presentar los lineamientos de la política de desarrollo territorial del Municipio de General Roca expresados por la estrategia, los principios fundamentales, los objetivos, las directrices generales, y los programas y proyectos del Plan Director de General Roca.

El Plan Director del Municipio de General Roca, en adelante PDR, comprende la totalidad del territorio municipal, tomándolo en consideración para su planificación y gestión integrada, es decir, relacionando los valores y características del medio físico del municipio y de la región con su conveniente utilización humana con fines productivos y sociales. El PDR se enmarca en un amplio abanico de escenarios analizados y busca, en conjunto con el Plan Estratégico de Desarrollo Local DeSuR (Desarrollo Sustentable de Roca), reforzar y definir un rol singular para Roca en el contexto nacional, provincial y regional.

Resulta importante señalar que el proceso de elaboración se inició en junio del año 2000 cuando el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza 3216 solicitó al Ejecutivo Municipal que en el marco de DeSuR se prioricen y consensuen los espacios estratégicos a desarrollar en la ciudad y una política urbana y rural para el ejido de Roca. En ese marco el presente Plan Director se formuló de manera participativa con el acuerdo de 27 instituciones locales a través de un amplio abanico de reuniones, talleres y entrevistas. En el mismo año, en los talleres de temas críticos de la ciudad realizados con los diferentes sectores surgió la necesidad de preservar a las áreas productivas de tensiones inmobiliarias que fomentaban el abandono de las chacras detrás de expectativas especulativas, esto agravado por la crisis económica del sector.

Las principales cuestiones que formaron parte de los análisis en el marco de DeSuR y que justifican la elaboración del PDR son:

- General Roca es una ciudad en proceso de metropolización e integración con el sistema de ciudades del Valle del Río Negro y Neuquén.
- Aún cuando en los últimos años perdió importancia relativa frente a la concentración de actividades de la ciudad de Neuquén, se consolidó como un centro de importancia regional a partir de una favorable evolución que se manifiesta en el crecimiento y prestación de servicios terciarios.
- Roca es también un municipio con problemas socio urbanos y ambientales procedentes de las etapas de acelerado crecimiento anterior y de las tensiones que genera la inequidad social del proceso de reestructuración económica y estatal vigente.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- ❑ A su vez concentra recursos materiales y humanos en cantidad y calidad que permiten afirmar que su evolución jugará un papel importante en las futuras modalidades de integración de la sociedad y la economía valletana.
- ❑ Roca contaba en 1991 con 70.478 habitantes de los cuales aproximadamente 61.850 (el 87,75%) eran urbanos. De acuerdo a la proyección de la tasa intercensal de 1991, Roca albergaría en la actualidad aproximadamente 85.900 habitantes en cerca de 25.260 hogares. Los mismos se distribuyen en un radio urbano de 2.564,8 has (con aproximadamente 23.900 parcelas) y un área rural de 11.230 has bajo riego (con casi 1.500 parcelas).
- ❑ Desde el punto de vista urbanístico, la ciudad de Roca presenta en la actualidad tres procesos socio-espaciales que se desenvuelven de forma superpuesta y simultánea: expansión, consolidación y densificación. Los procesos de expansión se verifican con intensidad en la interfase urbano rural a través de nuevos loteos y la consolidación barrial (a través de la expansión de las redes de infraestructura) se produce fundamentalmente en los sectores urbanos que se constituyeron en la última década. Por último se visualizan, de manera puntual, indicios de densificación en el área central a partir de la construcción de nuevos emprendimientos residenciales de propiedad horizontal.
- ❑ El tipo y dirección del crecimiento urbano dio lugar a una expansión fuertemente desordenada en el marco de un pronunciado déficit de políticas y normas urbanísticas públicas. A su vez esto implicó que tanto el área central como los barrios consolidados se terminaran de conformar con una muy baja calidad urbana y ambiental y con una fuerte ausencia de áreas verdes y recreativas. Un rasgo característico de Roca lo constituye la marcada diferencia entre el norte y sur de la ciudad. La barrera física que constituye el canal principal de riego, refuerza la idea en el consciente colectivo de la ciudad, de dos sectores claramente diferenciados: los sectores medios y medios altos localizados al sur y los pobres ubicados al norte.
- ❑ Las organizaciones locales y el gobierno municipal han comprendido los desafíos que se presentan para la ciudad y han tomado la decisión de definir una estrategia de desarrollo urbano y rural y directrices de actuación complementarias apoyadas en las fortalezas de la región y en las oportunidades que ofrecen los escenarios de evolución del entorno.

En síntesis, el PDR parte de la consideración de que los cambios socioeconómicos que están operando en el país y la región son lo suficientemente importantes como para cuestionar el modelo de desarrollo urbano actual y, en consecuencia, es necesario emprender decididamente nuevas formas de intervención sobre el territorio que sean el soporte estructural de un nuevo modelo territorial. Esto plantea la necesidad de superar una visión de tipo meramente paliativa de la situación existente, y en función de la cual se tiende a dar respuesta a los déficit infraestructurales y de servicios, por un enfoque construido a partir de directrices, programas y proyectos tendientes a generar transformaciones profundas en la ciudad y en el espacio productivo rural. Dicho en otros términos, pasar de planes reglamentaristas de ordenamiento a planes / programas de transformación urbana y rural, en



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

los cuales se busca una mayor integralidad de las políticas urbanísticas, ambientales, sociales y económicas consensuadas en DeSuR.

**LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO LOCAL ACORDADAS EN EL MARCO DE DESUR**

El Plan Director del Municipio de General Roca asume como marco general de actuación los análisis y estudios, la caracterización, los escenarios, el objetivo general y las estrategias del Plan Estratégico de Desarrollo Local consensuado en el marco de DeSuR.

Es importante señalar que cuando hablamos de DESARROLLO LOCAL nos referimos a un proceso de desarrollo integral en el que las condiciones de vida de todos los miembros de la sociedad local mejoran de manera sostenida tanto en lo material como en lo social, lo cultural y lo político.

El modelo de desarrollo local allí establecido consta de un objetivo general y 5 estrategias con sus correspondientes objetivos particulares que se complementan y se interrelacionan, según el siguiente detalle y ordenamiento.

**OBJETIVO GENERAL DE DESUR**

---

**Lograr que General Roca reafirme su carácter de ciudad innovadora, a través del fortalecimiento de las capacidades locales con una economía diversificada, con equidad social y contribuyendo al desarrollo sustentable de la región.**

---

**EJES ESTRATEGICOS DE ACTUACION DE DESUR.-**

<b>Eje Estratégico</b>	<b>Objetivos particulares</b>
<b>1</b> <b>Apoyo a la producción regional y fomento de nuevas actividades dinamizadoras de la economía local a partir de herramientas de promoción innovadoras, mejorando la calidad de vida de los habitantes de la zona rural.</b>	<input type="checkbox"/> Articular los distintos medios existentes en apoyo a la competitividad de la producción sostenible del sector agropecuario, el crecimiento de las pequeñas y medianas empresas, industrias, la expansión y calidad de los servicios. <input type="checkbox"/> Captar fondos circulantes en la ciudad, para volcarlos, a partir de herramientas financieras específicas, para el desarrollo desde lo local. <input type="checkbox"/> Promover la producción de bienes alternativos que aprovechen el conocimiento y la capacidad existente y disminuyan los riesgos de la producción tradicional. <input type="checkbox"/> Promover la calificación de todos los recursos humanos, en apoyo a las actividades realizadas en la ciudad en consonancia con las exigencias internacionales, garantizando la excelencia en la calidad, tanto para la producción tradicional como para los bienes alternativos que surjan del presente. <input type="checkbox"/> Promover y capacitar en instrumentos de mejoras en la gestión, control de gestión y mecanismos de toma de decisiones. <input type="checkbox"/> Diseñar herramientas financieras alternativas tanto en créditos

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	<p>como en garantías diferentes a las ofrecidas (corrientemente) por entidades financieras.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Lograr mecanismos que aseguren la circulación monetaria dentro de la ciudad, aumentando el comercio local, reduciendo la importación de bienes y servicios de ciudades vecinas y de otros lugares del país.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover la capacitación integral de los recursos humanos tendiente a mejorar la calidad de los productos, promoviendo la transferencia generacional del conocimiento.</li> <li><input type="checkbox"/> Generar un planteo urbanístico integral que contemple la calidad de vida de las zonas rurales, fomentando la radicación del productor en su chacra.</li> </ul>
--	---

<b>Eje Estratégico</b>	<b>Objetivos particulares</b>
<p><b>2</b></p> <p><b>Priorización de políticas de equidad social a través iniciativas locales de desarrollo, de participación y la articulación institucional tanto pública como privada</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Incentivar la participación en sistemas económicos tradicionales, existentes y/o alternativos que permitan disminuir los niveles de desempleo.</li> <li><input type="checkbox"/> Transformar el sistema sanitario local a través de un mayor énfasis en la prevención, la promoción, el fortalecimiento de la gestión hospitalaria a través de la articulación entre la comunidad, el Estado y el sector privado.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover la inserción en la educación formal y no formal de contenidos sobre agricultura que faciliten la capacitación para el acceso al trabajo y del fortalecimiento de la identidad histórico productiva de la ciudad.</li> <li><input type="checkbox"/> Ampliar y reforzar las políticas locales de hábitat dirigidas a los sectores populares en conjunto con las organizaciones sociales.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover la expresión cultural y recreativa como derecho social y de espacios de encuentro de la población de bajos recursos en vistas a un desarrollo humano.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover la organización barrial con capacidades de cogestión, afianzando el modelo participativo en la resolución de las problemáticas sociales barriales.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover espacios de recreación e integración social tomando como eje el juego y el deporte.</li> </ul>

<b>Eje Estratégico</b>	<b>Objetivos particulares</b>
<p><b>3</b></p> <p><b>Estructuración de una ciudad más equilibrada entre el sector</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Promover el pleno desarrollo del Municipio, adecuando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.</li> <li><input type="checkbox"/> Mejorar la calidad de vida urbana, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización.</li> </ul>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<p><b>norte y el sur del canal principal de riego y la zona productiva. Mejorar la calidad ambiental del espacio urbano, implementando políticas de hábitat para los sectores populares y crecimiento sostenible de la periferia, y priorizando la integración con la región</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Impulsar procesos de regularización dominial y urbanización integral de las áreas ocupadas por población de escasos recursos.</li> <li><input type="checkbox"/> Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales, conciliando las diversas actividades urbanas instaladas.</li> <li><input type="checkbox"/> Preservar y recuperar el medio ambiente y el patrimonio cultural, histórico, paisajístico y artístico municipal.</li> <li><input type="checkbox"/> Mejorar la calidad de vida en el espacio rural revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.</li> <li><input type="checkbox"/> Promover la integración y la complementariedad de las actividades urbanas y rurales teniendo presente el desarrollo socioeconómico del Municipio.</li> <li><input type="checkbox"/> Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.</li> <li><input type="checkbox"/> Mejorar la capacidad de control del poder público en materia urbanística y ambiental.</li> </ul>
--	---

<b>Eje Estratégico</b>	<b>Objetivos particulares</b>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p><b>Consolidación del perfil de Roca como centro de prestación de servicios especializados y de generación de actividades culturales locales. Impulso a las acciones que favorezcan la integración de las localidades de la región para acelerar su desarrollo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Promover políticas comunes de entendimiento y cooperación para el desarrollo integral con otros municipios del valle en un marco de construcción de acuerdos (producción agropecuaria, transporte, agua, residuos)</li> <li><input type="checkbox"/> Fomentar la promoción y la difusión de la ciudad en el ámbito que corresponda.</li> <li><input type="checkbox"/> Consolidar y profundizar la oferta educativa técnica, terciaria y universitaria vinculada a las necesidades locales, teniendo en cuenta el ámbito geográfico, las unidades económicas y las características del medio.</li> <li><input type="checkbox"/> Potenciar los eventos culturales y deportivos de impacto regional y nacional existentes, y promover nuevos; coordinando el trabajo de las instituciones responsables.</li> <li><input type="checkbox"/> Potenciar la atracción turística a partir de los recursos culturales, deportivos y de servicios locales.</li> <li><input type="checkbox"/> Fortalecer las características culturales de la identidad de la región impulsando movimientos artísticos y educativos de trascendencia.</li> </ul>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>Eje Estratégico</b>	<b>Objetivos particulares</b>
<p style="text-align: center;"><b>5</b> <b>Promover la participación a través de herramientas de gestión integral en las organizaciones públicas y privadas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Definición de un nuevo rol del Municipio fomentando la participación de la comunidad en el desarrollo local.</li><li><input type="checkbox"/> Afianzar mecanismos para lograr que la sociedad local tenga una mayor participación en la construcción de la ciudad.</li><li><input type="checkbox"/> Optimizar la organización institucional a través de la capacitación y/o asistencia técnica para el trabajo en común con otras organizaciones.</li><li><input type="checkbox"/> Incorporar nuevas herramientas de gestión y/o conducción en las diferentes organizaciones de la ciudad.</li><li><input type="checkbox"/> Programa de fortalecimiento de las organizaciones de la sociedad civil.</li></ul>

De tal forma, el PDR se inscribe como una herramienta que se deriva de los acuerdos alcanzados en el marco del Plan Estratégico DeSuR.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO 2.-**

**ESTRATEGIAS, DIRECTRICES Y PROGRAMAS**

**PRINCIPIOS Y OBJETIVOS FUNDAMENTALES**

**PUNTO: I.1 - PRINCIPIOS**

Los principios básicos del PDR que guiarán la planificación y gestión urbana, rural y ambiental en el Municipio de General Roca, son los siguientes:

1. El PDR tiene por finalidad principal promover y ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana y rural, mediante las directrices generales, programas, proyectos y otras actuaciones que se especifican. La propiedad urbana y rural cumple su función social cuando atiende las exigencias fundamentales de la ordenación del territorio expresadas en este Plan Director, asegurando las respuestas a las necesidades de los ciudadanos en cuanto a la calidad de vida, a la justicia social y al desenvolvimiento de las actividades económicas.
2. El PDR se fundamenta en el concepto de desarrollo sostenible, entendido como un proceso participativo, que integra la transformación urbanística, el crecimiento económico, la equidad social, la preservación de la diversidad cultural y el uso racional de los recursos ambientales, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población y minimizar la degradación o destrucción de su propia base ecológica de producción y habitabilidad, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones.
3. El PDR es el instrumento básico de la política urbana y rural del municipio teniendo en cuenta las aspiraciones de la comunidad y orienta y regula la actuación tanto del poder público como de la iniciativa privada.
4. El PDR, y las políticas y acciones derivadas de él, promueve la reducción de las desigualdades y de la exclusión social facilitando el acceso a la tierra urbana, a la vivienda, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos tanto para las presentes como para las futuras generaciones.
5. El PDR promueve una gestión democrática del territorio por medio de la participación de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano y rural.
6. El PDR alienta una gestión del proceso de urbanización que se apoya en la cooperación entre la administración municipal, las organizaciones de la sociedad local y la iniciativa privada teniendo en cuenta prioritariamente los intereses sociales de la población.
7. El PDR y las políticas y acciones derivadas de él, se elaboran con un enfoque integral que garantice la interdisciplinariedad en el análisis y tratamiento de cada uno de sus aspectos.
8. El PDR promueve la recuperación de las inversiones del poder público que tengan por resultado la valorización de los inmuebles urbanos y rurales.
9. El PDR es parte integrante del proceso de planeamiento y gestión municipal que se desarrollará de manera continua en el tiempo. Asimismo, impulsa una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

económico, social y cultural acordadas participativamente en DeSuR. Las políticas urbanas y ambientales del municipio se compatibilizarán gradualmente con los escenarios locales y regionales del conjunto de las localidades del valle rionegrino.

10. El PDR procura el fortalecimiento del papel del poder público en la gestión del financiamiento que posibiliten el cumplimiento de los planes, programas y proyectos en condiciones de máxima eficiencia y en el control de las responsabilidades y deberes que le competen a los ciudadanos en el cumplimiento de las normas urbanísticas y ambientales.

**PUNTO: II.2 - OBJETIVOS**

En base a los principios básicos establecidos en el Punto anterior, los objetivos fundamentales del Plan Director son los siguientes:

1. Promover el pleno desarrollo del Municipio, adecuando la ocupación y el uso del suelo urbano y rural en función social de la propiedad.
2. Mejorar la calidad de vida urbana, garantizando la equidad en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización.
3. Impulsar procesos de regularización dominial y urbanización integral de las áreas ocupadas por población de escasos recursos.
4. Evitar la retención especulativa de los inmuebles urbanos, que resulte de su subutilización o de su no utilización.
5. Promover una adecuada distribución de las densidades poblacionales, conciliando las diversas actividades urbanas instaladas.
6. Preservar y recuperar el medio ambiente y el patrimonio cultural, histórico, paisajístico y artístico municipal.
7. Mejorar la calidad de vida en el espacio rural revalorizando su valor patrimonial, económico productivo y ecológico.
8. Promover la integración y la complementariedad de las actividades urbanas y rurales teniendo presente el desarrollo socioeconómico del municipio.
9. Establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.
10. Mejorar la capacidad de control del poder público en materia urbanística y ambiental.

**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO TERRITORIAL**

**PUNTO: II.1**

El PDR es el instrumento básico de definición de las políticas de desarrollo territorial y se estructura a partir de cuatro directrices generales que se complementan entre sí. Ellas son:

1. Directriz de ordenamiento del crecimiento urbano
2. Directriz de integración socio urbana y mejora del espacio público
3. Directriz de cualificación ambiental
4. Directriz de promoción socio-económica

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: II.2**

Las directrices son instrumentos de política territorial que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

1. Establecer el marco de referencia pública con visión estratégica que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.
2. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

**SECCION 1 – DIRECTRIZ DE ORDENAMIENTO DEL CRECIMIENTO URBANO.-**

**PUNTO: II.3**

Los contenidos de la directriz de ordenamiento del crecimiento urbano están orientados a solucionar los desequilibrios producidos por el acelerado crecimiento urbano de las décadas precedentes y los altos costos ambientales del modelo territorial actual. En esta línea de pensamiento, resulta fundamental redireccionar el sentido y las tendencias de los crecimientos y diversificar la oferta de suelo y las densidades para las diferentes actividades y, al mismo tiempo, reducir los costos de urbanización de manera de ampliar el acceso de los sectores populares a la ciudad “formal”. Asimismo, es una prioridad la preservación y mejoramiento del área rural por su importancia como actividad productiva, por su valor ambiental y por la oportunidad que significa para una mejor estructuración del espacio territorial regional.

**PUNTO: II.4**

Los objetivos particulares de la directriz de ordenamiento del crecimiento urbano son:

1. Contener el crecimiento hacia el norte y hacia la zona rural productiva impidiendo su invasión con usos urbanos.
2. Promover el completamiento del tejido en los sectores Este y Oeste de la ciudad.
3. Promover actividades y usos con características de centralidad en J. J. Gómez y P. A. Stefenelli.
4. Impulsar un crecimiento con niveles medios de densificación a fin de hacer un uso racional y equilibrado de la infraestructura y de los equipamientos y evitar deseconomías urbanas.
5. Favorecer la mixtura controlada de usos en el tejido a fin de asegurar una mayor vitalidad y diversidad urbana, reducir los traslados innecesarios y los conflictos funcionales.
6. Fomentar la oferta de suelo y hábitat cualificado dirigidos a los sectores populares.
7. Promover la reutilización de las parcelas de la Colonia Penal U 5, como un área de nueva centralidad y espacio de usos mixtos.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 1.

**SECCION 2 – DIRECTRIZ DE INTEGRACION SOCIO URBANA Y MEJORA DEL ESPACIO PUBLICO.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: II.5**

En el marco de desigualdad y pobreza que genera el modelo económico globalizado, la directriz aspira a conformar una ciudad que desarrolle las mayores oportunidades y facilidades de acceso equitativo a los beneficios y a los bienes sociales y culturales que genera la ciudad en el sentido más amplio. Una ciudad integrada requiere una serie de actuaciones que rompan las tradicionales barreras entre el Centro y la Periferia, entre el Norte y el Sur de la ciudad o entre la sociedad “formal” y la sociedad “informal”. Consecuentemente, una ciudad como Roca solo será una aglomeración integrada si ofrece una mayor habitabilidad y calidad urbana especialmente en lo que se refiere a sus espacios públicos. El desafío que se presenta en Roca es reinterpretar el reto del crecimiento de la ciudad no sólo como un problema cuantitativo (cuántas viviendas hay que programar, cuánto crecimiento demográfico prever, cuánto suelo es necesario ocupar), sino como una cuestión de calidad, de forma, de modo de organización urbana. Se trata, entonces, de “construir ciudad” tanto en el centro como en la periferia, promoviendo nuevos mejores espacios de encuentro y socialización.

**PUNTO: II.6**

Los objetivos particulares de la directriz de integración socio urbana y mejora del espacio público son:

1. Romper las barreras físicas que potencian la fragmentación urbana y social entre el sector Norte y Sur del Canal Principal.
2. Contribuir a crear un ambiente cualificado, aumentando la oferta (en cantidad y distribución espacial) y revalorizando cualitativamente los espacios verdes del área urbana como el Canal Principal, el Canalito, etc.
3. Promover la mejora de la calidad urbana y ambiental tanto del área central como de los barrios populares.
4. Jerarquizar la estructura circulatoria.
5. Asegurar la continuidad circulatoria y la integración ambiental entre la ciudad y su área rural.
6. Preservar la homogeneidad morfológica del paisaje urbano.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 2.

**SECCION 3 – DIRECTRIZ DE CUALIFICACION AMBIENTAL.-**

**PUNTO: II.7**

La directriz de cualificación ambiental tiene la finalidad de poner en valor el patrimonio cultural natural y construido promoviendo sus potencialidades y garantizando su preservación. Asimismo se busca superar y evitar las acciones degradantes del ambiente e impulsar un cambio sobre las conductas de los ciudadanos como en el diseño de políticas y acciones de prevención, control y recuperación ambiental dirigidas a las actividades que se desarrollan en el municipio. Este último enfoque está orientado además a potenciar la inserción de Roca en los mercados internacionales cada vez más exigentes respecto de las características ambientales de las formas de producción. De esta forma, se reconoce la creciente importancia de la dimensión ambiental en el mejoramiento de la calidad de vida de la población y la necesidad de concebir el ambiente urbano y rural como espacios de



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

referencia e identidad en la compleja organización de relaciones económicas, sociales y culturales que presenta Roca.

**PUNTO: II.8**

Los objetivos particulares de la directriz de cualificación ambiental son:

1. Fortalecer la identidad local y mejorar la calidad ambiental del espacio rural a través de la revalorización de los patrones históricos de asentamiento (cuadrícula de 1 Km. x 1 Km., traza fundacional en P. A. Stefenelli, etc.).
2. Recuperar e integrar a la ciudad el río Negro, preservando sus cualidades ambientales y transformándolo en un eje de recreación y contacto con el paisaje.
3. Lograr un manejo integral de elementos contaminantes involucrando a organismos públicos y privados.
4. Fortalecer las acciones municipales respecto de la problemática ambiental fundamentalmente en materia de control y educación.
5. Fortalecer la conciencia ambiental de la población a través de programas adecuados en distintos ámbitos.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 3.

**SECCION 4 – DIRECTRIZ DE PROMOCION SOCIO-ECONOMICA.-**

**PUNTO: II.9**

Las estrategias para promover el desarrollo económico local deben ser complementadas con acciones de corte urbanístico y ambiental. Esto es así, en la medida que en los últimos años se han modificado los escenarios y las decisiones empresariales donde la localización de nuevas actividades e inversiones se apoyarán en las ventajas comparativas que pueda ofrecer la ciudad. En este sentido, la directriz busca solucionar las deficiencias encontradas en materia de espacios y equipamientos urbanos apropiados y de infraestructura para la localización de nuevas empresas. Estas deficiencias son un grave obstáculo a la productividad de la inversión ya que tiene fuertes efectos sobre los niveles de eficiencia y costos de producción.

**PUNTO: II.10**

Los objetivos particulares de la directriz de promoción socio-económica son:

1. Renovar y revitalizar el área central a fin de mejorar su competitividad y su capacidad de atracción de nuevas actividades comerciales, recreativas y de servicios.
2. Reactivar las grandes infraestructuras y/o equipamientos subutilizados como el aeropuerto, el parque industrial, etc.
3. Promover la radicación de usos productivos inocuos en las áreas urbana y rural.
4. Mejorar la dotación de equipamientos e instalaciones dirigidas a fomentar actividades terciarias y de servicios.

La directriz se encuentra esquematizada sintéticamente y de manera indicativa en el Plano 4.

**III CONFIGURACION TERRITORIAL PROPUESTA – ESQUEMA DIRECTOR**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: III.1**

1. La configuración territorial propuesta se sintetiza en el Esquema Director.
2. El Esquema Director expresa la propuesta de organización del espacio territorial municipal y delimita las piezas territoriales fundamentales, define sus roles prioritarios y determina las zonas de protección de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en la globalidad del territorio.
3. El Esquema Director se constituye en la imagen objetivo de la estructura territorial deseada y resume la actuación en el territorio del conjunto de las directrices urbanas y ambientales enunciadas mas arriba.

El Esquema Director se muestra en el Plano 5.

**IV PROGRAMAS Y PROYECTOS DE ACTUACION**

**PUNTO: IV.1**

Los programas y proyectos son los instrumentos de actuación directa en el territorio que permiten alcanzar algunos de los objetivos especificados en el Punto 2. Tienen un doble carácter: sirven de guía de la intervención urbanística y orientadores de los recursos públicos de inversión.

**PUNTO: IV.2**

Los Programas y Proyectos que forman parte del PDR son los siguientes:

1. Programa de infraestructura urbana dirigido a dar solución a los principales déficit en materia de servicios. Los proyectos componentes del Programa son:
  - a. Proyecto de anillo vial circulatorio
  - b. Proyecto integral de desagües pluviales
2. Programa de traslado de la Colonia Penal U 5 y refuncionalización de las parcelas cuyo objetivo central es de conformar un área de actividades mixtas residenciales, recreativas y administrativas que contribuyan a revitalizar el sector norte y estructurar ordenadamente el crecimiento de la ciudad.
3. Programa de manejo de la franja ribereña del río Negro y ordenamiento de la Isla 32 orientado a preservar y mejorar uno de los recursos más valiosos de General Roca y ampliar la oferta recreativa de uso público.
4. Plan de Manejo del Área Natural Protegida cuyo objetivo es promover el desarrollo de la margen sur del río Negro al tiempo que preservar el patrimonio paisajístico y natural a través de un ordenamiento del uso del suelo para su aprovechamiento turístico-recreacional, productivo, etc.
5. Plan de Manejo del Perilago del Lago Casa de Piedra orientado a la preservación del recurso y a conformar una nueva oferta turística.
6. Programa de mejora de los espacios verdes recreativos a fin de constituir un sistema articulado de plazas, parques, paseos y áreas arboladas y conformar un circuito urbano de espacios verdes destinado a la recreación y el esparcimiento y la mejora de la calidad del espacio público.

Los proyectos componentes de este Programa son:

- a. Corredor verde Norte

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

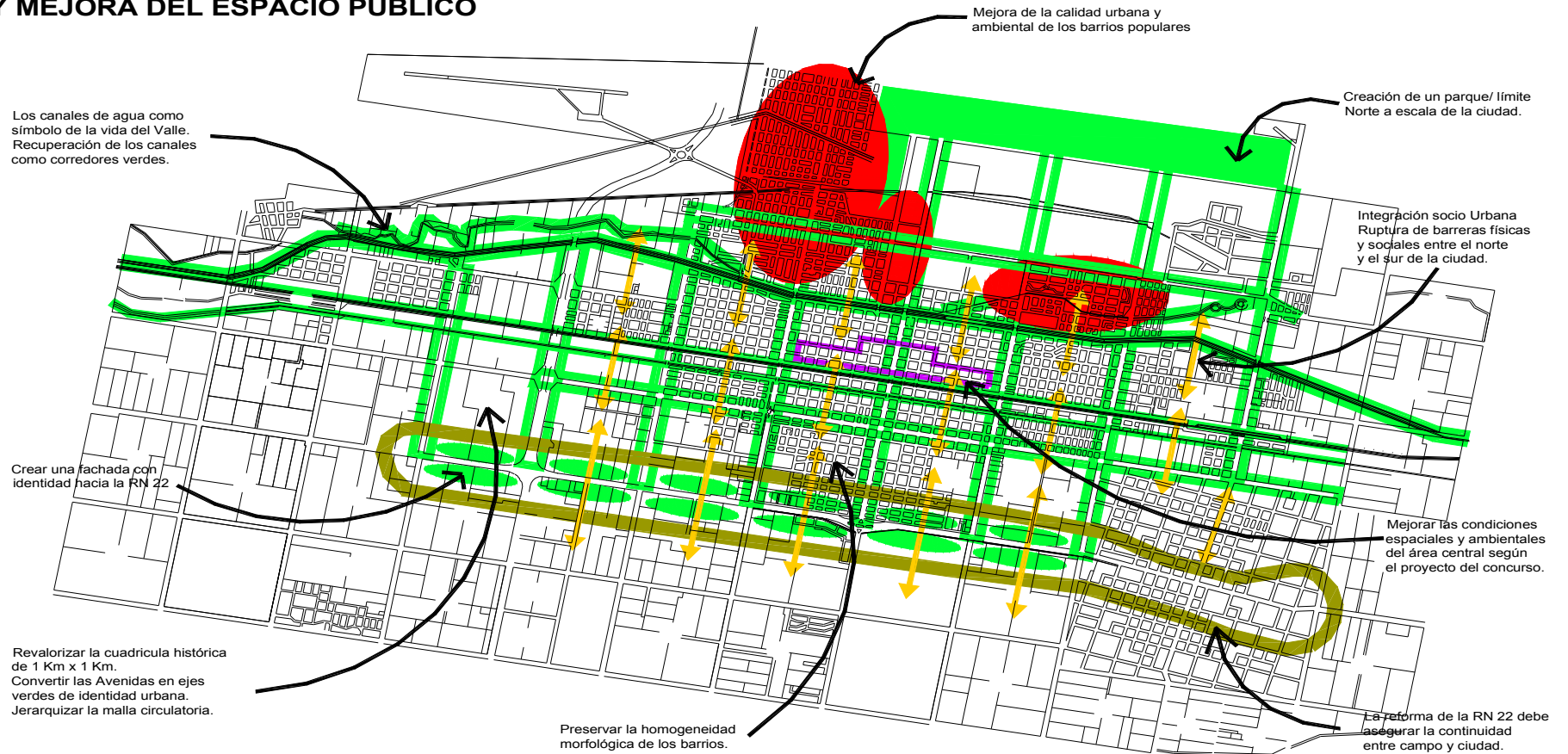
- b. Corredor verde Canal Principal de Riego
  - c. Corredor verde Centro
  - d. Mejora ambiental y urbana de los bordes de la Ruta Provincial 6 Dr. Ricardo Balbín entre la Ruta Nacional 22 y hasta la Central Termo Eléctrica.-
  - e. Proyecto de forestación en la ciudad en forma conjunta con los vecinos, Municipio y ONGs
  - f. Proyecto de abastecimiento de agua para riego de los espacios verdes al norte del Canal Principal de Riego
7. Programa de reforma de sectores urbanos conformado por un conjunto de acciones públicas y privadas dirigidas a producir una reestructuración urbanística de áreas estratégicas del desarrollo de la ciudad.
- Los proyectos componentes del Programa son:
- a. Revitalización del Área Central
  - b. Fortalecimiento de las centralidades barriales de J. J. Gómez y Padre Stefenelli
  - c. Proyecto de remodelación de la Ruta Nacional 22
  - d. Reformulación de la política de planes habitacionales del IPPV en la ciudad y en la zona rural
  - e. Proyecto de relocalización integral del Parque Industrial
  - f. Reformulación del objetivo del Aeropuerto Arturo Illia.
8. Programa integral de mejoramiento y control ambiental que promueve una política pública activa en materia de control, regulación y concientización de la población.
- Los proyectos componentes de este Programa son:
- a. Unificación de la legislación de procedimientos y de ámbitos de aplicación en materia ambiental.
  - b. Regulación de las sustancias contaminantes derivados de los hidrocarburos (aceites, agroquímicos, cubiertas, etc.) entre Municipalidad, Departamento Provincial de Aguas, ONG, y Sector Privado.
  - c. Investigación de las enfermedades ocasionadas por el uso de agroquímicos.
  - d. Campañas educativas para la preservación del medio ambiente, tenencia de animales domésticos y para la separación de residuos domiciliarios en origen ( Municipio, Eco clubes, etc.)
9. Programa Roca Hábitat cuyo principal objetivo es de promover políticas y acciones participativas que faciliten el acceso a soluciones habitacionales adecuadas para aquellas familias que por sus bajos ingresos están excluidas del mercado inmobiliario formal.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de General Roca  
(Río Negro)

PLANO 1  
DIRECTRIZ DE ORDENAMIENTO DEL  
CRECIMIENTO URBANO

GRAFICO 2  
DIRECTRIZ DE INTEGRACION SOCIO URBANA  
Y MEJORA DEL ESPACIO PUBLICO



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PLANO 3**  
**DIRECTRIZ DE CUALIFICACION AMBIENTAL**

Fortalecer la identidad local.  
Revalorizar los patrones  
históricos de asentamiento  
Proteger la cuadrícula histórica  
de 1 Km x 1 Km.

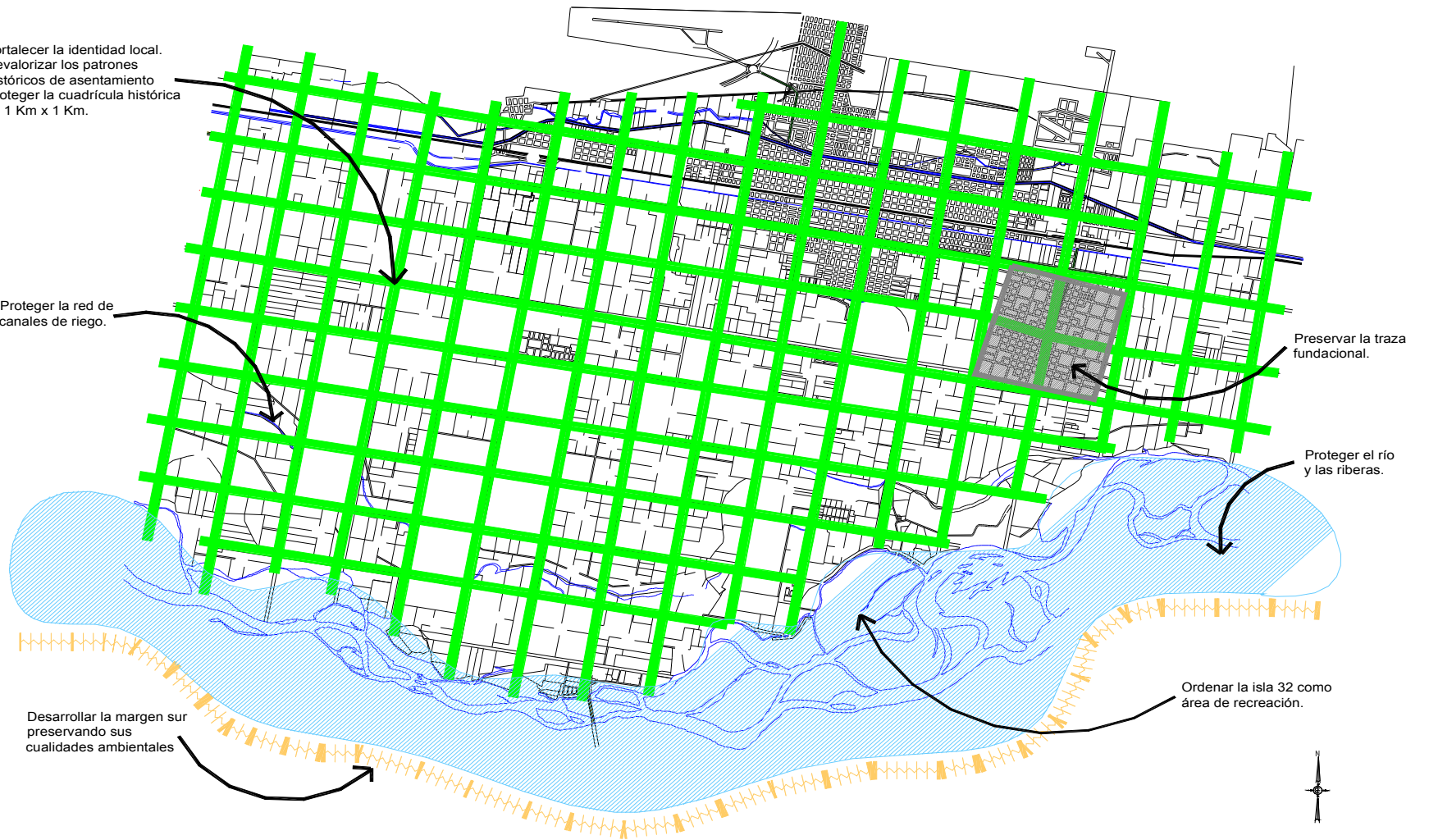
Proteger la red de  
canales de riego.

Preservar la traza  
fundacional.

Proteger el río  
y las riberas.

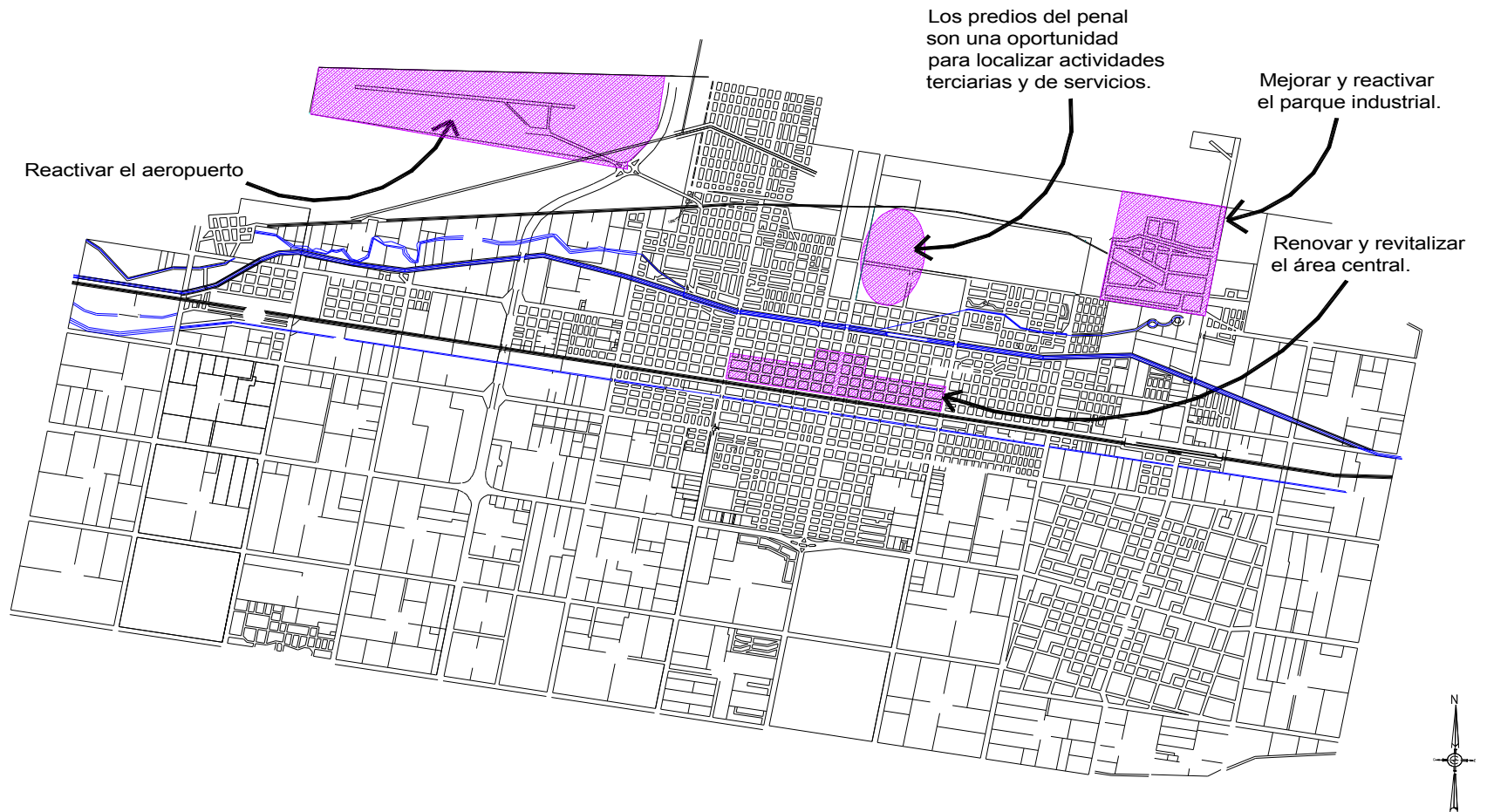
Desarrollar la margen sur  
preservando sus  
calidades ambientales

Ordenar la isla 32 como  
área de recreación.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**








**GRAFICO 4**  
**DIRECTRIZ DE PROMOCION**  
**SOCIO - ECONOMICA**

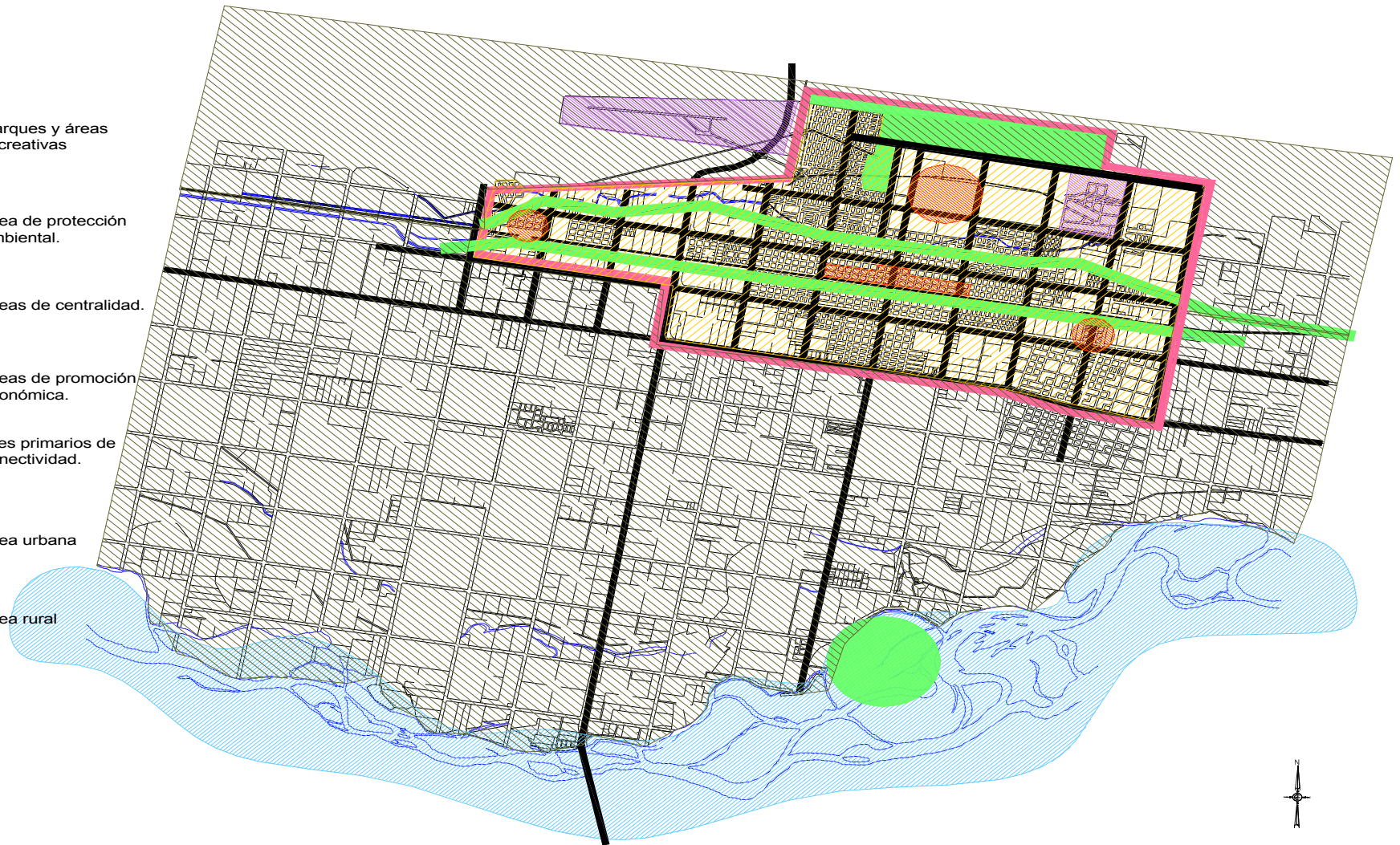




**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PLANO 5**  
**ESQUEMA DIRECTOR**

-  Parques y áreas recreativas
-  Área de protección ambiental.
-  Áreas de centralidad.
-  Áreas de promoción económica.
-  Ejes primarios de conectividad.
-  Área urbana
-  Área rural





**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 2**

- **CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**
- **CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN**
- **CAPÍTULO III SISTEMA VIAL**
- **CAPÍTULO IV AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA**
- **CAPÍTULO V ANEXO GRÁFICO**  
**PLANOS 06, 07, 07A y 08**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 2**

**CAPÍTULO I.- CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

**PUNTO: 2.I.1**

El Municipio de General Roca clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:

- a. Urbana
- b. Complementaria
- c. Rural

Las Áreas Complementarias comprenderán los espacios territoriales circundantes o adyacentes al Área Urbana, relacionados funcionalmente. Las Áreas Urbana y Complementaria conforman los centros de población dentro del ejido del municipio y son partes integrantes de una unidad territorial. Los límites espaciales de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural se establecen en el Punto 2.II.14 del presente Apartado y en el Plano 06. Todas las Áreas se encuentran atravesadas por los Corredores que son las vías Locales Primarias que se detallan en el Capítulo III.-

**PUNTO: 2.I.2**

Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos. De tal forma, el espacio territorial clasificado como Área Urbana se destina en general a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

**PUNTO: 2.I.3**

Se entenderá por Área Complementaria, aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que relacionada funcionalmente con la misma, constituye la transición con el Área Rural.

**PUNTO: 2.I.4**

Se entenderá por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, minero, industrial, turístico y otros. Integra el Área Rural el territorio definido con esta calidad, en función de sus características y valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza, con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales. Las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos.

**CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN**

**PUNTO: 2.II.5**

**Las Áreas Urbana, Complementarias y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.**

**PUNTO: 2.II.6**

1. Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de General Roca.

2. Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de General Roca.
3. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros particulares se establecerán para cada caso, y los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamientos se fijan en el Capítulo III del Apartado 4.-

**PUNTO: 2.II.7**

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental
3. Zonas Especiales de Interés Social
4. Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario
5. Aquellas que sean incorporadas por los órganos competentes

**PUNTO: 2.II.8**

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.
2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características culturales o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés patrimonial. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o paisajístico. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental incluyen todas las plazas, parques y espacios verdes del Área Urbana de General Roca.
3. Las Zonas Especiales de Interés Social son aquellas ocupadas por o destinadas a loteos y/o vivienda social en los que existe el interés público en ordenar y mejorar la ocupación, en urbanizar y producir procesos de regularización dominial y que, por lo tanto, están sujetas a criterios especiales de parcelamiento, ocupación y uso del suelo. A los efectos de su regulación general se hallan integradas a la Zona Residencial Mixto ya sea en área Rural o Urbana.-
4. Las Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario son aquellos sectores o inmuebles que, estando vacantes o subutilizados y en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana, deben ser objeto de reparcelamiento y/o destinados a algún tipo de ocupación según las determinaciones establecidas por esta reglamentación en el Apartado 3.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 2.II.9.**

Los *CORREDORES* forman parte del conjunto de vías de circulación que atraviesa las *ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL*, conformando cada una de ellas un espacio territorial con características propias integrado por la calzada misma y por todas las parcelas que tengan frente a la misma. -

**PUNTO: 2.II.10.**

Las *ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL* componentes de la presente normativa son las siguientes:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS - APARTADO 2 – CAPÍTULO II -**

**ÁREA URBANA**

<b>1. CENTRAL</b>	ES EL SECTOR URBANO DE MAYOR CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES, INTERCAMBIOS SOCIALES Y DENSIDAD CONSTRUCTIVA, DE CARÁCTER POLI FUNCIONAL Y DOTADO DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA.
<b>2. RESIDENCIAL CENTRAL</b>	SON AQUELLOS SECTORES DOTADOS DE INFRAESTRUCTURA, DESTINADOS A UNA OCUPACIÓN PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR O UNIFAMILIAR, COMPLEMENTADO CON ACTIVIDADES INOCUAS Y ALTOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO.
<b>3. RESIDENCIAL MIXTO</b>	SON AQUELLOS SECTORES QUE PUEDEN PRESENTAR DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA O NO, DESTINADOS A UNA OCUPACIÓN PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SE ADMITE EL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y LA MIXTURA DE LA RESIDENCIA CON USOS PRODUCTIVOS Y COMERCIALES COMPATIBLES.-
<b>4. RESIDENCIAL</b>	SON AQUELLOS SECTORES DOTADOS DE INFRAESTRUCTURA, DESTINADOS A UNA OCUPACIÓN PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SE ADMITE EL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y LA MIXTURA DE LA RESIDENCIA CON ACTIVIDADES INOCUAS.-
<b>5. RESIDENCIAL EXCLUSIVO</b>	SON SECTORES DOTADOS DE INFRAESTRUCTURA DESTINADOS A LA RESIDENCIA UNIFAMILIAR EXCLUSIVA CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE TEJIDO ABIERTO EN LOS QUE SE ADMITEN BAJAS DENSIDADES DE OCUPACIÓN.
<b>6. EQUIPAMIENTO</b>	SON SECTORES DESTINADOS A LA LOCALIZACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS Y COMERCIALES INCOMPATIBLES CON LA RESIDENCIA QUE REQUIEREN PARCELAS DE MEDIANA O GRAN SUPERFICIE.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS - APARTADO 2 – CAPÍTULO II -**

• **ÁREA COMPLEMENTARIA**

<b>1.- SUR RUTA 22.-</b>	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA RESERVADA A VIVIENDA EXTRA URBANA CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE BAJA DENSIDAD Y EN CONVIVENCIA CON LAS EXPLOTACIONES RURALES.
<b>2.- NORTE RUTA 22.-</b>	

**ÁREA RURAL**

<b>1.- PRODUCTIVA IRRIGADA.-</b>	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA QUE CUENTA CON RIEGO DE AGUAS SUPERFICIALES O AGUAS SUBTERRÁNEAS Y SE ENCUENTRA SISTEMATIZADO A TAL FIN.
<b>2.- PRODUCTIVA NO IRRIGADA.-</b>	ZONA DESTINADA A PRODUCCIÓN PRIMARIA QUE NO CUENTA CON DERECHO DE RIEGO Y SÓLO SE BENEFICIA CON EL AGUA PROVENIENTE DE LLUVIA O CUALQUIER OTRA FUENTE NO SISTEMATIZADA DE RIEGO.
<b>3.- RESIDENCIAL MIXTO.-</b>	SON AQUELLOS SECTORES DESTINADOS A UNA OCUPACIÓN PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SE ADMITE EL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y LA MIXTURA DE LA RESIDENCIA CON USOS PRODUCTIVOS Y COMERCIALES COMPATIBLES Y BAJOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO DE SUELO.
<b>4.- RESIDENCIAL PREEXISTENTE AL PLAN DIRECTOR.-</b>	SON SECTORES CON USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO, CON LOTEOS APROBADOS PREVIAMENTE A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PLAN DIRECTOR DE ROCA.-
<b>5.- FRANJA RIBEREÑA DEL RÍO NEGRO.-</b>	PROPUESTA DE FUNDESUR



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS - APARTADO 2 – CAPÍTULO II -**

• **CORREDORES**

<b>1.- CENTRAL</b>	ES EL SECTOR URBANO CONFORMADO POR LAS PARCELAS CON FRENTE A LA AVENIDA ROCA, EJE CENTRAL DE LA CIUDAD, CON LA MAYOR CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES, INTERCAMBIOS SOCIALES Y DENSIDAD CONSTRUCTIVA, DE CARÁCTER POLI FUNCIONAL Y DOTADO DE INFRAESTRUCTURA COMPLETA.		
<b>2.- MIXTO</b>	SON LOS SECTORES URBANOS CONFORMADOS POR LAS PARCELAS CON FRENTE A VÍAS DE CIRCULACIÓN PRIMARIA, DOTADOS DE INFRAESTRUCTURA, QUE PRESENTAN UNA BAJA INTENSIDAD DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO. EN ELLOS SE ESPERAN ALCANZAR DENSIDADES MEDIAS Y UNA MAYOR MIXTURA DE ACTIVIDADES QUE ATIENDAN A LOS BARRIOS CIRCUNVECINOS.		
<b>3.- RUTA Nº 22</b>	<b>SECTOR</b>	NORTE DE LA RUTA NACIONAL 22 ENTRE LAS CALLES DAMAS PATRICIAS Y ALVEAR Y SUR DE LA RUTA NACIONAL Nº 22 ENTRE LAS CALLES ACONQUIJA Y GOB. CASTELLO.-	ES EL SECTOR CONFORMADO POR LAS PARCELAS CON FRENTE A LA RUTA NACIONAL 22 QUE CONSTA DE SECTORES DIFERENCIADOS. EJE QUE ATRAVIESA TODO EL EJIDO MUNICIPAL CON DISTINTAS CARACTERÍSTICAS DESDE LO NETAMENTE RURAL HASTA LO URBANO FACHADA DE LA CIUDAD.-
	<b>SECTOR II</b>	SUR DE LA RUTA NACIONAL 22 ENTRE LA AVENIDA VITERBORI Y LA CALLE MAGALLANES Y ENTRE LA CALLE GOB. CASTELLO Y LA RUTA PROVINCIAL Nº 06, NORTE DE LA RUTA NACIONAL Nº 22 ENTRE LA CALLE DAMAS PATRICIAS Y RUTA PROVINCIAL Nº 06.-	
	<b>ROTONDA</b>	ROTONDA RUTA 22 Y RUTA 6.-	
	<b>SECTOR III</b>	PARCELAS CON FRENTE A LA RUTA 22 ENTRE ALVEAR – MAGALLANES Y CATHIEL – CAGLIERO, Y ENTRE RUTA 6 Y DORREGO – LAPRIDA.-	
<b>4.- RUTA Nº 6</b>	<b>TRAMO I</b>	PARCELAS CON FRENTE AL SECTOR QUE SE INICIA AL NORTE DEL EJIDO HASTA LA ROTONDA DE ACCESO AL AEROPUERTO, EN LA ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA	ES EL SECTOR CONFORMADO POR LAS PARCELAS CON FRENTE A LA RUTA PROVINCIAL Nº 06, CON SECTORES DIFERENCIADOS. SE DESTINAN A ACTIVIDADES MIXTAS DE SERVICIO DE RUTA, ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA PRODUCCIÓN, Y OTRAS CON PARÁMETROS DE OCUPACIÓN MEDIOS Y BAJOS.-
	<b>TRAMO II</b>	PARCELAS CON FRENTE AL SECTOR ENTRE LA ROTONDA DE ACCESO AL AEROPUERTO Y EL CRUCE CON LA A RUTA NACIONAL Nº 22.-	
	<b>TRAMO III</b>	PARCELAS CON FRENTE AL SECTOR QUE VA DESDE EL CRUCE CON LA RUTA NACIONAL Nº 22 Y EL PUENTE SOBRE EL RÍO NEGRO.-	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>5.- ANILLO CIRCULATORIO</b>	ES EL SECTOR CONFORMADO POR LAS PARCELAS CON FRENTE A LAS VÍAS QUE COMPONEN EL ANILLO CIRCULATORIO, LAS QUE ADOPTARÁN LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS QUE ATRAVIESEN.-
<b>6.- VITERBORI</b>	ES EL SECTOR CONFORMADO POR LAS PARCELAS FRENTISTAS A LA CALLE VITERBORI, CON ACTIVIDADES RELACIONADAS A LA PRODUCCIÓN Y OTRAS CON PARÁMETROS DE OCUPACIÓN MEDIOS Y BAJOS

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 2.II.11.**

Las *ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS URBANÍSTICO* componentes del presente plan son las siguientes:

<b>Zonas Especiales de Interés Urbanístico</b>	
1	Hospital Provincial Dr. López Lima
2	Cementerio Municipal
3	Cementerio Parque e Israelita
4	Universidad Nacional del Comahue - FADECS
5	Colonia Penal – U5
6	Predios ocupados por las vías, estaciones e instalaciones complementarias del ex – Ferrocarril Roca
7	Catedral y complejo educativo religioso
8	Actividades Económicas – Parque Industrial
9	Aeropuerto Arturo Illia
10	Ciudad de las Artes
11	Terminal de Ómnibus
12	Cárcel de encausados – Penitenciaria provincial
13	Colegio San Miguel
14	Parque petrolero
15	Club Ciclista General Roca
16	Centro deportivo y recreativo
17	Roca Rugby Club
18	Reserva Fiscal

**PUNTO: 2.II.12**

Las Zonas Especiales de Interés Social componentes del presente plan son las siguientes:

<b>Zonas Especiales de Interés Social</b>	
<b>Área urbana y complementaria (RESIDENCIAL MIXTO ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA)</b>	
1	Barrio Nuevo
2	Barrio Quinta 25
3	Barrio Islas Malvinas ampliación
4	Barrio Julio Corral
5	Barrio Progreso ampliación
6	Barrio La Unión
<b>Área Rural (RESIDENCIAL MIXTO ÁREA RURAL)</b>	
7	Barrio Chacra Monte
8	Barrio Paso Córdova
9	Barrio Mosconi
10	Barrio La Ribera
11	Barrio El Petróleo
12	Barrio La Costa

**PUNTO: 2.II.13.**

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente plan son las siguientes:

<b>Zonas Especiales de Interés Ambiental</b>	
1	Plazas y áreas verdes urbanas
2	Zanjón Norte
3	Canal Principal de Riego
4	Canal Secundario II Norte
5	Canal Secundario III Norte
6	Canal Secundario III Roca
7	Franja ribereña del río Negro
8	Isla 32
9	Área Protegida Paso Córdova
10	Peri lago del Lago Casa de Piedra

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO 2.II.14.- LÍMITES DE ÁREAS Y ZONAS**

**PUNTO: 2.II.14.1**

Los límites de las Áreas Urbana, Complementarias y Rural, se registran en forma gráfica en el Plano 6 – Clasificación del Territorio.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO III.- SISTEMA VIAL**

**PUNTO: 2.III.15**

El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del Sistema Vial de General Roca y establece sus condiciones geométricas mínimas.

**PUNTO: 2.III.16**

1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico de la movilidad del Municipio de General Roca.
2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

**PUNTO: 2.III.17**

El Municipio de General Roca clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

<b>Tipo de vía</b>	<b>Características funcionales y urbano ambientales</b>	<b>Principales características geométricas</b>
<b>Regional</b>	Son aquellas que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: 50 (cincuenta) metros.
<b>Local Urbana Primaria</b>	Son las vías que tiene como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores y barrios de la ciudad. Presentan altos volúmenes de tráfico y una fuerte relación con las actividades y usos urbanos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 20 (veinte) metros.
<b>Local Urbana Secundaria</b>	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 15 (quince) metros.
<b>Local Urbana Terciaria</b>	Son pequeñas vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las edificaciones, no permiten la distribución de tráfico y solo vinculan vías locales secundarias.	Largo máximo: 160 (ciento sesenta) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: 10 (diez) metros.
<b>Local Urbana de Servicio</b>	Son vías de penetración y retorno con “cul de sac” que permiten el acceso a las edificaciones. Solo se permite su vinculación con vías locales secundarias.	Largo máximo: 80 (ochenta) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: 10 (diez) metros.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

		Diámetro mínimo de “cul de sac”: 20 (veinte) metros.
<b>Ciclo vías</b>	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: 150 (ciento cincuenta) centímetros.
<b>Local Rural Primaria</b>	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos y sus edificaciones.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 25 (veinticinco) metros.
<b>Local Rural Secundaria</b>	Son las vías de muy bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 15 (quince) metros.

Las vías integrantes del sistema según la clasificación determinada precedentemente se especifican en el Plano 8.-

**PUNTO: 2.III.18**

1. El uso de la red vial estará sometido a lo establecido en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.
2. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previsto en el Apartado 6, todas aquellas actuaciones sobre las Vías de carácter Regional, Local Urbana Primaria y Local Rural Primaria que superen los 500 (quinientos) metros lineales de extensión.
3. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.

**CAPÍTULO IV.- AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA**

**PUNTO: 2.IV.19**

La ampliación del Área Urbana de General Roca deberá responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan Director, cumplimente los siguientes recaudos:

1. Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el presente Plan Director.
2. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del cuarenta por ciento (40%) de sus parcelas sin edificar.
3. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de la red de los servicios esenciales: agua potable, cloacas, energía eléctrica y gas natural, en cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
4. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
5. Que se demuestre la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

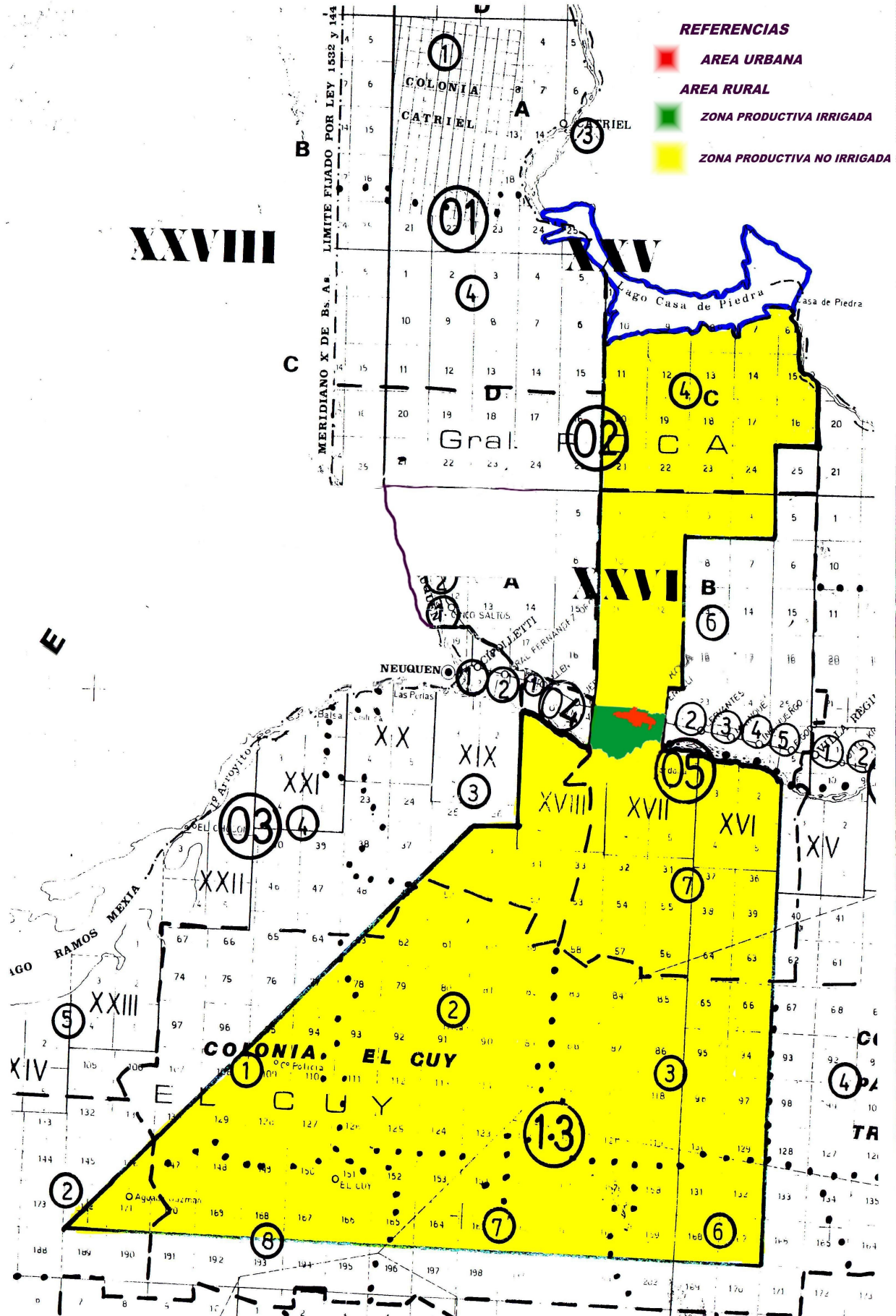
6. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
7. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

**PUNTO: 2.IV.20**

Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en el inciso 2 del Punto precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el PUNTO anterior:

1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
2. Construcción de edificios en el total de las parcelas.
3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
4. Construcción de la vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

**PLAN DIRECTOR DEL MUNICIPIO DE GENERAL ROCA  
PLANO N° 6 CLASIFICACION DEL TERRITORIO**



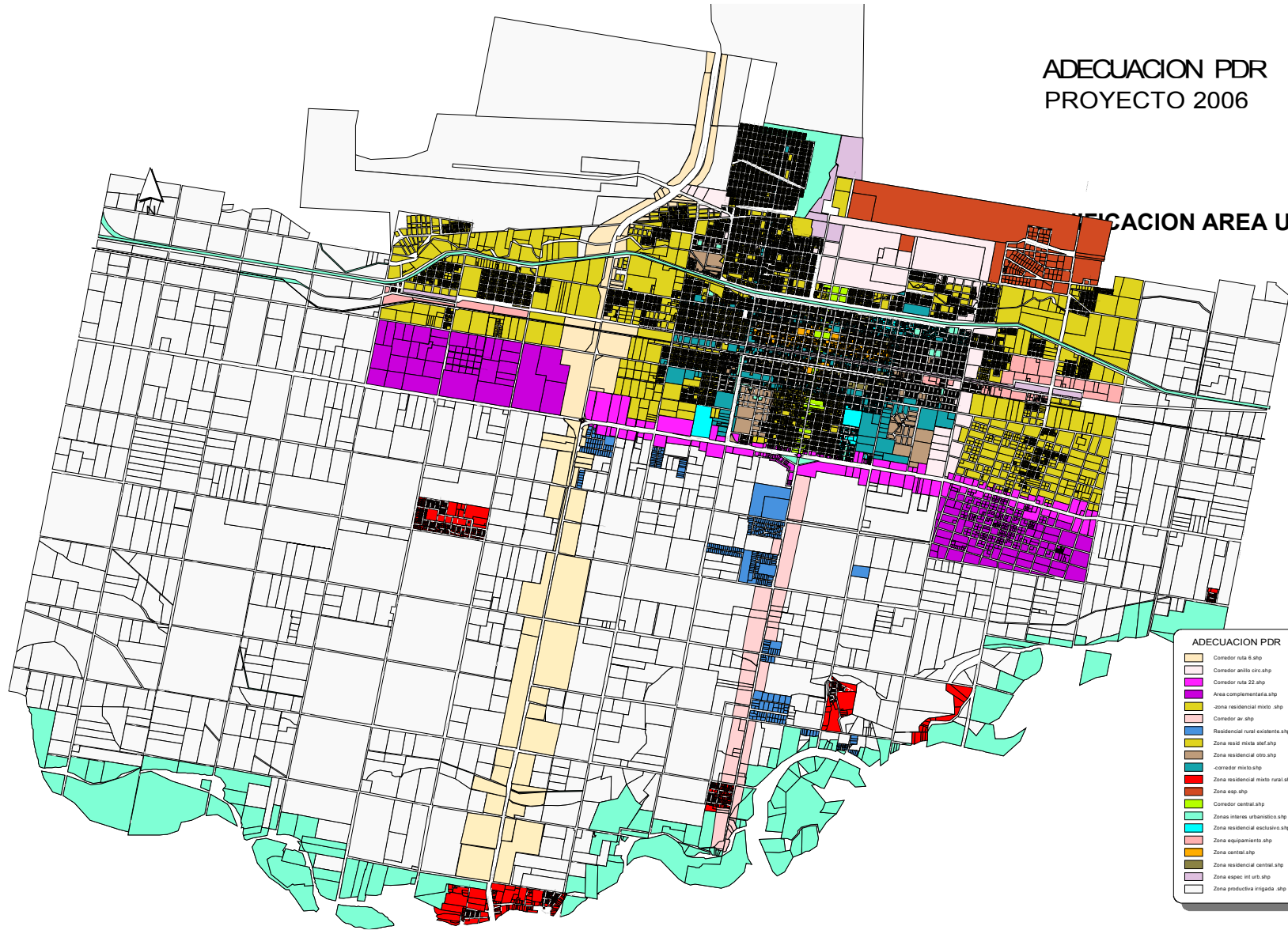


CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de General Roca  
(Río Negro)

ADECUACION PDR  
PROYECTO 2006

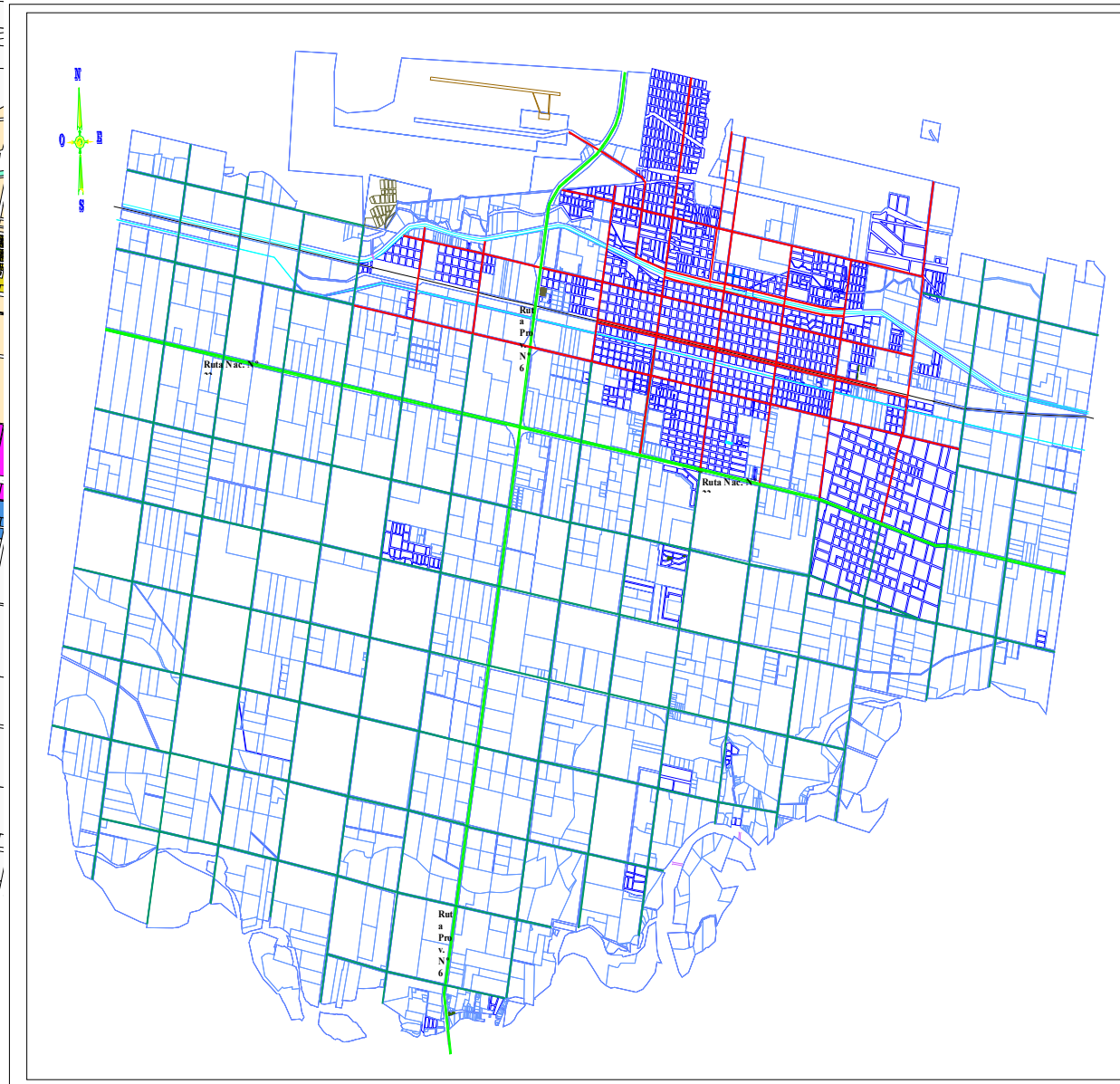
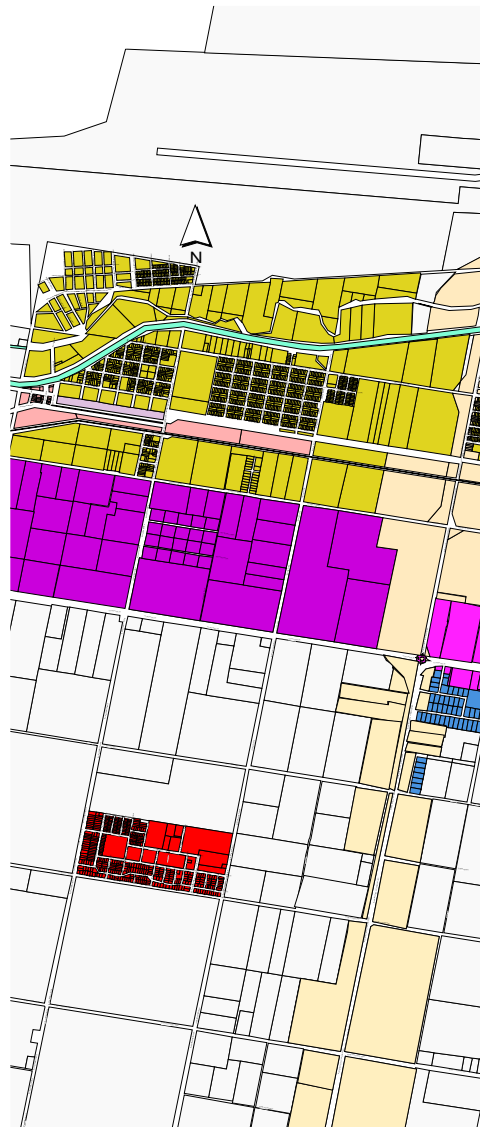
ADAPTACION AREA URBANA

PLANO 7A






**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**ADECUACION PDR**  
**PROYECTO 2006**



**Plan Director del**  
**General**  
**Plano 8 - Clasificación**

**Referenci**

- Vía 
- Vía Local Urbana 
- Vía Local Rural 

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 3**

- **CAPÍTULO I PARCELAMIENTOS**
- **CAPÍTULO II URBANIZACIONES ESPECIALES**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I.- PARCELAMIENTOS**

**SECCION 3.I.1 – DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PUNTO: 3.I.1.1**

El presente Capítulo tiene por objeto regular todas las modalidades de parcelamiento del suelo que se realicen en las Áreas Urbana, Complementaria y Rural.-

**PUNTO: 3.I.1.2**

1. Parcelamiento es toda aquella determinación, modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura debidamente registrado. El parcelamiento puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Prescripciones; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Fraccionamiento para someter al Régimen de Consorcio Parcelario (Ley Provincial N° 3086); Subdivisión para someter al Régimen de la Ley Nacional 13.512 (Propiedad Horizontal); Subdivisión para someter al Régimen de la Ley Nacional 13.512 según Ley Provincial N° 3127; Modificación del régimen de Propiedad Horizontal; Reconocimiento de Adesión; Afectación; Desafectación y Rectificación.
2. Se define como Parcela la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Dirección General de Catastro e Información Territorial.
3. Las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal serán consideradas como subparcelas.
4. Con el fin de emplazar correctamente dentro de los límites de Título toda obra nueva, y determinar el correcto emplazamiento en las obras no declaradas, el Órgano de Aplicación exigirá el Certificado de Deslinde y Amojonamiento ejecutado por Profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la Agrimensura y conforme las normas vigentes, en los casos que se presenten para su aprobación planos de Proyectos de edificaciones a construir, en construcción y/o construido.
5. En los casos que se presenten mensuras de Deslinde y Amojonamiento, en virtud de la aplicación de la Ley Provincial N° 3483 para su visación por parte del municipio no se exigirá sesión de superficies salvo en los casos de ochavas.

**PUNTO: 3.I.1.3**

- a. Se llama loteo al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas, espacios verdes, reservas fiscales y ochavas.
- b. Se llama subdivisión al parcelamiento sin cesión de superficies con destino al uso público.

**PUNTO: 3.I.1.4**

Los proyectos de loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas afectadas por los mismos.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 3.I.1.5**

- a. Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan a criterio del Órgano de Aplicación, éste podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo.
- b. Las constancias de intervención de otras Reparticiones serán previas al visado del Órgano de Aplicación y tendrán vigencia por el término de ciento ochenta (180) días corridos desde su emisión, salvo que la intervención expresamente fije otro plazo de vigencia.
- c. La intervención o visación prevista en los incisos anteriores deberá realizarse en una copia del Plano de Mensura; con fecha, firma y aclaración del funcionario facultado para tal actuación.
- d. Si la Repartición que debiera intervenir no se expidiera dentro de un plazo de treinta (30) días corridos, el Profesional actuante podrá requerir la continuidad del trámite ante el Órgano de Aplicación, con la constancia de su presentación ante la autoridad respectiva.

**PUNTO: 3.I.1.6**

Para la aprobación de todo loteo se exigirá el correspondiente proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique el Órgano de Aplicación.

**PUNTO: 3.I.1.7**

Para la aprobación de un loteo que, a criterio del Órgano de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, el Poder Ejecutivo Municipal, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.

**SECCION 2 – PARCELAMIENTOS EN AREA URBANA Y COMPLEMENTARIA.-**

**PUNTO: 3.I.2.8**

Está prohibido el parcelamiento para fines urbanos:

- a. En el espacio territorial clasificado como Área Rural y en las zonas de preservación ambiental, salvo proyectos especiales específicos .
- b. En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.
- c. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
- d. En terrenos donde las condiciones geológicas y hidrológicas no aconsejan su edificación.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 3.I.2.9**

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

1. Inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
2. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
3. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En los casos previstos en este Punto, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería cuyos contenidos reglamentará el Poder Ejecutivo Municipal.

**PUNTO: 3.I.2.10**

Los parcelamientos se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

- a. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en el Capítulo XI para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto (1/4). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor. Quedan exceptuadas de la relación 1/4, las parcelas en esquina del inciso e) punto 4 del presente artículo. Estas deben conservar el lado mínimo exigido para la zona en que se encuentran.
- b. Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
  - b.1.- Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
  - b.2.- Evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
  - b.3.- Mejorar una relación ancho / profundidad inferior a 1/4, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
  - b.4.- transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
- c. Todos las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles comunes al conjunto de los usuarios. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera por aplicación del Decreto N° 1220/02 del Poder Ejecutivo Provincial y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
- d. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado. En el caso de detectarse construcciones no declaradas, el Organo de Aplicación tomará los recaudos para hacer proceder a la regularización sin que esto interfiera en la tramitación del plano de mensura.
- e. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
  - 1) El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
  - 2) Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- 3) La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.
- 4) En el área delimitada por las calles Jujuy, Damas Patricias, Bolivia y Gadano ,se Admitirá en las parcelas en esquina creadas con anterioridad a la presente norma, subdivisiones con una superficie mínima de 150m<sup>2</sup> sin descontar la superficie que se afecta con destino a ochava.

**PUNTO: 3.I.2.11**

En los parcelamientos ejecutados dentro del Área Urbana y Complementaria, se admitirá que hasta el 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

**PUNTO: 3.I.2.12**

Estarán exceptuados de las disposiciones de dimensiones mínimas de parcelas, los parcelamientos que se realicen para:

- a. Regularizar las ocupaciones de hecho del espacio territorial, preexistentes a la fecha de aprobación del presente Plan Director;
- b. Crear nuevas parcelas en áreas de ocupación a la fecha de ejecución de la Mensura correspondiente, siempre que tales parcelamientos formen parte de programas públicos que tengan como propósito el acceso a la propiedad inmueble para sectores poblacionales de bajos ingresos.-

**PUNTO: 3.I.2.13**

En todo nuevo loteo realizado en Área Urbana ó Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

**PUNTO: 3.I.2.14**

En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo III del Apartado 2. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

- a. En las Áreas Urbana y Complementaria será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma en el Apartado 2, Capítulo III. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique el Órgano de Aplicación.
- b. En los proyectos de parcelamientos en Área Urbana y Complementaria podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

existente, vías terciarias y de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones fijadas en el Apartado 2, Capítulo III.-

- c. En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
  - c.1.- lado mínimo: 50 m.
  - c.2.- lado máximo: 120 m.

**PUNTO: 3.I.2.15**

La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a ciento treinta y cinco (135) grados, no se exigirá cesión de ochava.

**PUNTO: 3.I.2.16**

La superficie definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela en planta baja.

**PUNTO: 3.I.2.17**

Las dimensiones de las ochavas a aplicar en cada caso se establecerá en la reglamentación correspondiente.

**PUNTO: 3.I.2.18**

En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a 280 centímetros (doscientos ochenta centímetros) de desarrollo longitudinal de su diagonal.

**PUNTO: 3.I.2.19**

En todo nuevo loteo que se realice en Área Urbana y Complementaria , en parcelas que cuenten con una superficie de 2,5 (dos y media) Hectáreas o mas, se deberá ceder gratuitamente al Municipio de General Roca:

- a. el 10% (diez por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen para ser destinadas a espacios verdes o Reserva Municipal cuando el Órgano de aplicación lo considere conveniente, y
- b. el 5% (cinco por ciento) de la superficie total de la/s parcela/s origen libre de espacios verdes , ochavas y calles públicas, para ser destinado como Reservas Fiscales o Reserva Municipal cuando el Órgano de Aplicación lo considere conveniente.

En los casos de superficies menores a lo enunciado precedentemente para Área Urbana y en Área Complementaria se actuará conforme lo siguiente : Para todo loteo que se realice en parcelas cuyas superficies sean menores a 2,5 (dos y media) hectáreas y mayores o iguales a 1 (una) hectárea, se deberá ceder gratuitamente al Municipio, una parcela cuya superficie se corresponda con la mínima exigida según el Capítulo III, del Apartado 4. Si la superficie resultante fuera menor se eximirá de la cesión.

Reserva Municipal: Se entiende como reserva municipal a la/s parcela/s que son de dominio privado de la Municipalidad.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 3.I.2.20**

En todos los casos de parcelamientos, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes, reservas fiscales y reservas municipales, deberán ser acordadas y aprobadas por el Poder Ejecutivo municipal .

**PUNTO: 3.I.2.21**

Las cesiones destinadas a espacios verdes , a reservas fiscales y reservas municipales, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

- a. No serán computadas como espacios verdes las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles .
- b. No serán aceptadas superficies ubicadas en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
- c. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, 10 (diez) metros de frente y acceso directo desde una calle.
- d. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

**PUNTO: 3.I.2.22**

Cuando en el loteo se cumpla por etapas con la provisión de los servicios de infraestructura previstos en el Punto 3.2.25, se observará que:

- a. En el área no alcanzada por uno o varios de los servicios, se delimiten los bloques para dar continuidad a la urbanización aprobada por el anteproyecto correspondiente.
- b. La cesión de espacios verdes, reservas fiscales y reservas municipales cumplimenten los requisitos previstos por este Plan Director para la totalidad de la superficie parcelaria de origen.

**PUNTO: 3.I.2.23**

- a. Las cesiones con destino a espacios verdes ,reservas fiscales y reservas municipales, podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a.1.- Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
  - a.2.- Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
  - a.3.- Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
- b. En todos los casos previstos precedentemente, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

**PUNTO: 3.I.2.24**

En todo loteo en Área Urbana y Área complementaria ,será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, electricidad, alumbrado público, red de gas natural, proyecto de cordón cuneta y proyecto de cloacas. La ejecución del proyecto de cloacas en las Zonas de Barrio Residencial Mixto, quedará supeditada al dictamen que el Órgano de Aplicación dará para cada caso en particular.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

La ejecución de la obra de cloacas y cordón cuneta será exigible en el área delimitada por las calles Jujuy, Damas Patricias ,Bolivia y Gadano, el resto de las zonas quedará a criterio del Órgano de Aplicación.

**PUNTO: 3.I.2.25**

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Punto anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará. Si el loteo lo realiza por etapas, la garantía será por la totalidad de los servicios correspondientes a esa etapa.-

**PUNTO: 3.I.2.26**

La garantía a la que se refiere el Punto anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:

- a. En dinero u otro título ejecutivo;
- b. En títulos públicos.
- c. A través de un seguro de caución.

**PUNTO: 3.I.2.27**

Cumplido el cronograma de obras, el depósito deberá ser restituido, hasta el 100% (cien por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural, energía eléctrica y alumbrado público.

**PUNTO: 3.I.2.28**

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

**PUNTO: 3.I.2.29**

En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

**SECCION 3 – PARCELAMIENTO EN LA ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA.-**

**PUNTO: 3.I.3.30**

En la Zona Productiva Irrigada del Área Rural no podrán crearse parcelas con superficie menor a seis (6) hectáreas, magnitud que constituye a efectos de esta normativa una Unidad Económica de Explotación. Unidad Económica de Explotación es la propiedad rural que, conforme a las características naturales y topografía del terreno, posibilita razonablemente

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

que su titular tenga una capacidad productiva que genere una renta suficiente para cubrir las principales necesidades de un grupo familiar tipo y tener capacidad de ahorro que permita acumular un capital mínimo que posibilite mejorar sus condiciones socio-culturales y económicas y la técnica de la explotación.

**PUNTO: 3.I.3.31**

a) Se autorizará la creación de parcelas con superficie menor a seis (6) hectáreas cuando sean destinadas a integrar propiedades linderas, siempre que el remanente del enajenante constituya por lo menos una Unidad Económica de Explotación agraria.

b) Todas las parcelas que cuenten con una superficie menor a (6) hectáreas ,creadas con anterioridad a esta norma, podrán ser fraccionadas en parcelas de hasta una hectárea como mínimo.

c) En los parcelamientos ejecutados dentro del área rural irrigada se admitirá una única parcela con una tolerancia del 15% de la superficie mínima exigible.

**SECCION 4 – PARCELAMIENTO EN LA ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA.-**

**PUNTO: 3.I.4.32**

En la Zona Productiva no Irrigada del Área Rural, siendo su principal actividad la ganadería extensiva o la minera extractiva, los fraccionamientos deberán responder a una Unidad Económica de Aprovechamiento y el Municipio la determinará para cada tipo y actividad.

**PUNTO: 3.I.4.33**

El Municipio autorizará los fraccionamientos siempre que el tamaño de las unidades sea justificado mediante una evaluación de proyecto socio-económico-ambiental, y que asegure que el período de explotación es por diez (10) años y deberá constar de:

- a. Individualización del propietario;
- b. Ubicación catastral de la propiedad y nombre de la misma si esta lo tuviera;
- c. Superficie total de la parcela origen y resultantes de la subdivisión;
- d. Características edafológicas, ambientales y topográficas de la parcela;
- e. Actividad productiva desarrollada en la propiedad y su rentabilidad económica global, y actividad productiva a desarrollar en las subdivisiones y estudio económico de su probable rentabilidad, debiendo incluirse en dicho estudio los gastos de explotación previstos, amortizaciones de bienes de capital, inversión a realizar y su costo financiero si lo hubiere, beneficio fundiario y beneficio industrial proyectado.
- f. Finalizado el plazo establecido el destino de la tierra continua siendo productivo.

**PUNTO: 3.I.4.34**

Los estudios deberán ser realizados con intervención de técnicos con la incumbencia profesional que en cada caso se requiere, y deberán inscribirse en un Registro Especial que llevará el Órgano de Aplicación al efecto.

**PUNTO: 3.I.4.35**

Las unidades económicas que resulten admitidas por el Municipio sea por petición expresa de su titular o quien resulte poseedor o tenedor legítimo o por clasificación que resulte de la

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

presente normativa, serán notificadas a todos los escribanos de registro, al efecto de hacer viable cualquier inscripción en el protocolo que vea cumplida esta exigencia.

## **CAPÍTULO II.- URBANIZACIONES ESPECIALES**

### **PUNTO: 3.II.1**

1. Se permitirán urbanizaciones especiales en los sectores determinados en las Condiciones Particulares de las áreas y zonas.
2. Dichas urbanizaciones tendrán la modalidad de Club de campo ó Barrio Cerrado.

### **PUNTO: 3.II.2**

Se entiende por Club de campo al complejo recreativo residencial ubicado en un área territorial de extensión limitada que reúna las siguientes características básicas:

1. Que una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
2. Que las partes restantes se encuentren acondicionadas para la construcción de viviendas de uso transitorio o permanente.
3. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.
4. En este tipo de urbanización se deberá ceder gratuitamente al Municipio el 10% de la Superficie total en carácter de Reserva Municipal.
5. Esta urbanización podrá efectuarse por el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512 (Propiedad Horizontal) ,Ley 13512 (Propiedad Horizontal) según Ley Provincial 3127 ó Subdivisión para someter al Régimen de Consorcio Parcelario (Ley Provincial N° 3086).

### **PUNTO: 3.II.3**

Se entiende por Barrio Cerrado al complejo recreativo residencial ubicado en un área territorial de extensión limitada que reúna las siguientes características :

1. Parcelas acondicionadas para la construcción de viviendas de uso transitorio o permanente.
2. En este tipo de urbanización se deberá ceder gratuitamente al Municipio el 10% de la Superficie total en carácter de Reserva Municipal.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

3. Esta urbanización podrá efectuarse por el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 13512 (Propiedad Horizontal) ,Ley 13512 (Propiedad Horizontal) según Ley Provincial 3127 ó Subdivisión para someter al Régimen de Consorcio Parcelario (Ley Provincial N° 3086).

**PUNTO: 3.II.4**

Para cualquiera de las dos modalidades, los propietarios deberán asegurar la construcción de los servicios de infraestructura dentro de la urbanización y toda otra necesaria

**PUNTO: 3.II.5**

La construcción de clubes de campo y barrios cerrados existentes y futuros se regirán por una reglamentación especial que dictará el Poder Ejecutivo Municipal.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 4**

- **CAPÍTULO I** PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- **CAPÍTULO II** RÉGIMEN DE LOS USOS
- **CAPÍTULO III** **CONDICIONES PARTICULARES DE LAS**  
**ÁREAS Y ZONAS**
- **CAPÍTULO IV** **ANEXO CUADROS Y GRÁFICO**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**PUNTO: 4.I.0.1**

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Las condiciones específicas están reglamentadas en el Código de Edificación que forma parte integrante del presente PDR.-

**PUNTO: 4.I.0.2**

El órgano de Aplicación podrá aprobar documentación que no se ajuste estrictamente a las condiciones que se enuncian en los puntos subsiguientes cuando las características del proyecto así lo requieran, en la medida que no contraríe el espíritu de la presente norma y mediaren razones justificables para tal fin.-

**PUNTO: 4.I.0.3**

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones posteriores, referentes a los siguientes aspectos:

1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos

**SECCION 1 – PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.-**

**PUNTO: 4.I.1.4**

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones dentro de la parcela.

**PUNTO: 4.I.1.5**

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas serán exigibles tanto en obras de edificación nueva como en ampliaciones.-

**PUNTO: 4.I.1.6**

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

**PUNTO: 4.I.1.7**

1. Se denomina *RETIRO DE FRENTE* a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

2. Se denomina *RETIRO LATERAL* a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina *RETIRO DE FONDO* a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Frente Interno.
4. Los Retiros de Fondo, de Frente y los Retiros Laterales se especifican para cada una de las zonas en el presente Anexo, en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS*.-

**PUNTO: 4.I.1.8**

**RETIRO DE FONDO**

1. A los efectos de establecer el *RETIRO DE FONDO MÍNIMO* de una parcela se deberán trazar líneas paralelas a los lados de la manzana donde se encuentre ubicada la misma, dividiéndolos en tercios. El tercio central resultante será afectado al Pulmón de Manzana. Todas las parcelas cuyos fondos queden involucrados en ese sector central deberán dejar un Retiro de Fondo igual al veinte por ciento (20%) del largo de la parcela y no inferior a 5 (cinco) metros.-
2. Esta restricción es válida para todas las parcelas que se encuentren en *ZONA DE CORREDOR MIXTO Y DE CORREDOR CENTRAL, Y EN ZONA CENTRAL Y RESIDENCIAL CENTRAL* o cuando así se determine en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS*.-
3. Cuando sea exigible el *RETIRO DE FONDO* en parcelas atípicas, en parcelas pasantes con frente a dos o más calles y/o parcelas regulares con uno de sus lados mayor a sesenta (60) metros, el mismo será definido por el Órgano de Aplicación.-
4. A solicitud del propietario y dependiendo de las características de las parcelas, del uso y de la propuesta edilicia, el órgano de aplicación podrá aprobar proyectos cuyo Fondo Libre se distribuya de otra forma o se elimine como tal, siempre que se respete el FOS y el FOT determinados en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS* para la correspondiente parcela.-

**PUNTO: 4.I.1.9**

**Basamentos de Edificios de Altura**

Se denomina *BASAMENTO*, a la Planta Baja con Usos No Residenciales (se exceptúa la vivienda del encargado), de un edificio que puede alcanzar la máxima altura permitida para la zona.-

1. Cuando el proyecto prevea un *FOS*, Factor de Ocupación del Suelo, menor al máximo exigido para la parcela, y el espacio libre resultante prevea tratamiento paisajístico, el mismo recibirá un beneficio de un 20 % adicional del *FOT*, o una planta adicional.-
2. Cuando el proyecto prevea un *RETIRO DE FRENTE* con una ancho mayor o igual a la distancia entre la Línea Municipal y el borde del cordón cuneta, y con tratamiento paisajístico, el mismo recibirá un beneficio de un 20 % adicional del *FOT*, o una planta adicional.-

**SECCION 2 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN  
DE LA PARCELA.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.I.2.10**

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

**PUNTO: 4.I.2.11**

Los parámetros que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

**PUNTO: 4.I.2.12**

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (*FOS*).
2. Tasa de Permeabilización (*T P H*)

**PUNTO: 4.I.2.13**

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de la superficie cubierta edificada y la superficie total de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la especificada en el Art. N° 1.3.2. del Código de edificación: ...”*Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelo, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio*”.... El FOS será de aplicación a las unidades funcionales en forma independiente cuando las mismas estén en una misma planta con una cota de nivel entre – 1.50 m. y + 1.50 m y formen parte de una parcela sometida al Régimen de Propiedad Horizontal.-

**PUNTO: 4.I.2.14**

1. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando la superficies cubierta sobre la cota de parcela.
2. Será computable para el FOS:
  - a) La superficie edificada por sobre la cota de la parcela de un metro cincuenta centímetros (1.50 m.).-
  - b) La superficie conformada por la proyección en planta de los voladizos y salientes desde el plano límite de la edificación.-
3. El FOS a aplicar en cada parcela se ajustará a los máximos establecidos en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS*, para cada zona.-

**PUNTO: 4.I.2.15**

Se denomina Tasa de Permeabilización al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya para al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.-

**PUNTO: 4.I.2.16**

1. La Tasa de Permeabilización obligatoria queda fijada en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**SECCION 3 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACION.-**

**PUNTO: 4.I.3.17**

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.-

**PUNTO: 4.I.3.18**

Los parámetros que se señalan para determinar la intensidad de la edificación, son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de la superficie cubierta.-

**PUNTO: 4.I.3.19**

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (*FOT*).

**PUNTO: 4.I.3.20**

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Los *FOT* a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS*, para cada zona. El *FOT* será de aplicación a las unidades funcionales en forma independiente cuando las mismas estén en una misma planta con una cota de nivel entre  $- 1.50$  m. y  $+ 1.50$  m y formen parte de una parcela sometida al Régimen de Propiedad Horizontal.-

**PUNTO: 4.I.3.21**

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la especificada en el Art. N° 1.3.2. del Código de edificación: ...”*Total de la suma de las superficies parciales de locales, entresuelo, sección horizontal de muros, voladizos y pórticos que componen los pisos de un edificio*”....-

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a  $+1,50$  metros respecto a la cota de parcela.-

**SECCION 4 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICACION.-**

**PUNTO: 4.I.4.22**

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.-

**PUNTO: 4.I.4.23**

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

propias condiciones reguladas en el presente anexo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

**PUNTO: 4.I.4.24**

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Altura máxima
2. Espacio Libre Urbano
3. Patios Auxiliares

**PUNTO: 4.I.4.25**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia.-

**PUNTO: 4.I.4.26**

Las alturas máximas de los edificios se establecen en las *CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y ZONAS* para cada zona. La altura máxima es el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2 (dos) metros de la Fachada de Frente con una altura máxima de 350 cm (trescientos cincuenta centímetros). En dicho nivel solo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.- eliminar del código de edificación 1.3.2

**PUNTO: 4.I.4.27**

Por encima del último nivel determinado en el párrafo anterior, podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.-

**PUNTO: 4.I.4.28**

A los efectos de la presente normativa, en todas las zonas se señala como condición de altura solamente la máxima, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.-

**PUNTO: 4.I.4.29**

Se denomina Espacio Libre Urbano, en adelante *E.L.U.*, 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 coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

**PUNTO: 4.I.4.30**

Los locales definidos en el Código de Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio libre urbano conformado según se especifica en los

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

siguientes Puntos, salvo el cincuenta por ciento (50%) de los dormitorios en unidades de vivienda de más de dos (2) dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a Patio Auxiliar, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Punto 38 y subsiguientes. Si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior. Se exceptúa de esta restricción a los locales comprendidos en el Punto 3.5.6 *ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES*, del Código de Edificación.-

**PUNTO: 4.I.4.31**

Se considera como Espacio Libre Urbano (*E.L.U.*):

1. El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.-
2. El centro libre de manzana.-
3. El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semi libre y las líneas divisorias laterales, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el centro libre de manzana.-
4. El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.-
5. Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.-

**PUNTO: 4.I.4.32**

El dimensionamiento del Espacio Libre Urbano (*E.L.U.*) se rige por las siguientes condiciones:

1. La relación (R) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 2. La distancia (d) no podrá ser menor que cuatro (4) metros.-
2. Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.-
3. Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso 1 de este Punto.-
4. La expresión gráfica de lo determinado en el presente Punto se observan en el Anexo Gráfico.-
5. El *E.L.U.* podrá ser dividido de acuerdo al Punto 3.4.1.2 del Código de Edificación, *DIVISIÓN DE PATIOS CON CERCAS*.-

**PUNTO: 4.I.4.33**

Se consideran extensiones del Espacio Libre Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio.-

**PUNTO: 4.I.4.34**

Se denominan Patios Auxiliares las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

cuarta que se mencionan en el Código de Edificación, como así también los locales en las proporciones contempladas en el Punto 32.

**PUNTO: 4.I.4.35**

El dimensionamiento del Patio Auxiliar se rige por las siguientes condiciones:

1. La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
2. Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
  - a. Superficie mínima igual a 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados)
  - b. Lado mínimo igual a 3 m (tres metros)
  - c.  $R_p = h/d \leq 4$ ; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
  - d. El *PATIO AUXILIAR* podrá ser dividido de acuerdo al Punto 3.4.1.2 del Código de Edificación, *DIVISIÓN DE PATIOS CON CERCAS*.-

**PUNTO: 4.I.4.36**

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Punto 34 siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el Punto 39. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Punto 37. La expresión gráfica de estas relaciones se muestran en el Anexo Gráfico.-

**PUNTO: 4.I.4.37**

1. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte linder a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.-
2. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de doscientos veinte (220) centímetros sobre el solado del área descubierta.-

**PUNTO: 4.I.4.38**

1. El arranque del Espacio Libre Urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.-
2. El arranque de los Patios Auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen Espacio Libre Urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.-
3. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.-

**SECCION 5 – PARAMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO PRIVADO DE LOS VEHICULOS.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.I.5.39**

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas.

**PUNTO: 4.I.5.40**

1. La dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en esta Sección, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. El número mínimo de módulos destinados a estacionamiento de vehículos para un edificio, local o actividad será calculado según lo dispuesto en el *CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS*.-
3. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

**PUNTO: 4.I.5.41**

Quedan excluidas de las exigencias de estacionamiento reglamentadas en esta Sección los usos no residenciales con una superficie total cubierta, por parcela, de hasta trescientos (300) metros cuadrados.

**PUNTO: 4.I.5.42**

1. El Órgano de Aplicación podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de estacionamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados en el respectivo cuadro por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.-
2. El Órgano de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en el *CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS*, para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.-
3. En cualquier situación que modifique lo establecido en el *CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS*, se deberá dejar justificado.-

**PUNTO: 4.I.5.43**

1. Cuando el estacionamiento se realice en espacios no edificados no se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente en la parcela.
2. Podrán autorizarse estacionamientos en régimen mancomunado.
3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establezca el Órgano de Aplicación, podrá autorizarse la utilización de parcelas vacantes como estacionamiento debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.I.5.44**

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.-
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
  - a. Para vehículos de dos ruedas: Dos metros con sesenta centímetros (2,60) de longitud por un metro con cincuenta centímetros (1,50) de ancho.-
  - b. Para automóviles: Cinco (5,00) metros de longitud por dos metros con cincuenta centímetros (2,50) de ancho.-
  - c. Para vehículos industriales livianos: Cinco metros con noventa centímetros (5,90) de longitud por dos metros con setenta centímetros (2,70) de ancho.-
  - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9,00 m.) metros de longitud por tres (3,00 m.) metros de ancho.-
  - e. Las dimensiones anteriormente consignadas son mínimas y de carácter indicativo, y dependerán del tamaño de los vehículos que en cada caso particular se propongan estacionar.-
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.-
4. Las dimensiones consignadas en los incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.-
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.-
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.-

**SECCION 6 – PARAMETROS RELATIVOS A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.-**

**PUNTO: 4.I.6.45**

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de 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.

**PUNTO: 4.I.6.46**

1. Los requerimientos de carga y descarga se establecen en el *CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS*.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

2. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
3. La superficie consignada en el inciso 2 para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

APARTADO 4 – CAPÍTULO I

**CUADRO DE MODULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA**

<b>USO RESIDENCIAL</b>		<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>CARGA Y DESCAR GA</b>	
Vivienda unifamiliar		E1	SE	
Vivienda Multifamiliar		E2	SE	
Residencia comunitaria		E7	CD5	
<b>USO DE SERVICIOS TERCARIOS</b>				
Hospedaje		E3	CD2	
Hotel por Horas		E4	CD2	
Comercio minorista	Pequeño comercio	SE	SE	
	Mediano comercio	E5	CD3	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	E5	CD3	
	Grandes superficies comerciales	E6	CD6	
Comercio mayorista	Pequeño comercio	SE	SE	
	Mediano comercio	E5	CD3	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	E5	CD3	
	Grandes superficies comerciales	E6	CD6	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	De pequeña escala.-	SE	SE
		De mediana escala.-	SE	SE
		De gran escala.-	E5	SE
	Oficinas profesionales domésticas	SE	SE	
	Servicios Empresariales	E6	CD4	
Terciario recreativo	Salas de reunión	De pequeña escala.-	SE	SE
		De mediana escala.-	SE	SE
		De gran escala.-	E5	CD3
	Establecimientos para consumo de bebidas y comidas	De pequeña escala.-	SE	SE

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

		De mediana escala.-	SE	SE
		De gran escala.-	E5	CD3
Espectáculos		De pequeña escala.-	SE	SE
		De mediana escala.-	E5	SE
		De gran escala.-	E5	CD3
Fúnebres			SE	CD2

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

APARTADO 4 – CAPÍTULO I

**CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA**

<b>USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>			<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>CARGA Y DESCARGA</b>
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general.- Instalaciones deportivas de utilización selectiva.- Clubes sociales.	De pequeña escala.-	E5	CD3
		De mediana escala.-	E6	CD6
		De gran escala.-	E6	CD6
	Instalaciones deportivas riesgosas.-		E6	CD6
Social	Educativo	Establecimientos de pequeña escala.-	E5	CD3
		Establecimientos de mediana escala.-	E5	CD3
		Establecimientos de gran escala.-	E6	CD6
	Salud	Establecimientos de pequeña escala.-	E5	SE
		Establecimientos de mediana escala.-	E5	CD2
		Establecimientos de gran escala.-	E6	CD6
	Cultural Bienestar social Religioso	Establecimientos de pequeña escala.-	SE	SE
		Establecimientos de mediana escala.-	E5	CD2
		Establecimientos de gran escala.-	E6	CD6

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 4 – CAPÍTULO I**

**CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA**

<b>USO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>CARGA Y DESCARGA</b>
Servicios públicos	Seguridad y protección ciudadana	E7	CD5
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	E7	CD5
	Defensa y justicia	E7	CD5
	Abastecimiento alimentario	E7	CD5
	Recintos feriales	E7	CD5
	Cementerios	E7	CD5
	Estaciones de servicio al automotor	E7	CD5
	Playas de estacionamiento y garages públicos	E7	CD5
	Otros servicios al automotor	E7	CD5
Servicios de la administración pública		E7	CD5
<b>USO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA</b>			
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas		E7	CD5
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas		E7	CD5
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas		E7	CD5
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas		E7	CD5
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos		E7	CD5
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión		E7	CD5

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**USO DE EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE**

Instalaciones para transporte ferroviario	E7	CD5
Instalaciones para transporte aéreo	E7	CD5
Terminales e intercambiadores	E7	CD5
Instalaciones para logística del transporte	E7	CD5

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

APARTADO 4 – CAPÍTULO I -

**CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA**

<b>USO INDUSTRIAL</b>			<b>ESTACIONAMIENTO</b>	<b>CARGA Y DESCARGA</b>	
Industria en general	Establecimiento industrial	Primera Categoría	E6	CD4	
		Segunda Categoría	E6	CD4	
		Tercera Categoría	E6	CD4	
	Industria artesanal		SE	SE	
	Talleres	Taller en General		E5	CD4
		Taller de automotores	De pequeña complejidad.-	E6	SE
			De alta complejidad.-	E6	CD2
Taller doméstico		SE	SE		
Depósito	Depósitos de pequeña escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos		E6	CD2	
	Depósitos de mediana escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos		E6	CD3	
	Depósitos de gran escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos		E6	CD4	
	Depósitos de productos inflamables, nocivos o peligrosos		E6	CD3	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

APARTADO 4 – CAPÍTULO I

**CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA**

<b>REFERENCIAS ESTACIONAMIENTO</b>	
E1	1 módulo por unidad
E2	1 módulo cada 4 unidades
E3	1 módulo cada 5 habitaciones
E4	1 módulo por habitación
E5	1 módulo cada 100 m2 que excedan de 300 m2 de superficie cubierta
E6	Según lo que determine la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental
E7	Según análisis y determinación del Órgano de Aplicación.-
SE	Sin Exigencia
<b>REFERENCIAS DE MÓDULOS DE CARGA Y DESCARGA</b>	
CD1	1 módulo cada 1.000 m2 de superficie cubierta total
CD2	1 módulo
CD3	1 módulo cada 500 m2 que excedan de 500 m2 de superficie cubierta
CD4	1 módulo cada 1.000 m2 de superficie cubierta total y 1 módulo como mínimo
CD5	Según análisis y determinación del Órgano de Aplicación.-
CD6	Según lo que determine la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental
SE	Sin Exigencia

**NOTA**

Las dimensiones mínimas del módulo de estacionamiento son de cinco (5) metros de longitud por dos metros con cincuenta centímetros (2.50) de ancho.

Las dimensiones mínimas del módulo de carga y descarga son de nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

**SECCION 1 – DETERMINACIONES GENERALES.-**

**PUNTO: 4.II.1.1**

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.-
2. El Régimen de los Usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

**PUNTO: 4.II.1.2**

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

**PUNTO: 4.II.1.3**

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

**SECCION 2 – CLASIFICACION DE LOS USOS.-**

**PUNTO: 4.II.2.4**

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

**PUNTO: 4.II.2.5**

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso Residencial.-
2. Uso No Residencial.-

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en la Secciones 3 y 4.-

**PUNTO: 4.II.2.6**

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de Servicios Terciarios.-
2. Uso Equipamiento Colectivo.-
3. Uso Equipamiento para Servicios Públicos.-
4. Uso Equipamiento para la Infraestructura.-
5. Uso Equipamiento para el Transporte.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

6. Uso Industrial y Depósito.-
7. Uso Productivo Rural.-

**PUNTO: 4.II.2.7**

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

1. Usos *COMPATIBLES*.-
2. Usos *AUTORIZABLES*.-
3. Usos *PROVISIONALES*.-
4. Usos *PROHIBIDOS*.-

Las definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación se especifican en la Sección 5 de este Capítulo.

**SECCION 3 – DEFINICIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS USOS CLASIFICADOS SEGUN SU NATURALEZA – USO RESIDENCIAL.-**

**PUNTO: 4.II.3.8**

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

1. *VIVIENDA UNIFAMILIAR*: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. *VIVIENDA MULTIFAMILIAR*: Cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
3. *RESIDENCIA COMUNITARIA*: La que está destinada al alojamiento estable de grupos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

**SECCION 4 – DEFINICIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS USOS CLASIFICADOS SEGUN SU NATURALEZA – USO NO RESIDENCIAL.-**

**SUBSECCION 1 – USO DE SERVICIO TERCIARIO.-**

**PUNTO: 4.II.4.1.9**

Es Uso de Servicio Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

**PUNTO: 4.II.4.1.10**

Bajo un punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

1. Hospedaje.-
2. Hotel por Horas.-
3. Comercial.-
4. Servicios Generales y Oficinas.-
5. Terciario Recreativo.-
6. Servicios Fúnebres.-

**PUNTO: 4.II.4.1.11**

Se entiende por *HOSPEDAJE* cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se incluye en este uso a hoteles, hostales, apart-hotel, residenciales, hosterías, etc., salvo el tipo de hotel por horas que se regula en el Punto siguiente.-

**PUNTO: 4.II.4.1.12**

Se entiende como *HOTEL POR HORAS* cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros. –

**PUNTO: 4.II.4.1.13**

Se entiende como *COMERCIAL* cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. *PEQUEÑO COMERCIO*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.-
2. *MEDIANO COMERCIO*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre ciento cincuenta (150) metros cuadrados y mil (1.000) metros cuadrados en comercio alimentario y entre quinientos (500) metros cuadrados y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.-
3. *PEQUEÑO O MEDIANO COMERCIO INCÓMODO Y/O PELIGROSO*: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. A juicio del Órgano de Aplicación, se podrá incluir cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre. El Órgano de Aplicación deberá emitir por vía de Resolución el listado de Comercios Incómodos o Peligrosos. -
4. *GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES*: Según definición establecida en el Punto siguiente de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

**PUNTO: 4.II.4.1.14**

Se entiende por *GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES* a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, que tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los mil (1.000) metros cuadrados de superficie.-
2. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie.-
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie superior o igual a tres mil (3.000) metros cuadrados.-
4. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.-

**PUNTO: 4.II.4.1.15**

Los *SERVICIOS GENERALES Y OFICINAS* se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en el uso equipamiento. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. *SERVICIOS GENERALES Y OFICINAS* son los que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, academias de capacitación, alquiler de autos, peluquerías, tintorerías y lavaderos de ropa, talleres de reparación de calzados, electromésticos, etc. o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
  - a. *SERVICIOS GENERALES Y OFICINAS* con superficie cubierta total hasta cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).-
  - b. *SERVICIOS GENERALES Y OFICINAS* con superficie cubierta total hasta trescientos (300) metros cuadrados.-
  - c. *SERVICIOS GENERALES Y OFICINAS* con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) metros cuadrados.-
2. *OFICINAS PROFESIONALES DOMÉSTICAS*: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. La superficie de la Oficina Profesional Doméstica no deberá superar el 25% de la superficie de la vivienda. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el inciso 1 anterior.-
3. *SERVICIOS EMPRESARIALES*: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.-

**PUNTO: 4.II.4.1.16**

Se entiende como *TERCIARIO RECREATIVO* cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. *SALAS DE REUNIÓN*: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concert, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
  - a. *SALAS DE REUNIÓN* con superficie cubierta total hasta doscientos (250) metros cuadrados.-
  - b. *SALAS DE REUNIÓN* con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.-
  - c. *SALAS DE REUNIÓN* con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.-
2. *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS*: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
  - a. *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS* con superficie cubierta total hasta cien (100) metros cuadrados.-
  - b. *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS* con superficie cubierta total hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.-
  - c. *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS* con superficie cubierta total mayor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.-
3. *ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS*: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
  - a. *ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS* con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.-
  - b. *ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS* con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.-
  - c. *ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS* con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.-

**PUNTO: 4.II.4.1.17**

Se entiende como *SERVICIOS FÚNEBRES* aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios.

**SUBSECCION 2 – USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.II.4.2.18**

El uso *EQUIPAMIENTO COLECTIVO* es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

**PUNTO: 4.II.4.2.19**

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. *DEPORTIVO*: Comprende los equipamientos destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.-
2. *SOCIAL*: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.-

**PUNTO: 4.II.4.2.20**

En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de *USO DEPORTIVO*:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.-
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.-
3. Clubes sociales.-
4. Instalaciones deportivas riesgosas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

**PUNTO: 4.II.4.2.21**

A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Punto anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. *INSTALACIONES DEPORTIVAS Y CLUBES SOCIALES DE PEQUEÑA ESCALA* con una superficie de hasta mil (1.000) metros cuadrados cubiertos y ubicados en parcelas de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie.-
2. *INSTALACIONES DEPORTIVAS Y CLUBES SOCIALES DE MEDIANA ESCALA* ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie independientemente de la superficie cubierta.-
3. *INSTALACIONES DEPORTIVAS Y CLUBES SOCIALES DE GRAN ESCALA* ubicados en parcelas mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie, independientemente de la superficie cubierta.-

**PUNTO: 4.II.4.2.22**

Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de *EQUIPAMIENTO SOCIAL*:

1. *EDUCATIVO*: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

2. *SALUD*: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.-
3. *CULTURAL*: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.-
4. *BIENESTAR SOCIAL*: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas con capacidades diferentes, minorías étnicas, etc.; hogares y clubes de ancianos; centros de día; centros de atención, tratamiento y rehabilitación de drogodependientes con o sin alojamiento; centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.-
5. *RELIGIOSO*: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.-

**PUNTO: 4.II.4.2.23**

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso *EQUIPAMIENTO EDUCATIVO* se subdivide en las siguientes clases:

1. *ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN DE PEQUEÑA ESCALA* con una superficie cubierta de hasta mil (1.000) metros cuadrados cubiertos y ubicados en parcelas de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie.-
2. *ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN* en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie, independientemente de la superficie cubierta.-
3. *ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN* en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie, independientemente de la superficie cubierta.-

**PUNTO: 4.II.4.2.24**

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso *EQUIPAMIENTO DE SALUD* se subdivide en las siguientes clases:

1. *ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNACIÓN DE PEQUEÑA ESCALA* de hasta quinientos (500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
2. *ESTABLECIMIENTOS DE MEDIANA ESCALA* de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

3. *ESTABLECIMIENTOS DE GRAN ESCALA* mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-

**PUNTO: 4.II.4.2.25**

A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos *EQUIPAMIENTO CULTURAL, BIENESTAR SOCIAL Y RELIGIOSO* se subdividen en las siguientes clases:

1. *ESTABLECIMIENTOS DE PEQUEÑA ESCALA* de hasta quinientos (500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
2. *ESTABLECIMIENTOS DE MEDIANA ESCALA* de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
3. *ESTABLECIMIENTOS DE GRAN ESCALA* mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-

**SUBSECCION 3 – USOS EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PUBLICOS.-**

**PUNTO: 4.II.4.3.26**

El uso *EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS* es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.-

**PUNTO: 4.II.4.3.27**

El uso *EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS* se desglosa en las siguientes clases:

1. *SERVICIOS PÚBLICOS*: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.-
2. *SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA*: Comprende las actividades prestadas por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público, por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.-

**PUNTO: 4.II.4.3.28**

El uso de *EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS*, se desglosa en las siguientes categorías:

1. *SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA*: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.-
2. *MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA CIUDAD*: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.-



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

3. *DEFENSA Y JUSTICIA*: Instalaciones para las dependencias de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.-
4. *ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO*: Instalaciones mediante las cuales se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de abastos, mataderos u otros similares.-
5. *RECINTOS FERIALES*: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.-
6. *CEMENTERIOS*: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las cuales se proporciona la sepultura de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc.-
7. *ESTACIONES DE SERVICIO AL AUTOMOTOR*.-
8. *PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Y GARAGES PÚBLICOS Y/O PRIVADOS*.-
9. *OTROS SERVICIOS AL AUTOMOTOR* como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.-

**PUNTO: 4.II.4.3.29**

Se entiende como *ESTACIONES DE SERVICIO AL AUTOMOTOR*, a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).-

No podrán localizarse estaciones de servicio al automotor a menos de ciento cincuenta (150) metros radiales, entre ejes medianeros y/o líneas municipales, de equipamientos de escuelas, culto, culturales, ni de cualquier otro uso que el Órgano de Aplicación considere de alta concentración permanente o no permanente de personas.-

Será obligatoria la aplicación de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad.-

**PUNTO: 4.II.4.3.30**

Se entiende como *PLAYA DE ESTACIONAMIENTO* el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Los estacionamientos y garajes se registrarán por las siguientes determinaciones particulares:

1. Las dimensiones de los módulos y las condiciones de delimitación, serán las reguladas para los estacionamientos y garajes privados en el Punto 4.I.5.49.-
2. El Órgano de Aplicación podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos y salidas de vehículos de los estacionamientos y garajes cuando razones justificadas basadas en el ordenamiento del tráfico, afectación a espacios verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.-
3. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Órgano de Aplicación podrá autorizar en los estacionamientos y garajes de uso público o privado, la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y/o pequeños comercios.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

4. En ningún caso se autorizará la localización de comercios incómodos y/o peligrosos ni la de estaciones de servicio al automotor, compartiendo el espacio destinado a estacionamientos o garajes públicos.-
5. En las playas de estacionamientos las actividades se desarrollarán en parcelas totalmente cerradas perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.-

**SUBSECCION 4 – USO EQUIPAMIENTO PARA LA INFRAESTRUCTURA.-**

**PUNTO: 4.II.4.4.31**

Se considera uso *EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA* a aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.-
2. Conducción, saneamiento y vertimiento de cloacas y aguas servidas.-
3. Generación, transformación, distribución y transporte de energía eléctrica y gas.-
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas.-
5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.-
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.-
7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión (incluye las retransmisoras de frecuencia modulada).-

En la consideración de los usos descriptos en este precedente, se engloban las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

**PUNTO: 4.II.4.4.32**

1. Cualquier plan o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.-
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.-
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.-
4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.-
5. El Poder Ejecutivo Municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura especificados en el Punto anterior, los que deberán ser elevados al Concejo Deliberante para su posterior tratamiento y aprobación.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**SUBSECCION 5 – USO EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE.-**

**PUNTO: 4.II.4.5.33**

Se considera como uso *EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE* los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.-

**PUNTO: 4.II.4.5.34**

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Transporte ferroviario.-
2. Transporte aéreo.-
3. Terminales e Intercambiadores.-
4. Instalaciones para logística del transporte.-

**PUNTO: 4.II.4.5.35**

1. *TRANSPORTE FERROVIARIO*: El sistema ferroviario está compuesto por los espacios ocupados, las infraestructuras de superficie o subterráneas y las construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercaderías y facilitan así las relaciones del Municipio con el exterior.-
2. *TRANSPORTE AÉREO*: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.-
3. Se definen como *TERMINALES Y/O INTERCAMBIADORES* las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.
4. Se entiende por *INSTALACIONES PARA LA LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE*, las áreas destinadas a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.-

**PUNTO: 4.II.4.5.36**

1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte será necesaria la elaboración de un Plan Especial o Sectorial o de un Proyecto Urbano según corresponda y de acuerdo a lo determinado en el Anexo 7.-
2. En cualquiera de los casos anteriores se incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.-
3. Los Planes Especiales de cada uno de los equipamientos para el transporte determinarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados.-

**PUNTO: 4.II.4.5.37**

El Municipio elaborará una normativa que reglamentará las servidumbres aeronáuticas que tendrán por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento del Aeropuerto Illía y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Las parcelas

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

afectadas por las servidumbres aeronáuticas serán individualizadas por su nomenclatura catastral y se señalarán en un plano particular.-

**SUBSECCION 6 – USO INDUSTRIAL.-**

**PUNTO: 4.II.4.6.38**

Es *USO INDUSTRIAL* el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.-

**PUNTO: 4.II.4.6.39**

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases de *USO INDUSTRIAL*:

1. *INDUSTRIA EN GENERAL*: Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial.
2. *DEPÓSITO*: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales. Se incluyen todas las actividades relacionadas con la Venta, el Almacenamiento y el Tratamiento de Residuos Inorgánicos Reciclables Preclasificados.-

**PUNTO: 4.II.4.6.40**

Todos los Emprendimientos comprendidos en *USO INDUSTRIAL* deberán contar con un *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* como requisito obligatorio indispensable para que el Poder Ejecutivo Municipal pueda conceder las correspondientes habilitaciones industriales. La tramitación del mismo se encuentra reglamentada en el Apartado 5 del presente Plan Director.-

**PUNTO: 4.II.4.6.41**

En el Apartado 5 del presente Plan Director se encuentran reglamentadas todas las tramitaciones requeridas para la aprobación de emprendimientos comprendidos en *USO INDUSTRIAL*.-

**SUBSECCION 7 – USO PRODUCTIVO RURAL.-**

**PUNTO: 4.II.4.7.42**

Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. *USO EXPLOTACIÓN RURAL*
2. *USO EXTRACTIVO*

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.II.4.7.43**

1. El *USO EXPLOTACIÓN RURAL* es el que se desarrolla en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. Se entiende por *ESTABLECIMIENTO RURAL* todo inmueble que, estando situado en Área Rural, se destine a la cría, mejora o engorde del ganado, a las actividades de granja, al cultivo de la tierra, a la fruticultura, a la horticultura, a la avicultura y/o otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.

**PUNTO: 4.II.4.7.44**

El *USO EXTRACTIVO* es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye las actividades relacionadas con la extracción de gas, petróleo y otros, y la explotación de minas y canteras. **Queda expresamente prohibidos los trabajos de cateo y extracción de oro – minas a cielo abierto – altamente contaminantes de los suelos y del agua.-**

**SECCION 5 – DEFINICIONES Y CARACTERISTICAS DE LOS USOS CLASIFICADOS SEGUN SU REGIMEN DE INTERRELACION.-**

**PUNTO: 4.II.5.45**

1. *USOS COMPATIBLES* son aquellos usos que se corresponden con el destino urbanístico de las zonas, que cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.-
2. *USOS AUTORIZABLES* son aquellos usos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en los Anexos 5 y 6 de la presente normativa.-
3. *USOS PROVISORIOS*: Se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Poder Ejecutivo Municipal, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
4. *USOS PROHIBIDOS*: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

**PUNTO: 4.II.5.46**

1. El *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*, define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por el Órgano de Aplicación.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.II.5.47**

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre si. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

1. Atracción de alto número de vehículos livianos.-
2. Atracción de alto número de vehículos pesados.-
3. Atracción de alto número de personas.-
4. Tamaño de la edificación.-
5. Generación de riesgo de seguridad.-
6. Generación de efluentes, contaminantes, olores, humos, vibraciones y gases.-
7. Generación de ruidos diurnos y/o nocturnos.-

**SECCION 6 – USOS HABILITADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA PRESENTE NORMATIVA.-**

**PUNTO: 4.II.6.48**

Se clasifican como *USOS DISCONFORMES*, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por el Municipio de General Roca u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Compatibles o Autorizables, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan Director para su localización en la zona.

**PUNTO: 4.II.6.49**

En los casos previstos precedentemente, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño.-

**PUNTO: 4.II.6.50**

No formarán parte de la categoría de *USOS DISCONFORMES*, aquellas actividades clasificadas como *USOS PROHIBIDOS* en el Punto 4.II.5.45, Item 4.-

**III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y DE LAS ZONAS**

**PUNTO: 4.III**

A continuación se reglamentan las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en el territorio municipal según su clasificación en Áreas y Zonas prevista en el Apartado 2 .-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**SECCION 1 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACIÓN GENERAL DEL ÁREA URBANA.-**

**SUBSECCION 1.1 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA CENTRAL.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA CENTRAL* delimitada según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.1.1.1**

**Características:**

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.-

**PUNTO: 4.III.1.1.2**

**Objetivos:**

- a. Fortalecer el carácter de centro principal de la ciudad.-
- b. Favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan.

**PUNTO: 4.III.1.1.3**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,80
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50%
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	6
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	30 m (TREINTA metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.III.1.1.4**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.1.5**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.-
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - b.1. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados).-
  - b.2. Lado mínimo: 10 m (diez metros).-

**SUBSECCION 1.2 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL CENTRAL.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA RESIDENCIAL CENTRAL* delimitada según el Plano 7.

**PUNTO: 4.III.1.2.6**

**Características:**

Son los sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar, complementado con actividades inocuas y altos coeficientes de aprovechamiento del suelo.-

**PUNTO: 4.III.1.2.7**

**Objetivos:**

- a. Fortalecer el carácter de centro principal de la ciudad.-
- b. Favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, fortaleciendo el vínculo del uso residencial con los otros usos característicos del centro principal de la ciudad.

**PUNTO: 4.III.1.2.8**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,70
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	4
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	21 m (veintiún metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.1.2.9**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.2.10**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - b.1. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados)
  - b.2. Lado mínimo: 10 m (diez metros)

**SUBSECCION 1.3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE BARRIOS RESIDENCIAL MIXTO.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA de BARRIO RESIDENCIAL MIXTO* delimitada según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.1.3.11**

**Características:**

Son aquellos sectores que presentan déficit de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.-

**PUNTO: 4.III.1.3.12**

**Objetivos:**

- a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
- b. Promover la ocupación del suelo vacante y una mayor densificación.

**PUNTO: 4.III.1.3.13**

**Parámetros urbanísticos**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,60
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	1
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.1.3.14**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.3.15**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - a. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados)
  - b. Lado mínimo: 10 m (diez metros)

**SUBSECCION 1.4 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE BARRIO RESIDENCIAL.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA DE BARRIO RESIDENCIAL* delimitada según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.1.4.16**

**Características:**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial unifamiliar. Se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento del suelo.-

**PUNTO: 4.III.1.4.17**

**Objetivos:**

Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.-

**PUNTO: 4.III.1.4.18**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,60
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	1
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.1.4.19**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.4.20**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - a. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados)
  - b. Lado mínimo: 10 m (diez metros)

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**SUBSECCION 1.5 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE BARRIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA de BARRIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO* delimitada según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.1.5.21**

**Características:**

Son sectores dotados de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de ejido abierto en los que se admiten bajas densidades de ocupación.-

**PUNTO: 4.III.1.5.22**

**Objetivos:**

- a. Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea.
- b. Preservar la vivienda como uso exclusivo.

**PUNTO: 4.III.1.5.23**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Mínimo 5 mts – Se puede avanzar a LM en 1/3 del ancho de la parcela
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,50
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	70 %-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	1
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.1.5.24**

**Régimen de usos**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se registrá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.5.25**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - a. Superficie mínima: 360 m<sup>2</sup> (tres cientos sesenta metros cuadrados)
  - b. Lado mínimo: 12 m (diez metros)

**SUBSECCION 1.6 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la *ZONA de EQUIPAMIENTO* delimitada según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.1.6.26**

**Características:**

Son sectores destinados a la localización de usos productivos y comerciales incómodos para la residencia que requieren parcelas de mediana o gran superficie.-

**PUNTO: 4.III.1.6.27**

**Objetivos:**

Promover la localización de usos productivos en áreas singulares preservando la calidad de vida barrial.

**PUNTO: 4.III.1.6.28**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se registrá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,80
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	1.50
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
TIPOLOGÍA URBANA DE EDIFICACIÓN	MANZANA MIXTA
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

PATIOS AUXILIARES	menor a 4 metros. Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.1.6.29**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.1.6.30**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - a. Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup> (seis cientos metros cuadrados)
  - b. Lado mínimo: 15 m (quince metros)

**SUBSECCION 1.7 – DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL LOCALIZADAS EN EL AREA URBANA.-**

**PUNTO: 4.III.1.7.31**

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados podrá requerir el dictado de normas particulares para la misma. Dichas normas deberán ajustarse en un todo a los principios, objetivos y directrices consignados en el Apartado 1 del Presente Plan.-

**SECCION 2 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERES URBANISTICO.-**

**PUNTO: 4.III.2.32**

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, especificadas en el Apartado 2, se encuentran delimitadas en los Planos 6, 7 y 8. En ellas se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- a. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visado previo del Órgano de Aplicación.
- b. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, el Órgano de Aplicación determinará el procedimiento de aprobación a seguir.-
- c. Se deberá establecer en forma particular para cada caso el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- d. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, el Órgano de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, según lo dispuesto en el Apartado 6 de las presentes normas.
- e. Los proyectos especiales para Zonas Ribereñas deberán respetar el espíritu de lo explicitado para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico.-

**SECCION 3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERES AMBIENTAL.-**

**SUBSECCION 3.1 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE PLAZAS Y AREAS VERDES URBANAS.-**

**PUNTO: 4.III.3.1.33**

Las condiciones particulares que rigen para la Zona Plazas y Áreas Verdes Urbanas, cuyas delimitaciones se especifican en los Planos 6, 7 y 8, son las siguientes:

1. Corresponden a sectores del Área Urbana y Complementaria destinados a espacios verdes y parquizados de uso público.
2. En las plazas y áreas verdes urbanas el Órgano de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

**SUBSECCION 3.2 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DEL ZANJON NORTE.-**

**PUNTO: 4.III.3.2.34**

Las condiciones particulares que rigen para la Zona del Zanjón Norte, cuya delimitación se especifica en los Planos 7 y 8, son las siguientes:

1. Corresponde a una zona degradada por la explotación de áridos que debe ser sometida a un proceso de recuperación ambiental y destinada a actividades recreativas de uso público.
2. El Poder Ejecutivo Municipal elaborará un Plan Especial y un Proyecto Urbano de Detalle para la Zona con el objetivo de recuperar los valores paisajísticos y ambientales y mejorar la oferta de espacios de recreación para la población.
3. En la Zona del Zanjón Norte el Órgano de Aplicación solo podrá autorizar obras y/o actividades de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de la misma.-

**SUBSECCION 3.3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS CANAL PRINCIPAL DE RIEGO, CANAL SECUNDARIO II NORTE, CANAL SECUNDARIO III NORTE Y CANAL SECUNDARIO III ROCA.-**

**PUNTO: 4.III.3.3.35**

Las condiciones particulares que rigen para la Zonas Canal Principal de Riego, Canal Secundario II Norte, Canal Secundario III Norte y Canal Secundario III Roca, cuyas delimitaciones se especifican en los Planos 7 y 8, son las siguientes:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

1. Corresponden a sectores del Área Urbana y Complementarias destinados a espacios verdes, recreativos y/o parquizados de uso público.
2. El Poder Ejecutivo Municipal elaborará Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle para cada una de las Zonas con el objetivo de preservar los valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales de los canales y mejorar la oferta de espacios de recreación para la población.
3. En las Zonas Canal Principal de Riego, Canal Secundario II Norte, Canal Secundario III Norte y Canal Secundario III Roca, el Órgano de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

**SUBSECCION 3.4 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS FRANJA RIBEREÑA DEL RIO NEGRO, ISLA 32, AREA PROTEGIDA PASO CORDOVA Y PERILAGO DEL LAGO CASA DE PIEDRA.-**

**PUNTO: 4.III.3.4.36**

1. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental Franja ribereña del Río Negro, Isla 32 y Perilago del Lago Casa de Piedra deberán cumplir con las siguientes determinaciones:
  - a. Las Zonas comprendidas en el presente Punto son sectores del Municipio de General Roca con características naturales y culturales diferenciadas que estructuran paisajes y ámbitos singulares en los que se requieren medidas especiales de preservación patrimonial.
  - b. En función de ello el Poder Ejecutivo Municipal elaborará Planes Especiales para cada una de las Zonas en los que se determinarán sus límites, los parámetros de ocupación, usos del suelo y parcelamiento teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio histórico, cultural, arqueológico o paisajístico.
  - c. En estas Zonas podrán mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan Especial, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Punto.
  - d. Los proyectos especiales para *ZONAS DE LA RIBERA NORTE DEL RÍO NEGRO*, deberán respetar el espíritu de lo explicitado para Zonas Especiales. Hasta tanto estén aprobados los planes particulares de cada una de estas zonas, los emprendimientos se regirán por los parámetros del *ÁREA COMPLEMENTARIA* o de *ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO* según el caso; esta situación será para los casos exclusivos de las parcelas que no estén ni hayan estado en producción agrícola en los últimos diez años, y que además se encuentren linderos a barrios rurales y con servicios.-
2. La Zona Especial de Interés Ambiental Área Protegida Paso Córdova se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza 3.454/01 que a todos los efectos forma parte del presente Plan Director.-

**SUBSECCION 3.5 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS de FRANJA RIBEREÑA DEL RÍO NEGRO**



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.III.3.5.37**

En la Zona de la Costa del Río Margen Norte, y hasta tanto esté elaborado el respectivo plan especial - *PERIFERIA RURAL / ANILLO CIRCULATORIO RURAL URBANO* -, y en una franja de un ancho aproximado de 500 mts., se considerará lo expresado en el Punto 4.III.5.38.-

**SECCION 4 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL.-**

**SUBSECCION 4.1 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL LOCALIZADAS EN EL AREA URBANA.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las *ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL, LOCALIZADAS EN EL AREA URBANA* y delimitadas en el Plano 7 y 8.

**PUNTO: 4.III.4.1.38**

**Características:**

Las Zonas Especiales de Interés Social localizadas en el Área Urbana son aquellas destinadas primordialmente para la ejecución de programas y proyectos destinados a población de escasos recursos, encuadrando en esta categoría las áreas ocupadas de manera irregular y aquellas donde se requiera promover a la regularización fundiaria y/o la mejora de las condiciones urbanísticas, presentan déficit de infraestructura, se admite la mixtura de la residencia con actividades inocuas y bajos coeficientes de aprovechamiento de suelo.

**PUNTO: 4.III.4.1.39**

En relación a los Parámetros Urbanísticos y de Usos, se deberán adoptar los de *RESIDENCIAL MIXTO EN ÁREA URBANA*.-

**SECCION 5 – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL AREA COMPLEMENTARIA.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las *AREAS COMPLEMENTARIAS* delimitadas en el Plano 7.

**PUNTO: 4.III.5.40**

**Características:**

Las Áreas quedarán reservadas para futuras extensiones urbanas, parqueizaciones, vivienda extraurbana complementada con servicios y equipamientos compatibles y urbanizaciones especiales. Los depósitos, los emprendimientos agrícolas, las industrias de apoyo urbano y otras actividades, que en ellas se emprendan, no interferirán al posible desarrollo urbano futuro, ni deberán generar ningún tipo de contaminación ambiental.-

**PUNTO: 4.III.5.41**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**Objetivos:**

- a. Preservar la calidad paisajística de los sectores periurbanos.-
- b. Compatibilizar la localización de viviendas en grandes propiedades con las actividades de producción rural.-

**PUNTO: 4.III.5.42**

**Parámetros urbanísticos:**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Obligatorio con un mínimo de 5 metros
RETIRO LATERAL	Obligatorio con un mínimo de 5 metros
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,30
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	90 %-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	0.40
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	No aplica
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.5.43**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.5.44**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - En el caso de uso residencial:
    - a. Superficie mínima: : 750 m<sup>2</sup> (setecientos cincuenta metros cuadrados).-
    - b. Lado mínimo: : 25 m (veinticinco metros).-
  - En el caso de usos agrarios:
    - a. Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup> (dos mil quinientos metros cuadrados).-
    - b. Lado mínimo: 50 m (cincuenta metros).-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- c. Se permitirá la implantación de Urbanizaciones Especiales con las modalidades de Club de Campo ó Barrio Cerrado, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512 y Ley Provincial N° 3.127 ó bajo el Régimen de Consorcio Parcelario Ley Provincial N° 3.086, según el Capítulo II, del Apartado 3.-

**PUNTO: 4.III.5.45**

Con respecto al Barrio La Unión deberá considerarse como *ZONA DE INTERÉS SOCIAL* en Área Complementaria, y los Parámetros Urbanísticos y de Uso serán los de *RESIDENCIAL MIXTO EN ÁREA RURAL*.-

**SECCION 6 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS CORREDORES.-**

**SUBSECCION 6.1 – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CORREDOR CENTRAL.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *CORREDOR CENTRAL* delimitado según el Plano 7. Contando además con dos tramos, uno correspondiente a una primer etapa que responde a la puesta en vigencia de la presente normativa, y otra que se corresponde a una etapa de crecimiento que se irá incorporando a esta normativa en la medida que la dinámica de la ciudad lo requiera.-

**PUNTO: 4.III.6.1.46.-**

**Características:**

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.-

**PUNTO: 4.III.6.1.47.-**

**Objetivos:**

- a. Fortalecer el carácter de centro principal de la ciudad.-
- b. Favorecer la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan.

**PUNTO: 4.III.6.1.48.**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Anexo.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,80
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	6
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

ALTURA MÁXIMA	30 m (TREINTA metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se registrará según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**PUNTO: 4.III.6.1.49**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se registrará según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.6.1.50**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.-
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - b.1. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados)
  - b.2. Lado mínimo: 10 m (diez metros)

**SUBSECCION 6.2 – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CORREDOR MIXTO.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente a un *CORREDOR MIXTO* indicado en el Plano 7. Deberán diferenciarse dos sectores dentro de los Corredores Mixtos: I. Tramo comprendido entre las calles Gadano, Alsina, San Juan y Mendoza.- II. Tramo por fuera de las calles detalladas en el Item anterior.-

**PUNTO: 4.III.6.2.51**

**Características:**

Son los sectores definidos por las vías de circulación primaria, dotados de infraestructura, que presentan una mediana intensidad de aprovechamiento de los terrenos.-

**PUNTO: 4.III.6.2.52**

**Objetivos:**

Promover una densificación controlada y mayor mixtura de usos que fortalezcan el rol urbano de las vías primarias de circulación de la ciudad.-

**PUNTO: 4.III.6.2.53**

**Parámetros urbanísticos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>		
RETIRO DE FRENTE	Sin restricciones	
RETIRO LATERAL	Sin restricciones	
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Anexo.-	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>		
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,70	
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50 %	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>		
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	SECTOR I	4.00
	SECTOR II	2
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>		
ALTURA MÁXIMA	SECTOR I	21 m (VEINTIÚN metros).-
	SECTOR II	12 m (DOCE metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.	
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).	
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>		
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-		

**PUNTO: 4.III.6.2.54**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.6.2.55**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - b.1. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados)
  - b.2. Lado mínimo: 10 m (diez metros)

**SUBSECCION 6.3 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE CORREDOR DE LA AVENIDA VITERBORI.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *CORREDOR DE LA AVENIDA VITERBORI* delimitado según el Plano 7.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: 4.III.6.3.56**

**Características:**

En este sector se pretende mantener el perfil rural con actividades compatibles con la actividad productiva, e incorporar la posibilidad para aquellas parcelas que acrediten no tener potencial productivo por sus características particulares o no estar en producción por un lapso no menor a 05 años o no estar empadronadas bajo riego, de implantación de urbanizaciones especiales bajo el régimen de Propiedad Horizontal o de Consorcios parcelarios.-

**PUNTO: 4.III.6.3.57**

**Objetivos:**

- a. Preservar el carácter rural.
- b. Configurar un eje de la ciudad, conjuntamente con la Avenida Roca, eje que vincularía la barda norte con el río, atravesando la zona más densamente poblada.-

**PUNTO: 4.III.6.3.58**

**Parámetros urbanísticos**

Los parámetros urbanísticos son equivalentes a los de *ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA*. Para aquellas parcelas en las que se autoricen proyectos de Urbanizaciones Especiales los parámetros serán los que resulten de la Reglamentación que elaborará el Órgano de Aplicación a tal efecto.-

**PUNTO: 4.III.6.3.59**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.6.3.60**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3, del Capítulo I, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las consignadas para *ÁREA RURAL, ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA*. Para aquellas parcelas en las que se autoricen proyectos de Urbanizaciones Especiales la dimensión mínima de parcela o de Unidad Funcional será la que resulte de la Reglamentación que elaborará el Órgano de Aplicación a tal efecto.-

**SUBSECCION 6.4 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE  
CORREDOR DE RUTA NACIONAL 22.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *CORREDOR DE RUTA NACIONAL 22* delimitado según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.6.4.61**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**Características:**

Este Sector se encuentra dividido en Sectores diferenciados:

- a) Sector I: Norte de la Ruta Nacional 22 entre las calles Damas Patricias y Alvear y Sur de la Ruta Nacional N° 22 entre las calles Aconquija y Gob. Castello, se destina a actividades mixtas de servicio a la ruta con parámetros de ocupación medios.-
- b) Sector II: Sur de la Ruta Nacional 22 entre la Avenida Viterbori y la calle Magallanes y entre la calle Gob. Castello y la Ruta Provincial N° 06, Norte de la Ruta Nacional N° 22 entre la calle Damas Patricias y Ruta Provincial N° 06, que se destina a actividades mixtas de servicio a la ruta, Urbanizaciones Especiales con parámetros de ocupación bajos.-
- c) Rotonda de la intersección de la Ruta Nacional N° 22 con la Ruta Provincial N° 06
- d) Sector III: Ruta Nacional N° 22 desde Ruta Provincial N° 06 y desde Magallanes hasta finalizar el Ejido Municipal tanto al Este como al Oeste de un perfil netamente rural.-

**PUNTO: 4.III.6.4.62**

**Objetivos:**

- a. Categorizar los distintos tramos del Corredor de Ruta que atraviesa todo el ejido municipal en función de sus características desde lo netamente rural hasta lo urbano.-
- b. Promover un sector al servicio de actividades mixtas vinculadas al turismo y al desarrollo económico de la ciudad.
- c. Configurar una “fachada” urbana de calidad frente a la ruta.

**PUNTO: 4.III.6.4.63**

**Parámetros urbanísticos SECTOR I y SECTOR II**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado.-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Sin exigencia
RETIRO LATERAL	Sin exigencia
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Anexo.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,60
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	50%
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	1
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (NUEVE metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce m <sup>2</sup> ).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA</b>	
Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**Parámetros urbanísticos SECTOR ROTONDA**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado. En cuanto a los *PARÁMETROS URBANÍSTICOS* y *DE USO* se analizarán caso por caso y serán determinados por el Órgano de Aplicación ya que se refieren solo a las parcelas con frente a la rotonda. Se deberá tener en cuenta la situación estratégica que brinda el cruce de las dos rutas, promoviendo el servicio de ruta y el del turismo manteniendo el carácter rural del entorno.-

**Parámetros urbanísticos SECTOR III**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado. En cuanto a los *PARÁMETROS URBANÍSTICOS* y *DE USO* son válidos los especificados para el *ÁREA RURAL, ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA*. En el Sector Norte de la Ruta Nacional N° 22 entre las calles Damas Patricias y Castelli se permitirá además la implantación de Urbanizaciones Especiales con las modalidades de Club de Campo ó Barrio Cerrado, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512 y Ley Provincial N° 3.127 ó bajo el Régimen de Consorcio Parcelario Ley Provincial N° 3.086, según el Capítulo II, del Apartado 3.-

**PUNTO: 4.III.6.4.64**

**Régimen de usos**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se registrá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-

**PUNTO: 4.III.6.4.65**

**Parcelamientos**

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
  - *SECTOR I*
    - b.1. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados)
    - b.2. Lado mínimo: 10 m (diez metros)
  - *SECTOR II*
    - b.1. Superficie mínima: 37.500 m<sup>2</sup> (treinta y siete mil quinientos metros cuadrados)
    - b.2. Lado mínimo: 150 m (ciento cincuenta metros)
  - Sector (c) *TRAMO III (SIN URBANIZAR)*
    - b.1. Uso rural: *UNIDAD de EXPLOTACIÓN MINIMA 6 ha.*-
    - b.2. Uso Residencial: exclusivamente en el tramo al Norte de la Ruta Nacional N° 22 entre las calles Damas Patricias y Castelli, para el caso de Urbanizaciones Especiales es válido lo especificado para *ÁREA COMPLEMENTARIA*.-

**SUBSECCION 6.5 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE CORREDOR DE RUTA PROVINCIAL N° 06.-**



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *CORREDOR DE RUTA PROVINCIAL 06* delimitado según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.6.5.66**

**Características:**

Este Sector se encuentra dividido en Sectores diferenciados:

- a. Parcelas con frente al sector que se inicia al norte del ejido hasta la Rotonda de Acceso al Aeropuerto, en la Zona Productiva No Irrigada
- b. Parcelas con frente al sector entre la rotonda de acceso al aeropuerto y el cruce con la Ruta Nacional N° 22.-
- c. Parcelas con frente al sector que va desde el cruce con la Ruta Nacional N° 22 y el puente sobre el río Negro.-.-

**PUNTO: 4.III.6.5.67**

**Objetivos:**

- a. Mantener las características actuales de los distintos sectores detallados, preservando el carácter rural en el sector (c), un uso mixto recreativo, turístico y rural en el sector (b) y generar en el sector (a) un sector de Parque Industrial y Petrolero.-
- b. Mejorar los valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales del entorno, aumentando la oferta de espacios de recreación para la población.-

**PUNTO: 4.III.6.5.68**

**Parámetros urbanísticos**

**Sector (a)**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado. En cuanto a los *PARÁMETROS URBANÍSTICOS* y *DE USO* son válidos los especificados para el *ÁREA RURAL, ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA*.-

**Sectores (b) y (c)**

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 1, del presente Apartado. En cuanto a los *PARÁMETROS URBANÍSTICOS* y *DE USO* son válidos los especificados para el *ÁREA RURAL, ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA*.-

**SUBSECCION 6.6 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE  
CORREDOR DE ANILLO CIRCULATORIO.-**

El presente Punto determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las parcelas con frente al *ANILLO CIRCULATORIO* delimitado según el Plano 7.-

**PUNTO: 4.III.6.6.69**

**Características:**

El Anillo Circulatorio está conformado por distintas vías que en su conjunto proponen un recorrido perimetral de la ciudad, sin necesidad de atravesar las zonas céntricas de la misma. Por lo tanto a lo largo de su recorrido se va insertando en Zonas con diferentes Condiciones

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Particulares. Las parcelas frentistas al Anillo Circulatorio adoptarán las Condiciones Particulares correspondientes a cada una de esas zonas.-

**SUBSECCION 6.7 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA DE  
CORREDOR DE ANILLO CIRCULATORIO URBANO RURAL.-**

En la Zona de la Costa del Río Margen Norte, y hasta tanto esté elaborado el respectivo plan especial - *PERIFERIA RURAL / ANILLO CIRCULATORIO RURAL URBANO* -, y en una franja de un ancho aproximado de 500 mts., se considerará lo expresado en el Punto 4.III.5.38.-

**SECCION 7 – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS PRODUCTIVAS  
IRRIGADA Y NO IRRIGADA.-**

**SUBSECCION 7.1 – ESPECIFICACIONES GENERALES.-**

**PUNTO: 4.III.7.1.70**

Declarase de interés público en todo el ejido del Municipio de General Roca la conservación del suelo agrícola, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de su capacidad productiva.-

**PUNTO: 4.III.7.1.71**

El espacio territorial comprendido en el *ÁREA RURAL* es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno. En las situaciones de condominio en parcelas ubicadas en el *ÁREA RURAL*, se prohíbe la formación de núcleos de población. Se exceptúan de lo mencionado anteriormente a los barrios existentes enmarcados en las Condiciones Particulares para Zonas *RESIDENCIAL MIXTO EN ÁREA RURAL* y las Urbanizaciones Residenciales preexistentes a la presente reglamentación contempladas en el Punto 4.III.7.1.68. La delimitación de las *ZONAS PRODUCTIVAS IRRIGADA y NO IRRIGADA* se especifican en el Plano 07.-

**PUNTO: 4.III.7.1.72**

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Parámetros urbanísticos para uso residencial en ambas Zonas
  - a. Se permitirá una única vivienda unifamiliar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la Zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. En los casos de parcelas de superficie igual o mayor a seis (6) hectáreas se permitirá una vivienda adicional, no pudiendo superar los 180 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.
2. Parámetros urbanísticos para usos no residenciales en la *ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA*:
  - a. Factor de Ocupación del Suelo (*FOS*): 0.20

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- b. Factor de Ocupación Total (*FOT*): 0,20
- c. Altura máxima: La altura máxima, en una o dos plantas, será de 7 (siete) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia y aporte al paisaje.
- 3. Los parámetros urbanísticos para usos no residenciales en la *ZONA PRODUCTIVA NO IRRIGADA* serán establecidos caso a caso por el Órgano de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios.-
- 4. Régimen de usos  
 Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 2, del presente Apartado y en forma particular se regirá según lo determinado en el *CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS*.-
- 5. Parcelamientos  
 Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1, 3 y 4 del Capítulo 1, del Apartado 3.- .
- 6. Régimen particular
  - a. En el caso de instalaciones con destino a invernadero para realizar cultivos bajo cubierta cuya construcción se lleve a cabo predominantemente con materiales livianos y traslúcidos, estas no computarán para el *FOT* estipulado en el inciso 2 del presente Punto.

**PUNTO: 4.III.7.1.73**

**Urbanizaciones Residenciales preexistentes al Plan Director de Roca**

En este punto se reglamentan las Condiciones Particulares para las Urbanizaciones con destino Residencial ubicadas en la *ZONA PRODUCTIVA IRRIGADA* y que hubiesen sido aprobadas con anterioridad a la vigencia de este Plan Director:

1. Parámetros Urbanísticos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b>	
RETIRO DE FRENTE	Mínimo 5 mts – Se puede avanzar a LM en 1/3 del ancho de la parcela
RETIRO LATERAL	Sin restricciones
RETIRO DE FONDO	Se regirá según lo dispuesto en la Sección 1, del Capítulo 1 del presente Apartado.-
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)	0,50
TASA DE PERMEABILIZACIÓN T P H	--
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	0.70
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
ALTURA MÁXIMA	9 m (nueve metros).-
ESPACIO LIBRE URBANO (E L U)	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 2$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 4 metros.
PATIOS AUXILIARES	Cumplirá con la relación $R = h/d \leq 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo 1 del presente Apartado. La distancia d nunca podrá ser menor a 3 metros y la superficie mínima nunca será menor a 12 m <sup>2</sup> (doce metros cuadrados).
<b>PARÁMETROS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y A LOS ESPACIOS PARA</b>	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CARGA Y DESCARGA</b>
-------------------------

Se regirá según lo determinado la Sección 5 del Capítulo 1 del presente Apartado y en el <i>CUADRO DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO Y DE CARGA Y DESCARGA POR ZONAS</i> para cada uso.-
--

2. Parcelamientos

Dado que las Urbanizaciones Residenciales a las que se hace referencia en este Punto tienen aprobación previa a la puesta en vigencia de la presente norma, solo se permiten fraccionamientos de parcelas que formen parte de las mismas, y solo cuando la superficie de las parcelas a crearse sea mayor o igual a la superficie de la parcela mínima del Parcelamiento aprobado. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo 1, del Apartado 3.-

3. Caso particular de la Parcela 05 1 K 005 04 D

Para esta parcela donde se encuentra implantado un loteo preexistente al Plan Director de Roca, en Área Rural, Zona Productiva Irrigada, cuyo nombre de fantasía es *VIEJO POLO*, con un parcelamiento establecido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los Parámetros Urbanísticos y de Uso serán los establecidos en el Reglamento del Consorcio de copropietarios *VIEJO POLO*, aprobado por la Resolución N° 92/99, Expediente N° 109.962/99.-

4. Caso particular de la Parcela 05 1 L 007 09 A

Para esta parcela donde se encuentra implantado un loteo preexistente al Plan Director de Roca, en Área Rural, Zona Productiva Irrigada, con un parcelamiento establecido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los Parámetros Urbanísticos y de Uso son los pautados en la Ordenanza N° 2.156/96, Clubes de Campo, que fue el marco normativo que reguló esta aprobación.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO RESIDENCIAL**

	<b>ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA</b>						
	<b>ZONA</b>						
	<b>CENTRAL</b>	<b>RES. CENTRAL</b>	<b>RES. MIXTO</b>	<b>RES.</b>	<b>RES. EXCLUS.</b>	<b>EQUIPAM</b>	<b>COMPLEM</b>
Vivienda unifamiliar	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
Vivienda Multifamiliar	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC
Residencia Comunitaria	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC

**USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

Hospedaje		UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UA	
Hotel por Horas		UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA	
Comercio minorista	Pequeño comercio	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC	
	Mediano comercio	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UC	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	UA	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
	Grandes superficies comerciales	UA	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
Comercio mayorista	Pequeño comercio	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UA	
	Mediano comercio	UA	UA	UC	UPR	UPR	UC	UPR	
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
	Grandes superficies comerciales	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UA
		Mediana escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UPR
		Gran escala.-	UC	UA	UA	UPR	UPR	UC	UPR
	Oficinas profesionales domésticas	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	
	Servicios Empresariales.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UA	
Terciario	Salas	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UA	UA

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

recreativo	de reunión	Mediana escala.-	UC	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
		Gran escala.-	UC	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Establecimiento para consumo de bebidas y comidas	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UA
		Mediana escala.-	UC	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
		Gran escala.-	UC	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Espectáculos	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UA	UA
		Mediana escala.-	UC	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR
		Gran escala.-	UC	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
	Fúnebres			UA	UA	UA	UPR	UPR	UA

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

**ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

ZONA

			CENTRAL	RES. CENTRAL	RES. MIXTO	RES.	RES. EXCLUS.	EQUIPAM	COMPLEM .
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general, de utilización selectiva y Clubes sociales	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UC
		Mediana escala.-	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UC	UA
		Gran escala.-	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
	Instalaciones deportivas molestas		UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
Social	Educativo	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC
		Mediana escala.-	UA	UA	UA	UA	UPR	UC	UA
		Gran escala.-	UPR	UC	UA	UPR	UPR	UC	UPR
	Salud	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Cultural Bienestar social	Mediana escala.-	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UPR
	Gran escala.-	UC	UC	UA	UPR	UPR	UC	UPR
	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC
	Mediana escala.-	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UPR
	Gran escala.-	UC	UC	UA	UA	UPR	UC	UPR

**USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Servicios Públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UC
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
	Defensa y justicia	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Recintos feriales	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Cementerios	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Estaciones de servicio al automotor	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
	Playas de estacionamiento y garages	UC	UC	UA	UA	UPR	UC	UPR
Otros servicios al automotor	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
Servicios de la administración pública		UC	UC	UA	UA	UPR	UC	UPR

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA**

ZONA

	CENTRAL	RES. CENTRAL	RES. MIXTO	RES.	RES. EXCLUS.	EQUIPAM	COMPLEM
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA
<b>USO EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE</b>							
Instalaciones para transporte ferroviario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR
Terminales e intercambiadores	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA

**USO INDUSTRIAL**

Industria en General	Establecimientos Industriales	De pequeña complejidad.-	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA	
		De mediana complejidad.-	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA	
		De gran complejidad.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA	UPR	
	Industria Artesanal.-		UPR	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	
	Talleres	Talleres en General.-		UPR	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
		Taller de Automotores	De pequeña complejidad.-	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
			De alta complejidad.-	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UA	UA
	Taller Doméstico		UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	
Depósitos	Depósitos de pequeña escala.-		UPR	UA	UA	UA	UPR	UA	UA	
	Depósitos de mediana escala.-		UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UA	
	Depósitos de gran escala.-		UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	
	Depósitos de productos inflamables o peligrosos		UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UA	UPR	

**USO PRODUCTIVO RURAL**



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Uso explotación rural.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC
Uso extractivo.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

**APARTADO 4 – CAPÍTULO III -**

**USO RESIDENCIAL**

		<b>CORREDORES</b>								
		<b>ZONA</b>								
		CENTRAL	VITERBORI	MIXTO	RUTA 22					RUTA 6
					TRAMO I	TRAMO II	TRAMO III	ROTONDA	TRAMO IV	
Vivienda unifamiliar		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
Vivienda Multifamiliar		UC	UA	UC	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UA
Residencia Comunitaria		UA	UC	UC	UC	UA	UA	UA	UPR	UA
<b>USO DE SERVICIOS TERCIARIOS</b>										
Hospedaje		UC	UPR	UC	UC	UA	UA	UA	UA	UA
Hotel por Horas		UPR	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
Comercio minorista	Pequeño comercio	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
	Mediano comercio	UC	UPR	UC	UC	UA	UC	UPR	UPR	UPR
	Pequeño o med. comercio incómodo y/o peligroso	UA	UPR	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
Comercio mayorista	Pequeño comercio	UC	UPR	UC	UC	UC	UC	UPR	UC	UPR
	Mediano comercio	UA	UPR	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR	UPR
	Pequeño o med. comercio incómodo y/o peligroso	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
Servicios generales y	Servicios generales y oficinas con o sin	Pequeña escala.-	UC	UPR	UC	UC	UC	UC	UC	UC
		Mediana escala.-	UC	UPR	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

oficinas	<del>servicio de venta</del>	Gran escala.-.	UC	UPR	UC	UC	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Oficinas profesionales domésticas		UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UPR	UC
	Servicios Empresariales.-		UC	UPR	UC	UC	UC	UA	UPR	UC	UA
Terciario recreativo	Salas de reunión	Pequeña escala.-	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UPR
		Mediana escala.-	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UPR
		Gran escala.-.	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
	Establecimiento para consumo de bebidas y comidas	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC	UC
		Mediana escala.-	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UA	UA	UA
		Gran escala.-.	UC	UC	UC	UC	UA	UA	UPR	UPR	UPR
	Espectáculos	Pequeña escala.-	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
		Mediana escala.-	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
		Gran escala.-.	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
Fúnebres			UA	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UA

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

			<b>CORREDORES</b>								
			ZONA								
			CENTRAL	VITERBOR I	MIXTO	RUTA 22					RUTA 06
TRAMO I	TRAMO II	TRAMO III				ROTONDA	TRAMO IV				
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general, de utilización selectiva y Clubes sociales	Pequeña escala.-	UA	UPR	UA	UA	UC	UA	UPR	UPR	UA
		Mediana escala.-	UPR	UC	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA
		Gran escala.-.	UPR	UA	UPR	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA
	Instalaciones deportivas molestas	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	
Social	Educativo	Pequeña escala.-	UC	UC	UC	UC	UC	UA	UC	UC	UC
		Mediana escala.-	UA	UA	UA	UA	UC	UA	UPR	UPR	UA
		Gran escala.-.	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UA
	Salud	Pequeña escala.-	UC	UA	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR	UA
		Mediana escala.-	UA	UA	UC	UC	UC	UA	UPR	UPR	UA
		Gran escala.-.	UPR	UPR	UC	UC	UC	UPR	UPR	UPR	UPR
	Cultural Bienestar social	Pequeña escala.-	UA	UA	UC	UC	UC	UA	UA	UPR	UA
		Mediana escala.-	UA	UA	UC	UC	UC	UPR	UA	UPR	UA
		Gran escala.-.	UPR	UPR	UC	UC	UC	UPR	UA	UPR	UA

**USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Servicios Públicos	Seguridad y protección ciudadana	UC	UPR	UC	UC	UC	UC	UA	UA	UA
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Defensa y justicia	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Recintos feriales	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Cementerios	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UA
	Estaciones de servicio al automotor	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UC	UPR	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Otros servicios al automotor	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
Servicios de la administración pública	UC	UPR	UC	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**  
**APARTADO 4 – CAPÍTULO III -**  
**USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE**  
**INFRAESTRUCTURA**

	<b>CORREDORES</b>								
	<b>ZONA</b>								
	CENTRAL	VITERBOR I	MIXTO	RUTA 22					RUTA 06
TRAMO I				TRAMO II	TRAMO III	ROTONDA	TRAMO IV		
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Cond., saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Prod., transformación y conducción de energía eléctrica y gas	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
Recolec., tratamiento y disposición final de los residuos sólidos	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA

**USO EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE**

Instalaciones para transporte ferroviario	UPR	UPR	UA	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Terminales e intercambiadores	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UPR	UPR	UA	UPR
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UPR

**USO INDUSTRIAL**

Industria en General	Establecimientos industriales	De pequeña complejidad.-	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
		De mediana complejidad.-	UPR	UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UA
		De gran complejidad.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Industria Artesanal.-	UPR	UC	UA	UA	UA	UA	UA	UA	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	Talleres en General.-	UPR	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
	Talleres Taller de Automotores	De complejidad.- pequeña	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UPR	UA	UA
		De complejidad.- alta	UPR	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR
	Taller Doméstico	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
Depósitos	Depósitos de pequeña escala.-	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
	Depósitos de mediana escala.-	UPR	UPR	UA	UA	UA	UA	UPR	UPR	UPR	UPR
	Depósitos de gran escala.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
	Depósitos de productos inflamables o peligrosos.-	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios Empresariales		UA	UPR	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA	UA
<b>USO PRODUCTIVO RURAL</b>											
Uso explotación rural.-		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UC	UC	UC	UC
Uso extractivo.-		UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR	UPR

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO RESIDENCIAL**

<b>ÁREA RURAL</b>			
ZONA			
PRODUCTIVA IRRIGADA	PRODUCTIVA NO IRRIGADA	RESIDENCIA L MIXTO	<b>RESIDENCIA L PREEXISTENTE</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Vivienda unifamiliar	UC	UC	UC	UC
Vivienda Multifamiliar	UPR	UPR	UPR	UPR
Residencia Comunitaria	UA	UA	UA	UPR

**USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

Hospedaje	Hospedaje con capacidad hasta veinte pasajeros		UPR	UPR	UC	UPR
	Hospedaje con capacidad mayor a veinte pasajeros		UPR	UPR	UPR	UPR
Hotel por Horas			UPR	UPR	UA	UPR
Comercio minorista	Pequeño comercio		UC	UC	UC	UPR
	Mediano comercio		UPR	UPR	UA	UPR
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR	UPR	UPR
Comercio mayorista	Pequeño comercio		UPR	UPR	UPR	UPR
	Mediano comercio		UPR	UPR	UPR	UPR
	Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso		UPR	UPR	UPR	UPR
	Grandes superficies comerciales		UPR	UPR	UPR	UPR
Servicios generales y oficinas	Servicios generales y oficinas con o sin servicio de venta	Con superficie cubierta total hasta cincuenta (50) m2.-	UPR	UPR	UC	UPR
		Con superficie cubierta total hasta trescientos (300) m2.-	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a trescientos (300) m2.-	UPR	UPR	UPR	UPR
	Oficinas profesionales domésticas		UC	UC	UC	UC
Terciario recreativo	Salas de reunión	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) m2.-	UPR	UPR	UA	UPR
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) m2.-	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) m2.-	UPR	UPR	UPR	UPR
	Est. para consumo	Con superficie cubierta total hasta Cincuenta (50) m2.	UPR	UPR	UA	UPR
		Con superficie cubierta total hasta Dos Cientos Cincuenta(250) metros cuadrados.	UPR	UPR	UPR	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	de bebidas	Con superficie cubierta total mayor a Dos Cientos Cincuenta(250) metros cuadrados.	UPR	UPR	UPR	UPR
	Espectáculos	Con superficie cubierta total hasta doscientos (200) m2.-	UPR	UPR	UA	UPR
		Con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR	UPR	UPR
		Con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.	UPR	UPR	UPR	UPR
Fúnebres			UPR	UPR	UA	UPR

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

			<b>ÁREA RURAL</b>			
			ZONA			
			<b>PRODUCTIVA IRRIGADA</b>	<b>PRODUCTIVA NO IRRIGADA</b>	<b>RESIDENCIAL MIXTO</b>	<b>RESIDENCIAL PREEXISTENTE</b>
Deportivo	Instalaciones deportivas de utilización general, utilización selectiva y Clubes sociales	De pequeña escala con una superficie cubierta de hasta mil (1.000) metros cuadrados.-	UPR	UPR	UC	UPR
		De mediana escala ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UA	UPR
		De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie	UPR	UPR	UA	UPR
	<b>Instalaciones deportivas molestas</b>					
Social	Educativo	Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos con una superficie de hasta mil (1.000) metros cuadrados	UA	UA	UC	UPR
		Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en predios de hasta diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UA	UPR
		De gran escala ubicados en predios mayores de diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie.	UPR	UPR	UPR	UPR
	Salud	Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UA	UPR



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UPR	UPR
	Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UPR	UPR
Cultural Bienestar social	Establecimientos de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UA	UPR
	Establecimientos de mediana escala de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UPR	UPR
	Establecimientos de gran escala mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.	UPR	UPR	UPR	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

		<b>ÁREA RURAL</b>			
		ZONA			
		<b>PRODUCTIV A IRRIGAD A</b>	<b>PRODUCTIVA NO IRRIGADA</b>	<b>RESIDENCIAL MIXTO</b>	<b>RESIDENCIAL PREEXISTENT E</b>
Servicios Públicos	Seguridad y protección ciudadana	UA	UA	UA	UPR
	Mantenimiento y limpieza de la ciudad	UPR	UPR	UPR	UPR
	Defensa y justicia	UPR	UPR	UPR	UPR
	Abastecimiento alimentario	UPR	UPR	UPR	UPR
	Recintos feriales	UPR	UPR	UPR	UPR
	Cementerios	UPR	UA	UPR	UPR
	Estaciones de servicio al automotor	UPR	UPR	UC	UPR
	Playas de estacionamiento y garages públicos	UPR	UPR	UA	UPR
	Otros servicios al automotor	UPR	UPR	UA	UPR
Servicios de la administración pública		UPR	UPR	UPR	UPR
<b>USO EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA</b>					
Abastecimiento, conducción y depuración de aguas		UPR	UPR	UPR	UPR
Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas		UPR	UPR	UPR	UPR
Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas		UPR	UPR	UPR	UPR
Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas		UPR	UPR	UPR	UPR
Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos		UPR	UPR	UPR	UPR
Producción, transmisión y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión		UPR	UPR	UA	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**USO EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE**

Instalaciones para transporte ferroviario	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para transporte aéreo	UPR	UPR	UPR	UPR
Terminales e intercambiadores	UPR	UPR	UPR	UPR
Instalaciones para logística del transporte	UPR	UPR	UPR	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CUADRO DE USOS EN RELACIÓN A LAS ZONAS**

APARTADO 4 – CAPÍTULO III -

**USO INDUSTRIAL**

			<b>ÁREA RURAL</b>				
			ZONA				
			<b>PRODUCTIVA IRRIGADA A</b>	<b>PRODUCTIVA NO IRRIGADA</b>	<b>RESIDENCIAL MIXTO</b>	<b>RESIDENCIAL PREEXISTENTE</b>	
<b>Industria en General</b>	Est. Industrial	De pequeña complejidad.-	UA	UA	UA	UPR	
		De mediana complejidad.-	UA	UA	UA	UPR	
		De gran complejidad.-	UPR	UA	UPR	UPR	
	<b>Industria Artesanal.-</b>		UA	UA	UA	UPR	
	Talleres en General.-		UPR	UA	UA	UPR	
	Taller de Automotores	De pequeña complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.		UPR	UPR	UA	UPR
		De mediana y alta complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.		UPR	UPR	UA	UPR
		Taller Doméstico		UPR	UA	UA	UPR
<b>Depósitos</b>	Depósitos de pequeña escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada		UPR	UPR	UA	UPR	
	Depósitos de mediana escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.		UPR	UPR	UPR	UPR	
	Depósitos de gran escala no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-		UPR	UPR	UPR	UPR	
	Depósitos de productos inflamables o peligrosos		UPR	UA	UPR	UPR	

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Servicios Empresariales	UPR	UPR	UA	UPR
-------------------------	-----	-----	----	-----

**USO PRODUCTIVO RURAL**

Uso explotación rural.-	UC	UC	UC	UPR
Uso extractivo.-	UA	UA	UPR	UPR

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 5**

- **CAPÍTULO I**      **APROBACIÓN Y HABILITACIÓN DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS COMPRENDIDOS EN USO INDUSTRIAL QUE SE RADIQUEN A PARTIR DE LA PUESTA EN VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA.-**
  
- **CAPÍTULO II**      **LISTADO DE INDUSTRIAS.-**
  
- **CAPÍTULO III**      **REGLAMENTACIÓN DE INDUSTRIAS YA INSTALADAS. (PADRÓN DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES).-**
  
- **CAPÍTULO IV**      **ANEXO FORMULARIOS TIPO**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I:**

**APROBACIÓN Y HABILITACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS COMPRENDIDOS  
EN USO INDUSTRIAL QUE SE RADIQUE A PARTIR DE LA PUESTA EN  
VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA**

**I.1.- GENERALIDADES**

**I.1.1.-**

La presente normativa reglamenta en forma particular la Subsección 6, de la Sección 4, del Capítulo II, del Apartado 4 – USO INDUSTRIAL - del presente Plan Director; y será de aplicación para todos los Emprendimientos comprendidos en *USO INDUSTRIAL* que se radiquen a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa o aquéllas ya instaladas que amplíen o modifiquen sus establecimientos o explotaciones dentro del Ejido del Municipio de General Roca.-

**I.1.2.-**

El objeto de la presente normativa es garantizar la compatibilización de las necesidades del desarrollo socioeconómico y los requerimientos de la protección ambiental a fin de garantizar la elevación de la calidad de vida de la población y promover un desarrollo ambientalmente sustentable. Los establecimientos alcanzados por esta normativa deberán desarrollar sus procesos en un marco de respeto y promoción de la calidad ambiental y la preservación de los recursos del ambiente, dando cumplimiento a lo que establece en la presente como así también en aquellas resoluciones que establezca el Órgano de Aplicación.-

**I.1.3.-**

Es *USO INDUSTRIAL* el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales independientemente de cual sea su tecnología.-

**I.1.4.-**

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, el *USO INDUSTRIAL* se clasifica de la siguiente manera:

3. *INDUSTRIA EN GENERAL*: Es aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial.
4. *DEPÓSITO*: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales. Se incluyen todas las actividades relacionadas con la Venta, el Almacenamiento y el Tratamiento de Residuos Inorgánicos Reciclables Preclasificados

**I.1.5.-**

Por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, la *INDUSTRIA EN GENERAL* tendrá las siguientes categorías:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

1. *ESTABLECIMIENTO INDUSTRIAL*: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación y conservación de bienes y productos mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales en pequeñas, medianas o grandes series.-
2. *INDUSTRIA ARTESANAL*: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación y conservación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.-
3. *TALLERES*: Comprende actividades cuya función principal es la restauración o reparación de bienes y productos mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales en pequeñas o medianas series.-

**I.1.6.-**

A los fines previstos precedentemente y de acuerdo a la índole del material que manipulen elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes, al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los *ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES* se clasificarán en tres (3) categorías de acuerdo a su Nivel de Complejidad Ambiental:

1. *PRIMERA CATEGORÍA*: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.-
2. *SEGUNDA CATEGORÍA*: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población o puede ocasionar daños a los bienes y al medio ambiente.-
3. *TERCERA CATEGORÍA*: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.-

**I.1.7.-**

A los efectos de ser individualizados en función de su especificidad y su escala los *TALLERES* se clasifican de la siguiente manera:

1. *TALLERES EN GENERAL*: Comprende actividades cuya función principal es la restauración o reparación de bienes y productos mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales en pequeñas o medianas series.-
2. *TALLER DE AUTOMOTORES*: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.-
3. *TALLER DOMÉSTICO*: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc.-

**I.1.8.-**

A los efectos de la evaluación de su impacto, los *TALLERES DE AUTOMOTORES* se subdividen en las siguientes clases:

1. *TALLERES DE AUTOMOTORES DE PEQUEÑA COMPLEJIDAD*: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los trescientos (300) metros cuadrados destinados



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios.-

2. *TALLERES DE AUTOMOTORES DE ALTA COMPLEJIDAD*: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los trescientos (300) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas o de caños de escape.-

**I.1.9.-**

A los efectos de la evaluación de su impacto, los *DEPÓSITOS* se subdividen en las siguientes clases:

1. *DEPÓSITOS DE PEQUEÑA ESCALA* no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
2. *DEPÓSITOS DE MEDIANA ESCALA* no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
3. *DEPÓSITOS DE GRAN ESCALA* no destinados a productos inflamables, nocivos, explosivos o peligrosos mayores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.-
4. *DEPÓSITOS DE PRODUCTOS INFLAMABLES, NOCIVOS O PELIGROSOS*.-

**I.1.10.-**

Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación.-

**I.2.- TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA INSTALACIÓN DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS COMPRENDIDOS EN USO INDUSTRIAL.-**

**I.2.1**

Los emprendimientos comprendidos en *USO INDUSTRIAL* que deseen instalarse en el ejido municipal de la Ciudad de General Roca en los términos del Plan Director, deberán dar estricto cumplimiento a la totalidad de las disposiciones de esta normativa a partir de la etapa de proyecto.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**I.2.2.-**

Como inicio al trámite para la instalación de Emprendimientos comprendidos en Uso Industrial dentro del ejido municipal, se deberá solicitar el correspondiente *CERTIFICADO URBANÍSTICO* en el Departamento de Planeamiento Físico, o el organismo que lo reemplace.-

**I.2.3.-**

Si en el *CERTIFICADO URBANÍSTICO* el Uso fuera categorizado como *USO AUTORIZABLE* o *COMPATIBLE*, se deberá solicitar la *CERTIFICACIÓN DE APTITUD AMBIENTAL* ante el órgano de aplicación. Si fuera categorizado como *USO PROHIBIDO*, no sería posible la localización del emprendimiento en esa implantación.-

**I.2.4.-**

El *ÓRGANO DE APLICACIÓN* para esta instancia del trámite será la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente, o el órgano que la reemplace.-

**I.2.5.-**

La tramitación para la obtención de la *CERTIFICACIÓN DE APTITUD AMBIENTAL* del emprendimiento se inicia con la presentación del FORMULARIO N° 01, que consta en el Capítulo 05, del presente Apartado, que conforma una Memoria Descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a.- Materias primas empleadas y origen de las mismas.-
- b.- Productos obtenidos.-
- c.- Procesos industriales y maquinaria utilizada.-
- d.- Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.-
- e.- Dotación de personal, clasificado por: actividades, sexo, edad y horarios.-
- f.- Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.-
- g.- Deberá contar con la firma del responsable del emprendimiento no siendo exigible en esta instancia la intervención de profesionales.-
- h.- Todos los datos consignados en la documentación que se requiera con motivo del cumplimiento de esta reglamentación, poseen carácter de Declaración Jurada, por lo que, comprobada la falsedad u omisión de alguno de los mismos, los firmantes se harán pasibles de las sanciones penales, administrativas y/o civiles que les correspondan.-
- i.- Si se contara con la participación de profesionales actuantes, éstos serán solidariamente responsables de los informes técnicos presentados.

**I.2.6.-**

Previo a la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental, y como producto del análisis de la información volcada en el *FORMULARIO N° 01*, el Órgano de Aplicación deberá encuadrar al emprendimiento dentro de la clasificación que obra en los Puntos anteriores I.1.4 y I.1.5.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**I.2.7.-**

El órgano de aplicación tendrá un plazo máximo de 07 días corridos a fin de cerrar esta etapa del trámite ya sea emitiendo la Certificación de Aptitud Ambiental, o para los casos clasificados como Establecimientos Industriales o Depósitos procederá a requerir la información faltante a fin de clasificar el emprendimiento de acuerdo a su *NIVEL DE COMPLEJIDAD AMBIENTAL (N. C. A.)*.-

**I.2.8.-**

Cuando se compruebe, como resultado del análisis de la documentación presentada o de inspecciones practicadas de oficio, que los establecimientos que hubieran obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental, no se ajustan a la normativa vigente, el Órgano de Aplicación podrá conceder un plazo razonable dentro del cual deberán proceder a su adecuación, o proceder a revocar el Certificado de Aptitud Ambiental cuando la magnitud de la situación lo justifique.-

**I.2.9.-**

Para el otorgamiento del plazo mencionado precedentemente, el titular del establecimiento, deberá presentar ante el Órgano de Aplicación, un cronograma de adecuación, para su análisis y eventual aprobación.-

**I.2.10.-**

El incumplimiento del cronograma propuesto, hará pasible al infractor de la aplicación de sanciones, sin perjuicio de procederse a la revocación del Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere.-

**I.2.11.-**

Cuando el Órgano de Aplicación solicite información técnica adicional o aclaraciones respecto de los contenidos de las presentaciones realizadas para la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental, los tiempos establecidos para la resolución de la solicitud serán suspendidos, hasta tanto se cumplimente con lo exigido. De igual manera se procederá ante cualquier demora no atribuible al Órgano de Aplicación.-

**I.2.12.-**

Todos aquellos Emprendimientos que por su nivel de complejidad no hayan obtenido su Certificación de Aptitud Ambiental con la evaluación del Formulario 01, deberán continuar la tramitación procediendo el órgano de aplicación a clasificarlos de acuerdo a su *NIVEL DE COMPLEJIDAD AMBIENTAL (N. C. A.)*.-

**I.2.13.- CLASIFICACION DE ACUERDO AL NIVEL DE COMPLEJIDAD**

Todos los *ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES* como así también de los *DEPÓSITOS* a instalarse o instalados en el ejido del Municipio de General Roca, deberán ser clasificados en una de las tres (3) categorías, de acuerdo con su *NIVEL DE COMPLEJIDAD AMBIENTAL (N.C.A.)*.-

**I.2.13.1.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

El **N. C. A.** de un establecimiento industrial o de un depósito ya sea en etapa de proyecto o ya instalado queda definido por:

- a.- La clasificación de la actividad por rubro (**Ru**), que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen, y el proceso que desarrollen.-
- b.- La calidad de los efluentes y residuos que genere (**ER**).-
- c.- Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante (**Ri**).-
- d.- Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante (**Ri**).-
- e.- La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie (**Di**).-
- f.- La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación que se determina en la presente y la infraestructura de servicios que posee (**Lo**).-

**I.2.14.-**

De acuerdo a los valores del N.C.A. las industrias se clasificarán en:

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| a.- PRIMERA CATEGORIA | hasta 11             |
| b.- SEGUNDA CATEGORIA | más de 11 y hasta 25 |
| c.- TERCERA CATEGORIA | mayor de 25          |

**I.2.15.-**

El cálculo del Nivel de Complejidad se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$N c = E R + Ru + Ri + Di + Lo$$

donde:

**Nc** Nivel de complejidad  
**E R** Efluentes y Residuos  
**Ru** Rubro  
**Ri** Riesgo  
**Di** Dimensionamiento  
**Lo** Localización

Estos parámetros podrán adoptar los siguientes valores:

**I.2.15.1.-** Nivel de complejidad

<b>01</b>	<b>Hasta 11</b>	Establecimientos de <b>PRIMERA CATEGORÍA</b>
<b>02</b>	<b>De 12 a 25</b>	Establecimientos de <b>SEGUNDA CATEGORÍA</b>
<b>03</b>	<b>Mayor de 25</b>	Establecimientos de <b>TERCERA CATEGORÍA</b>

**I.2.15.2.-** Efluentes y Residuos

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Se clasifican como de tipo 0, 1 ó 2 según el siguiente detalle:

<b>Tipo 0</b>	Gaseosos	Componentes naturales del aire (incluido vapor de agua); gases de combustión de gas natural
	Líquidos	Agua sin aditivos; lavado de planta de establecimientos del Rubro 1, a temperatura ambiente
	Sólidos y Semisólidos	Asimilables a domiciliarios
<b>Tipo 1</b>	Gaseosos	Gases de combustión de hidrocarburos líquidos.
	Líquidos	Agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan residuos especiales ó que no pudiesen generar residuos especiales. Provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento
	Sólidos y Semisólidos	Resultantes del tratamiento de efluentes líquidos del tipo 0 y/o 1. Otros que no contengan residuos especiales ó de establecimientos que no pudiesen generar residuos especiales.-
<b>Tipo 2</b>	Gaseosos	Todos los no comprendidos en los tipos 0 y 1.-
	Líquidos	Con residuos especiales, ó que pudiesen generar residuos especiales. Que posean o deban poseer más de un tratamiento.-
	Sólidos y Semisólidos	Que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos especiales.-

De acuerdo al tipo de efluentes y residuos generados, el parámetro **E R** adoptará los siguientes valores:

Tipo 0	se le asigna el valor 0
Tipo 1	se le asigna el valor 3
Tipo 2	se le asigna el valor 6

En aquellos casos en que los efluentes y residuos generados en el establecimiento correspondan a una combinación de más de un Tipo, se le asignará el Tipo de mayor valor numérico.-

**I.2.15.3.- Rubro**

De acuerdo a la clasificación internacional de actividades y teniendo en cuenta las características de las materias primas que se empleen, los procesos que se utilicen y los productos elaborados, se dividen en tres grupos:

Grupo 1	se le asigna el valor 1
Grupo 2	se le asigna el valor 5
Grupo 3	se le asigna el valor 10

Los grupos se consignan en el Capítulo 2.-

**I.2.15.4.- Riesgo**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Se tendrán en cuenta los riesgos específicos de la actividad, que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante, asignando 1 punto por cada uno, a saber:

- a.- Riesgo por aparatos sometidos a presión.-
- b.- Riesgo acústico.-
- c.- Riesgo por sustancias químicas.-
- d.- Riesgo de explosión.-
- e.- Riesgo de incendio.-

**I.2.15.5.- Dimensionamiento**

**01 Cantidad de personal**

Hasta 15	<b>adopta el valor 0</b>
Entre 16 y 50	<b>adopta el valor 1</b>
Entre 51 y 150	<b>adopta el valor 2</b>
Entre 151 y 500	<b>adopta el valor 3</b>
Más de 500	<b>adopta el valor 4</b>

**02 Potencia instalada (en HP)**

Hasta 25	<b>adopta el valor 0</b>
De 26 a 100	<b>adopta el valor 1</b>
De 101 a 500	<b>adopta el valor 2</b>
Mayor de 500	<b>adopta el valor 3</b>

**03 Relación entre Superficie cubierta y Superficie total**

Hasta 0,2	<b>adopta el valor 0</b>
De 0,21 hasta 0,5	<b>adopta el valor 1</b>
De 0,51 a 0,81	<b>adopta el valor 2</b>
De 0,81 a 1,0	<b>adopta el valor 3</b>

**I.2.15.6.- Localización**

**ZONA**

PARQUE INDUSTRIAL	<b>adopta el valor 0</b>
ZONA DE EQUIPAMIENTO DEL AREA URBANA Y ZONA RURAL NO IRRIGADA	<b>adopta el valor 1</b>
RESTO DE LAS ZONAS DEL AREA URBANA Y LA ZONA RURAL IRRIGADA	<b>adopta el valor 2</b>

**INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

AGUA	<b>Por la carencia de cada uno de ellos se asigna: 0,5</b>
CLOACA	
LUZ	
GAS	

**I.2.16.-**

Aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque elaboran y/o manipulan sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad química, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas, y/o generen residuos especiales o peligrosos, que pudieran constituir un riesgo para la población circundante u ocasionar daños graves a los

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

bienes y al medio ambiente, serán consideradas de Tercera Categoría independientemente de su Nivel de Complejidad Ambiental.-

**I.2.17.-**

Los *FORMULARIOS BASE PARA CATEGORIZACIÓN* que constan en el presente Anexo, serán entregados y posteriormente evaluados por el Órgano de Aplicación.-

**I.2.18.-**

Deberá acompañar a los Formularios Base para Categorización la siguiente información:

- a.- Factibilidad de provisión e informe sobre los consumos máximos estimados de agua, energía eléctrica y gas.-
- b.- Constancia de inicio de trámite para la obtención del permiso de vuelco de efluentes líquidos industriales expedido por el organismo con competencia.-
- c.- Memoria descriptiva de los procesos productivos con detalle de cada etapa.-
- d.- Croquis con identificación de los equipos o instalaciones productores de efluentes gaseosos, líquidos, sólidos y/o semisólidos.-
- e.- Descripción de los elementos e instalaciones para la seguridad y la preservación de la salud del personal, como así también para la prevención de accidentes en función de la cantidad de personal y el grado de complejidad y peligrosidad de la actividad industrial a desarrollar.-

**I.2.19.-**

El Órgano de Aplicación será el encargado de categorizar los emprendimientos, para lo cual contará con un plazo de veinte (20) días corridos, contados a partir de la recepción de la documentación necesaria por parte del interesado.-

**I.2.20.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (E. I. A. )**

Una vez categorizado el emprendimiento el interesado deberá presentar ante el Órgano de Aplicación una *EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL* del mismo, de acuerdo con las pautas y según los procedimientos establecidos en el Capítulo 6 del presente Apartado.-

- a.- Estarán exceptuados de realizar y presentar la E. I. A. para la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental correspondiente, los establecimientos clasificados en la Primera Categoría de acuerdo con su N.C.A. y cuya localización en el Área Urbana, según la zonificación determinada en el Plan Director, se catalogue como uso predominante o compatible.-
- b.- La aprobación o el rechazo definitivo de la E. I. A. dará lugar a la emisión de una Resolución de Declaración de Impacto Ambiental por parte de las dependencias específicas de la Autoridad de Aplicación o el Municipio.-
- c.- Sólo en caso de aprobación de la E.I.A. podrá otorgarse el Certificado de Aptitud Ambiental del emprendimiento.-
- d.- El rechazo del estudio implicará la no aptitud de dicho proyecto en el emplazamiento propuesto y la denegación del Certificado de Aptitud Ambiental.-

**I.2.21.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE EMPRENDIMIENTOS CATEGORIZADOS COMO DE TERCERA CATEGORÍA**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**I.2.22.1.-**

Los *ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES* o *DEPÓSITOS* clasificados como de Tercera Categoría, podrán presentar una metodología de trabajo para el desarrollo de la Evaluación de Impacto Ambiental, consignando de que forma se llevará a cabo el estudio y cualificando las tareas a realizar, en forma previa a la ejecución de la misma. Esta metodología deberá ser aprobada, observada o rechazada, por el Órgano de Aplicación en el plazo máximo de diez (10) días.-

**I.2.22.2.-**

Los *ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES* o *DEPÓSITOS* de Tercera Categoría que obtengan el Certificado de Aptitud Ambiental deberán realizar un monitoreo ambiental periódico, con los alcances y periodicidad que sean establecidos en cada caso por el Órgano de Aplicación y en la Declaración de Impacto Ambiental oportunamente emitida.-

**I.2.22.3.-**

Los resultados del monitoreo referido en el Artículo anterior deberán constar en legajos técnicos, archivados en la planta industrial o en el depósito, los que serán exhibidos a los inspectores municipales actuantes a su requerimiento.-

**I.2.22.4.-**

El Órgano de Aplicación podrá autorizar la realización de pruebas y/o ensayos, es decir la puesta en funcionamiento temporario de las instalaciones industriales, en forma previa a la expedición del Certificado de Aptitud Ambiental, en aquellos casos que, a su juicio, resulte necesario tal acción con el fin de verificar el cumplimiento de las normativas, la protección y preservación ambiental y de la salud y seguridad de la población en general.-

**I.2.22.5.-**

Las pruebas y/o ensayos que se autoricen deberán encontrarse perfectamente acotados en cuanto a sus alcances y al tiempo de duración de las mismas, los que deberán ajustarse a los objetivos perseguidos en cada caso.-

**I.2.22.6.-**

La autorización para la realización de pruebas y/o ensayos tiene carácter de precaria, pudiendo revocarse sin más trámite ante evidencia de incumplimiento de lo pautado y/o verificación de condiciones de funcionamiento irregulares. La mencionada autorización no otorga derecho adquirido alguno a los sujetos involucrados.

**I.2.23.- OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL**

**I.2.23.1.-**

A partir del otorgamiento del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL*, toda la documentación legal y técnica definitiva del establecimiento, deberá encontrarse archivada en la planta industrial, a disposición del Órgano de Aplicación.-



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**I.2.23.2.-**

Una vez obtenido el *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL*, podrán iniciarse los trabajos de instalación o modificación del establecimiento, que hayan sido autorizados. Cuando se inicie la actividad productiva o se incorporen a ella las modificaciones o ampliaciones, el titular del establecimiento deberá comunicarlo por medio fehaciente al Órgano de Aplicación en un plazo no mayor de quince (15) días.-

**I.2.23.3.-**

El *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* perfeccionado con la comunicación del comienzo de la actividad, permite el funcionamiento en regla del establecimiento, pero los funcionarios competentes están obligados a verificar que dicho funcionamiento se ajusta a lo autorizado y a las prescripciones del Plan Director. Esa obligación regirá sin perjuicio del deber permanente de verificar que no se alteren las condiciones de las autorizaciones concedidas, y que en general se cumplan las prescripciones de la presente Ordenanza en todo el ejido municipal.-

**I.2.23.4.-**

La validez del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. Producido su vencimiento y en un plazo no mayor de un (1) mes, el interesado deberá solicitar su renovación por igual término. El incumplimiento será considerado falta grave según lo prescripto en el correspondiente apartado del Plan Director.-

**I.2.24.- RENOVACIÓN DEL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL**

**I.2.24.1.-**

La solicitud de renovación del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* deberá presentarse ante el Órgano de Aplicación acompañada de la siguiente documentación:

- a.- Nota de solicitud de renovación del Certificado de Aptitud Ambiental.
- b.- Declaración Jurada ratificando la vigencia de las condiciones declaradas en oportunidad del otorgamiento del Certificado de Aptitud Ambiental anterior, o Formulario Base de Categorización para reclasificación, si se previere realizar ampliaciones o modificaciones.-
- c.- Informe de Auditoria Ambiental por parte del Órgano de Aplicación.

**I.2.24.2.-**

El Órgano de Aplicación analizará la documentación presentada aprobándola, indicando fundadamente aspectos a reformular y/o ampliar o rechazándola en su totalidad, en un plazo máximo de treinta (30) días.-

**I.2.24.3.-**

El Órgano de Aplicación podrá extender la renovación del Certificado de Aptitud Ambiental del establecimiento sólo previa aprobación de la documentación técnica presentada e inspección de las instalaciones industriales.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**I.2.24.4.-**

Si de la documentación técnica presentada por el interesado surgieran cronogramas de obras y/o inversiones para la adecuación de las instalaciones a la normativa, el Órgano de Aplicación deberá arbitrar los medios necesarios para la fiscalización del cumplimiento de los mismos.-

**I.2.24.5.-**

La verificación de incumplimiento de los cronogramas de adecuación, oportunamente aprobados por el Órgano de Aplicación dará lugar a la ejecución del régimen de sanciones que se establece en el Plan Director.-

**I.2.24.6.-**

En la medida en que el Órgano de Aplicación lo solicite se deberá incorporar al Expediente la información que se requiera.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO II:**  
**LISTADO DE INDUSTRIAS**

CONCEPTO		GRUPO
<b>I.- FABRICACIÓN PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS</b>		
<b>1. MATANZA DE GANADO Y PREPARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE Y DERIVADOS</b>		
1.1.	MATANZA DE ANIMALES, PREPARACIÓN Y CONSERVACIÓN	3
1.2.	EXPLOTACIÓN DE MATADEROS Y PREPARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA CARNE, INCLUSO LA ELABORACIÓN DE CHORIZOS, GRASAS COMESTIBLES DE ORIGEN ANIMAL, HARINAS Y SÉMOLAS DE CARNE, Y OTROS SUBPRODUCTOS, CUEROS, HUESOS, ETC.).-	3
1.3.	ELABORACIÓN DE FIAMBRES, EMBUTIDOS Y SIMILARES	2
1.4.	ELABORACIÓN DE SOPAS QUE CONTIENEN CARNE	2
<b>2. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS</b>		2
2.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS	2
2.2.	FABRICACIÓN DE HELADOS (EXCEPTO LOS DE VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	2
<b>3. ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES</b>		
3.1	ENVASE Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS (EXCEPTO SOPAS)	1
3.2.	ELABORACIÓN DE SOPAS QUE CONTIENEN LEGUMBRES, HORTALIZAS Y FRUTAS	2
<b>4. ENVASADO DE PESCADO, CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS</b>		
4.1.	ENVASADO CONSERVACIÓN Y PROCESAMIENTO DE PESCADO, CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS (EXCEPTO SOPAS)	2
4.2.	ELABORACIÓN DE SOPAS Y OTROS PRODUCTOS DE PESCADO Y MARISCOS	2
4.3.	PRODUCCIÓN DE HARINAS DE PESCADO	2
<b>5. FABRICACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES</b>		
5.1.	ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS NO COMESTIBLES	2
5.2.	ELABORACIÓN DE ACEITES, GRASAS DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL	2
5.3.	ELABORACIÓN DE SÉMOLAS Y TORTAS DE ORIGEN VEGETAL, INCLUSO NUECES	2
<b>6. PRODUCTOS DE MOLINERA</b>		
6.1.	PLANTAS DE ALMCENAMIENTO DE GRANOS, CLASIFICACIÓN, LIMPIEZA Y SECADO	2
6.2.	ELABORACIÓN DE HARINA Y SÉMOLA DE PAPA	2
6.3.	MOLIENDA DE GRANOS, HARINAS, SÉMOLAS, CEREALES EN GRANO; MOLIENDA DE ARROZ, MOLIENDA DE LEGUMBRES, Y ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PARA EL DESAYUNO	2
6.4.	ELABORACIÓN DE TAPIOCA; MOLIENDA DE MAÍZ HÚMEDO	2
<b>7. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA (EXCEPTO VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO)</b>		
7.1.	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA (PAN, PASTELES Y FACTURAS)	1
<b>8. ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERÍA</b>		
8.1.	ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERÍA	2
8.2.	ELABORACIÓN DE ALIMENTOS A BASE DE NUECES	2
<b>9. ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS</b>		
9.1.	ELABORACIÓN DE MACARRONES, FIDEOS, ALCUZCUZ Y PRODUCTOS FARINÁCEOS SIMILARES ( EXCEPTO VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO)	1
9.2.	ELABORACIÓN DE FRUTAS Y HORTALIZAS N. C. P. ( P/E FRIJOLES COCIDOS, AZÚCAR DE UVA Y EXTRACTO DE JUGO)	2
9.3.	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN N. C. P.	1
9.4.	ELABORACIÓN DE AZÚCAR DE ARCE, AZÚCAR INVERTIDO Y OTROS AZÚCARES, EXCEPTO LOS AZÚCARES DE CAÑA Y REMOLACHA	1
9.5.	FÁBRICA Y REFINERÍA DE AZÚCAR	1

CONCEPTO		GRUPO
9.6.	ELABORACIÓN DE CAFÉ, TÉ, ESPECIAS, CONDIMENTOS, VINAGRE, LEVADURA Y	2

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	PRODUCTOS A BASE DE HUEVO	
9.7.	REFINACIÓN DE SAL COMESTIBLE	<b>1</b>
9.8.	ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES	<b>1</b>
<b>II.- INDUSTRIAS DE BEBIDAS</b>		
10	DESTILACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEZCLA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, PRODUCCIÓN DE ALCOHOL ETÍLICO A PARTIR DE SUSTANCIAS FERMENTADAS	<b>2</b>
11	ELABORACIÓN DE BEBIDAS Y SIDRA	<b>2</b>
12	ELABORACIÓN DE BEBIDAS MALTEADAS Y DE MALTA	<b>2</b>
13	ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; PRODUCCIÓN DE BEBIDAS Y GASEOSAS	<b>2</b>
14	PRODUCCIÓN DE AGUAS MINERALES Y AGUAS GASIFICADAS	<b>1</b>
15	ELABORACIÓN PRODUCTOS DE TABACO, DE CIGARRILLOS Y PREPARACIÓN DE HOJAS DE TABACO	<b>2</b>
<b>III.- TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIA DEL CUERO</b>		
<b>16. FABRICACIÓN DE TEXTILES</b>		
16.1.	HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES	<b>2</b>
16.2.	DESMOTADO DE ALGODÓN	<b>2</b>
16.3.	PREPARACIÓN E HILATURA DE FIBRAS TEXTILES; TEJEDURA DE PRODUCTOS TEXTILES.	<b>2</b>
16.4.	ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES	<b>2</b>
16.5.	FABRICACIÓN DE TEJIDOS ESTRECHOS, TRENCHILLAS Y TULES	<b>2</b>
16.6.	FABRICACIÓN DE HILADOS DE FILAMENTO SINTÉTICOS. (HILATURA Y TEJEDURA DE FIBRAS ARTIFICIALES COMPRADAS)	<b>2</b>
16.7.	FABRICACIÓN DE HILADOS DE FIBRAS DE VIDRIO	<b>2</b>
16.8.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS CONFECCIONADOS EN MATERIALES TEXTILES, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR	<b>1</b>
16.9.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TEJIDOS DE PLÁSTICO, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR (P/E BOLSAS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR)	<b>1</b>
16.10.	FÁBRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO	<b>1</b>
16.11.	FÁBRICAS DE TAPICES Y ALFOMBRAS	<b>2</b>
16.12.	FABRICACIÓN DE CUERDAS, CORDELES, BRAMANTES Y REDES	<b>1</b>
<b>17. FABRICACIÓN DE TEXTILES N. C. P.</b>		
17.1.	FABRICACIÓN DE TEJIDOS DE USO INDUSTRIAL, INCLUSO MECHAS, PRODUCTOS TEXTILES N.C.P (P/E FIELTRO, TEJIDOS BAÑADOS Y LAMINADOS Y LIENZOS PARA PINTORES)	<b>2</b>
17.2.	FABRICACIÓN DE PIELES ARTIFICIALES; CRIN DE CABALLO	<b>2</b>
17.3.	FABRICACIÓN DE LINÓLEO, Y OTROS MATERIALES DUROS PARA REVESTIR PISOS	<b>2</b>
17.4.	RECICLAMIENTO DE FIBRAS TEXTILES	<b>2</b>
17.5.	LAVADEROS INDUSTRIALES	<b>2</b>
<b>18. FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO</b>		
18.1.	FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL.	<b>1</b>
18.2.	FABRICACIÓN DE PRENDAS, ACCESORIOS Y GUARNICIONES DE PIEL	<b>2</b>
<b>19. INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDÁNEOS DE CUERO Y PIELES, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS</b>		
19.1.	CURTIDO Y ADOBO DE CUERO	<b>3</b>
19.2.	INDUSTRIAS DE ADOBO Y TEÑIDO DE PIELES	<b>3</b>
19.3.	FABRICACIONES DE PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDÁNEOS DE CUERO, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR.	<b>1</b>
19.4.	FABRICACIÓN DE MALETAS, BOLSOS DE MANO Y ARTÍCULOS SIMILARES, Y ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERIAS.	<b>1</b>
19.5.	FABRICACIÓN DE LÁTIGOS Y FUSTAS	<b>1</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
19.6.	FABRICACIÓN DE CALZADO, EXCEPTO EL DE CAUCHO VULCANIZADO O MOLDEADO O DE PLÁSTICO	<b>2</b>
<b>IV.- INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES</b>		
<b>20. INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO, EXCEPTO MUEBLES</b>		
20.1.	ASERRADEROS, TALLERES DE ACEPILLADURA Y OTROS TALLERES PARA TRABAJAR LA MADERA (EXCEPTO LOS DE VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	<b>2</b>
20.2.	ASERRADERO Y ACEPILLADURA DE MADERA, INCLUSO SUBPRODUCTOS; CON PROCESOS DE TRATAMIENTO Y PRESERVACIÓN DE LA MADERA.-	<b>3</b>
20.3.	FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADOS, TABLEROS LAMINADOS Y TABLEROS DE PARTÍCULAS.-	<b>2</b>
20.4.	FABRICACIÓN DE PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA PARA EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.	<b>1</b>
20.5.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TONELERÍA DE MADERA.	<b>2</b>
20.6.	FABRICACIÓN DE ENVASES DE MADERA Y DE CAÑA Y ARTÍCULOS MENUDOS DE CAÑA.-	<b>1</b>
20.7.	FABRICACIÓN DE CAJAS ,JAULAS, BARRILES Y OTROS RECIPIENTES DE MADERA.	<b>1</b>
20.8.	FABRICACIÓN DE MATERIALES TRENZABLES; CESTAS Y OTROS ARTÍCULOS DE MADERA Y MATERIALES TRENZABLES	<b>1</b>
20.9.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO N.C.P.	<b>1</b>
20.10.	FABRICACIÓN DE CALZADO CONFECCIONADO TOTALMENTE DE MADERA.	<b>1</b>
20.11.	FABRICACIÓN DE MADERA EN POLVO Y ASERRÍN.	<b>1</b>
20.12.	PROCESAMIENTO DE CORCHO; FABRICACIÓN DE PRODUCTO DE CORCHO; PEQUEÑOS ARTÍCULOS DE MADERA; COMO HERRAMIENTAS , UTENSILIOS DE USO DOMÉSTICO, ORNAMENTOS JOYEROS Y ESTUCHES, ARTÍCULOS DE MADERA N.C.P.	<b>1</b>
<b>21. FABRICACIÓN DE MUEBLES, ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METÁLICOS</b>		
21.01.	FABRICACIÓN DE ACCESORIOS DE MADERA COMO POR EJ. PERCHEROS PARA ROPA Y CORTINAS ( NO MUEBLES EN PIE).	<b>1</b>
21.02.	FABRICACIÓN DE MUEBLES PARA MÁQUINAS DE COSER EXCEPTO LOS DE METAL.	<b>1</b>
21.03.	FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS EXCEPTO LOS DE PLÁSTICO Y METAL.	<b>1</b>
<b>V.- FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL; IMPRENTA Y EDITORIALES.</b>		
<b>22. FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL.-</b>		
22.1.	FABRICACIÓN DE PULPA DE MADERA PAPEL Y CARTÓN .	<b>3</b>
22.2.	FABRICACIÓN DE TABLERO DE FIBRA Y OTROS TABLEROS PARA LA CONSTRUCCIÓN	<b>2</b>
22.3.	FABRICACIÓN DE PASTA DE MADERA, PAPEL Y CARTÓN.-	<b>3</b>
22.4.	FABRICACIÓN DE PAPEL Y CARTÓN ONDULADO.	<b>2</b>
22.5.	<b>FABRICACIÓN DE PAPEL DE ASBESTO.</b>	<b>3</b>
22.6.	FABRICACIÓN DE ENVASES Y CAJAS DE CARTÓN.	<b>1</b>
22.7.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PULPA PAPEL Y CARTÓN, N.C.P.	<b>2</b>
22.8.	FABRICACIÓN DE CALZADO DE PAPEL.	<b>1</b>
22.9.	FABRICACIÓN DE PAPEL Y CARTÓN DE BASE PARA PRODUCIR PAPEL REVESTIDO, SATINADO, ENGOMADO Y LAMINADO, Y CARTÓN.	<b>3</b>
22.10.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PAPEL Y DE CARTÓN, COMO PLATOS, UTENSILIOS, PAPEL DE CORRESPONDENCIA, TOALLAS, ARTÍCULOS DE TOCADOR Y BLOQUE FILTRANTES.-	<b>1</b>
<b>23. IMPRENTAS Y EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS.-</b>		
23.1.	IMPRESIÓN Y GOFRAO DE PAPEL DE CORRESPONDENCIA Y ETIQUETAS (EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	<b>2</b>
23.2.	EDICIÓN DE LIBROS, FOLLETOS PARTITURAS Y OTRAS PUBLICACIONES (EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO)	<b>2</b>
23.3.	EDICIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS Y PUBLICACIONES PERIÓDICAS.	<b>2</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
23.4.	OTRAS ACTIVIDADES DE EDICIÓN (FOTOGRAFÍA, GRABADOS, TARJETAS POSTALES, HORARIOS, FORMULARIOS, CARTELES, REPRODUCCIONES DE OBRA DE ARTE, ETC.- EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO)	<b>2</b>
23.5.	ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN (PUBLICACIONES PERIÓDICAS, LIBROS, MAPAS, PARTITURAS, CATÁLOGOS, SELLOS POSTALES, PAPEL MONEDA) PARA EDITORIALES, PRODUCTORES, ORGANISMOS PÚBLICOS, ETC.	<b>2</b>
23.6.	ACTIVIDADES DE SERVICIO RELACIONADAS CON LA IMPRENTA (ENCUADERNACIÓN, PRODUCCIÓN DE CARACTERES DE IMPRENTA PLANCHAS DE IMPRESIÓN ETC.)	<b>2</b>
<b>VI.- FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS, DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS.-</b>		
<b>24. FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES.-</b>		
24.1.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES BÁSICAS EXCEPTO ABONOS .-	<b>3</b>
24.2.	ELABORACIÓN DE COMBUSTIBLE NUCLEAR.	<b>3</b>
24.3.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS, EXCEPTO ABONOS Y COMPUESTOS DE NITRÓGENO	<b>3</b>
24.4.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE PRODUCTOS DE LA INDUSTRIA DE ABONOS NITROGENADOS (ÁCIDO NÍTRICO, AMONÍACO, NITRATO DE POTASIO, UREA).	<b>3</b>
24.5.	FABRICACIÓN DE CARBÓN ACTIVADO, PREPARADOS ANTICONGELANTES, PRODUCTOS QUÍMICOS DE USO INDUSTRIAL Y EN LABORATORIO	<b>3</b>
24.6.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE ABONOS Y PLAGUICIDAS.	<b>3</b>
24.7.	FABRICACIÓN DE ABONOS NITROGENADOS FOSFATADOS Y POTÁSICOS PUROS, MIXTOS, COMPUESTOS Y COMPLEJOS.	<b>3</b>
24.8.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE PLAGUICIDAS Y OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS DE USO AGROPECUARIO	<b>3</b>
24.9.	FABRICACIÓN DE RESINAS SINTÉTICAS, MATERIAS PLÁSTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES, EXCEPTO EL VIDRIO.	<b>3</b>
24.10.	FABRICACIÓN DE PLÁSTICOS EN FORMAS PRIMARIAS DE CAUCHOS SINTÉTICOS.	<b>3</b>
24.11.	FABRICACIÓN DE FIBRAS DISCONTÍNUAS Y ESTOPAS DE FILAMENTOS ARTIFICIALES, EXCEPTO VIDRIO.	<b>3</b>
24.12.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO SINTÉTICO EN FORMA BÁSICA: PLANCHAS, VARILLAS, TUBOS, ETC.	<b>3</b>
<b>25. FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS.-</b>		
25.1.	FABRICACIÓN DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS	<b>3</b>
25.2.	FABRICACIÓN DE DROGAS Y MEDICAMENTOS	<b>3</b>
25.3.	FABRICACIÓN DE JABONES Y PREPARADOS PARA LIMPIAR, PERFUMES, COSMÉTICOS Y OTROS PREPARADOS DE TOCADOR.	<b>2</b>
<b>26. FABRICACIÓN PRODUCTOS QUÍMICOS N. C. P.-</b>		
26.1.	FABRICACIÓN DE TINTAS DE IMPRENTA .	<b>3</b>
26.2.	FABRICACIÓN DE BRUÑIDORES PARA MUEBLES, METALES, ETC., CERAS; PREPARADOS DESODORANTES .	<b>3</b>
26.3.	FABRICACIÓN DE TINTAS PARA ESCRIBIR Y DIBUJAR; PRODUCTO DE GELATINAS; PRODUCTOS FOTOQUÍMICOS; PLACAS Y PELÍCULAS, PELÍCULAS SENSIBILIZADAS SIN IMPRESIONAR Y MATERIALES VÍRGENES DE REPRODUCCIÓN.	<b>3</b>
26.4.	FABRICACIÓN DE EXPLOSIVOS Y MUNICIONES.	<b>3</b>
26.5.	FABRICACIÓN DE VELAS Y FÓSFOROS.	<b>3</b>
26.6.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PIROTECNIA	<b>3</b>
<b>27. REFINERÍA DE PETRÓLEO.-</b>		
27.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN.	<b>3</b>
27.2.	FABRICACIÓN DE BRIQUETAS DE CARBÓN DE PIEDRA, EN LA MINA O CON CARBÓN COMPRADO.	<b>2</b>
27.3.	FABRICACIÓN DE BRIQUETAS DE LIGNITO, EN LA MINA O CON CARBÓN COMPRADO .	<b>2</b>
27.4.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE HORNOS DE COQUE .	<b>3</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
27.5.	FABRICACIÓN DE BRIQUETAS DE LIGNITO, EN LA MINA O CON CARBÓN COMPRADO .	<b>2</b>
27.6.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO CON MATERIALES COMPRADOS .	<b>2</b>
27.7.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ASFALTO.	<b>2</b>
<b>28. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO.-</b>		
28.1.	INDUSTRIAS DE CÁMARAS .	<b>3</b>
28.2.	FABRICACIÓN DE CUBIERTAS Y CÁMARAS DE CAUCHO	<b>3</b>
28.3.	RECAUCHUTADO Y RENOVACIÓN DE CUBIERTAS DE CAUCHO.	<b>2</b>
28.4.	FABRICACIÓN DE MATERIALES PARA LA REPARACIÓN DE CÁMARAS	<b>2</b>
28.5.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO, N. C. P.-	<b>2</b>
28.6.	FABRICACIÓN DE CALZADO CONFECCIONADO PRINCIPALMENTE DE CAUCHO VULCANIZADO Y CAUCHO MOLDEADO.	<b>2</b>
28.7.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ACABADOS Y SEMIACABADOS DE CAUCHO NATURAL Y CAUCHO SINTÉTICO N. C. P. (POR EJEMPLO ARTICULO DE USO INDUSTRIAL, PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y PRENDAS DE VESTIR ).	<b>2</b>
28.8.	FABRICACIÓN DE BALSAS INFLABLES (DE CAUCHO).	<b>2</b>
28.9.	FABRICACIÓN DE EMBARCACIONES INFLABLES ( DE CAUCHO).	<b>2</b>
28.10.	RECICLADO DE CAUCHO	<b>2</b>
<b>29. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLÁSTICOS, N. C. P.-</b>		
29.1.	FABRICACIÓN DE ESPUMA, POLIETILENO Y POLIURETANO.	<b>3</b>
29.2.	FABRICACIÓN DE CALZADO DE PLÁSTICO.	<b>2</b>
29.3.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PLÁSTICO N. C. P. (VAJILLA DE MESA, BALDOSAS, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ETC.)	<b>2</b>
29.4.	FABRICACIÓN DE MUEBLES DE PLÁSTICO.	<b>2</b>
<b>VII.- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN.-</b>		
30.	FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES BÁSICAS EXCEPTO ABONOS .-	<b>2</b>
31.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CERÁMICA NO REFRACTARIA PARA USO NO ESTRUCTURAL (ARTÍCULOS DE ALFARERÍA, LOZA, ETC.)	<b>2</b>
32.	FABRICACIÓN DE LADRILLOS, MOSAICOS Y BALDOSAS	<b>3</b>
33.	FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.	<b>2</b>
34.	FABRICACIÓN DE ESPEJOS Y VITRAUX.	<b>2</b>
35.	FABRICACIÓN DE PIEZAS AISLANTE DE VIDRIO.-	
<b>36. FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS.</b>		
36.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA CONSTRUCCIÓN.	<b>2</b>
36.2.	FABRICACIÓN DE PRODUCTO DE ARCILLA REFRACTARIA.	<b>2</b>
36.3.	FABRICACIÓN DE ARCILLAS Y CERÁMICAS NO REFRACTARIAS PARA USO ESTRUCTURAL.	<b>2</b>
36.4.	ARENERAS.	<b>2</b>
36.5.	FABRICACIÓN DE CEMENTO, CAL Y YESO.	<b>3</b>
<b>37. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, N. C. P.</b>		
37.1.	FABRICACIÓN DE BRIQUETAS DE TURBA (FUERA DE LA TURBERA).	<b>2</b>
37.2.	FABRICACIÓN DE LANA DE VIDRIO.	<b>3</b>
37.3.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS REFRACTARIOS SIN CONTENIDO DE ARCILLA.	<b>3</b>
37.4.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, CEMENTO, YESO Y FIBROCEMENTO.	<b>2</b>
37.5.	CORTE , TALLADO Y ACABADO DE LA PIEDRA (FUERA DE LA CANTERA).	<b>2</b>
37.6.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ASBESTO, MATERIALES DE FRICCIÓN, MATERIALES AISLANTES DE ORIGEN MINERAL, PIEDRAS DE AMOLAR, PRODUCTOS ABRASIVOS,	<b>3</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	ARTÍCULOS DE MICA, GRAFITO Y OTRAS SUSTANCIAS DE ORIGEN MINERAL N.C.P.	
--	--	--



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
37.7.	FABRICACIÓN DE ALEACIONES METALOCERÁMICAS (CERMET).	2
37.8.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE GRAFITO.	2
<b>VIII.- INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS.-</b>		
<b>38. INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO.</b>		
38.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE HIERRO Y ACERO (EXCEPTO LAS OPERACIONES DE FORJA Y FUNDICIÓN)	2
38.2.	FUNDICIÓN DE HIERRO Y ACERO.	3
38.3.	FORJA DE HIERRO Y ACERO.	3
<b>39. INDUSTRIAS BÁSICAS DE METALES NO FERROSOS.-</b>		
39.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE METALES PRECIOSOS Y METALES NO FERROSOS (EXCEPTO LAS OPERACIONES DE FORJA Y FUNDICIÓN).	2
39.2.	FUNDICIÓN DE METALES NO FERROSOS.	3
39.3.	FORJA DE METALES PRECIOSOS Y METALES NO FERROSOS.	2
<b>IX.- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.-</b>		
<b>40. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO.-</b>		
40.1.	FABRICACIÓN DE CUCHILLERÍA, HERRAMIENTAS MANUALES Y ARTÍCULOS GENERALES DE FERRETERÍA.	2
40.2.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE METAL DE USO DOMÉSTICO (CUCHILLOS, UTENSILIOS, ETC.); HERRAMIENTA DE MANO DEL TIPO UTILIZADO EN LA AGRICULTURA, LA GANADERÍA Y LA JARDINERÍA; HERRAMIENTA DE FONTANERÍA, CARPINTERÍA Y OTROS OFICIOS; CERRADURAS Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA EN GENERAL.	2
40.3.	FABRICACIÓN DE APARATOS DE COCINA ACCIONADOS A MANO.	2
40.4.	FABRICACIÓN DE RECIPIENTES DE CIERRE HERMÉTICOS.	2
<b>41. FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METÁLICOS.-</b>		
41.1.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS DE USO EN OFICINAS (EXCEPTO MUEBLES).	2
41.2.	FABRICACIÓN DE MUEBLES METÁLICOS DE MÁQUINAS DE COSER.	2
41.3.	FABRICACIÓN DE LÁMPARAS DE METAL.	2
41.4.	FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS DE USO MÉDICO, QUIRÚRGICO Y ODONTOLÓGICO.	2
41.5.	FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS DE METAL.	2
41.6.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS.	2
41.7.	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ESTRUCTURALES DE METAL.	2
41.8.	FABRICACIÓN DE DEPÓSITOS Y TANQUES DE METAL PARA ALMACENAMIENTO Y USO INDUSTRIAL; CALDERAS DE CALEFACCIÓN CENTRAL.	2
41.9.	TALLER DE ACONDICIONAMIENTO DE TAMBORES.	2
41.10	FABRICACIÓN DE SECCIONES METÁLICAS DE BUQUES Y GABARRAS.	2
<b>42. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS ESTRUCTURALES, N.C.P, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO.-</b>		
42.1.	FABRICACIÓN DE ACCESORIOS DE METALES NO FERROSOS PARA TUBOS; PRODUCTOS DE CABLE Y ALAMBRE NO FERROSO HECHOS CON VARILLAS COMPRADAS.	2
42.2.	FABRICACIÓN DE RECIPIENTES DE METAL PARA GAS COMPRIMIDO Y GAS LICUADO.	2
42.3.	FABRICACIÓN DE RADIADORES	3
42.4.	ALMACENAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO DE GASES.	3
42.5.	FABRICACIÓN DE GENERADORES DE VAPOR EXCEPTO CALDERAS DE AGUA CALIENTE PARA CALEFACCIÓN CENTRAL.	2
42.6.	PRENSADO Y ESTAMPADO DE PRODUCTOS DE METAL	2
42.7.	TRATAMIENTO Y REVESTIMIENTO DE METALES (POR EJEMPLO: ENCHAPADO, PULIMENTO, GRABADURA Y SOLDADURA - EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	2

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
42.8.	TALLERES DE GALVANOPLASTIA Y CROMADOS (EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	<b>3</b>
42.9.	FABRICACIÓN DE SUJETADORES DE METALES, MUELLES, RECIPIENTES, ARTÍCULOS DE ALAMBRE, ARTÍCULOS SANITARIOS DE METAL (POR EJEMPLO LAVABOS, UTENSILIOS DE COCINA, CAJAS FUERTES, MARCOS PARA CUADROS Y CASCOS PROTECTORES PARA LA CABEZA).	<b>2</b>
42.10.	FABRICACIÓN DE VÁLVULAS Y ARTÍCULOS DE BRONCE PARA FONTANERÍA	<b>2</b>
42.11.	FABRICACIÓN DE HORNOS, HOGARES Y OTROS CALENTADORES METÁLICOS NO ELÉCTRICOS.	<b>2</b>
42.12.	FABRICACIÓN DE HORNOS Y CALENTADORES NO ELÉCTRICOS DE USO DOMESTICO.	<b>2</b>
42.13.	FABRICACIÓN DE EQUIPO, PARTES Y PIEZAS DE METAL PARA ILUMINACIÓN, EXCEPTO LOS DE USOS EN BICICLETAS Y VEHÍCULOS AUTOMOTORES.	<b>1</b>
42.14.	FABRICACIÓN DE EQUIPO DE ILUMINACIÓN PARA BICICLETAS.	<b>1</b>
<b>43. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EXCEPTUANDO LA ELÉCTRICA.-</b>		
43.1.	FABRICACIÓN DE MOTORES Y TURBINAS.	<b>2</b>
43.2.	RECTIFICACIÓN DE MOTORES.	<b>2</b>
43.3.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA AGROPECUARIA Y FORESTAL.	<b>2</b>
43.4.	CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA PARA TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA.	<b>2</b>
43.5.	FABRICACIÓN DE PIEZAS Y ACCESORIOS DE MÁQUINAS HERRAMIENTAS (MOTORIZADAS O NO - EXCEPTO CON VENTA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PÚBLICO).	<b>2</b>
43.6.	FABRICACIÓN DE MÁQUINAS HERRAMIENTA, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA MÁQUINAS DE TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA (NO ELÉCTRICAS).	<b>2</b>
43.7.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA METALÚRGICA.	<b>2</b>
43.8.	FABRICACIÓN DE MOLDES DE FUNDICIÓN DE METALES.	<b>2</b>
43.9.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO ESPECIALES PARA LAS INDUSTRIAS, EXCEPTO LA MAQUINARIA PARA TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA.	<b>2</b>
43.10.	FABRICACIÓN DE BOMBAS DE LABORATORIO.	<b>2</b>
43.11.	FABRICACIÓN DE HORNOS ELÉCTRICOS DE PANADERÍA.	<b>2</b>
43.12.	FABRICACIÓN DE GRÚAS DE BRAZO MÓVIL; EQUIPO DE ELEVACIÓN Y MANIPULACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y LA MINERÍA.	<b>2</b>
43.13.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE ENVASE Y EMPAQUE; EMBOTELLADO Y ENLATADO; LIMPIEZA DE BOTELLAS; CALANDRADO.	<b>2</b>
43.14.	FABRICACIÓN DE MÁQUINAS HERRAMIENTA PARA EL EQUIPO INDUSTRIA, EXCEPTO LAS DE TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA (NO ELÉCTRICAS).	<b>2</b>
43.15.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIAS PARA EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS Y PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.	<b>2</b>
43.16.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIAS PARA LA ELABORACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACOS.	<b>2</b>
43.17.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA TEXTIL.	<b>2</b>
43.18.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA PARA IMPRENTAS; MAQUINARIA PARA LA INDUSTRIA DEL PAPEL; MÁQUINAS PARA FABRICAR FIBRAS E HILADOS ARTIFICIALES, TRABAJAR EL VIDRIO Y PRODUCIR BALDOSAS.	<b>2</b>
43.19.	FABRICACIÓN DE APARATOS PARA GALVANOPLASTIA, ELECTRÓLISIS, Y ELECTROFORESIS.	<b>2</b>
43.20.	FABRICACIÓN DE PLATAFORMAS DE PERFORACIÓN FLOTANTES Y TORRES DE PERFORACIÓN DE PETRÓLEO.	<b>2</b>
43.21.	CONSTRUCCIÓN DE MÁQUINAS DE OFICINA, CÁLCULO Y CONTABILIDAD.	<b>2</b>
43.22.	FABRICACIÓN DE BALANZAS.	<b>2</b>
43.23.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE OFICINA, CONTABILIDAD E INFORMÁTICA.	<b>2</b>
43.24.	REPARACIÓN DE MAQUINARIA DE OFICINA, CONTABILIDAD E INFORMÁTICA.	<b>2</b>
<b>44. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO, N.C.P., EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA.-</b>		
44.1.	FABRICACIÓN DE BOMBAS, COMPRESORES DE AIRE Y GAS, VÁLVULAS, COMPRESORES	<b>2</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

	DE REFRIGERACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO.	
--	--	--

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
44.2.	FABRICACIÓN DE COJINETES, ENGRANAJES, TRENES DE ENGRANAJES Y PIEZAS DE TRANSMISIÓN.	<b>2</b>
44.3.	FABRICACIÓN DE HOGARES Y HORNOS NO ELÉCTRICOS PARA PROCESOS INDUSTRIALES .	<b>2</b>
44.4.	FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE ELEVACIÓN Y MANIPULACIÓN, GRÚAS, ASCENSORES, MÁQUINAS DE APILAR, PARTES ESPECIALES, DE EQUIPO DE ELEVACIÓN Y MANIPULACIÓN.	
44.5.	FABRICACIÓN DE CAMIONES DE USO INDUSTRIAL Y TRACTORES.	<b>3</b>
44.6.	FABRICACIÓN DE APARATOS AUTÓNOMOS DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, REFRIGERACIÓN, VENTILADORES DE USO INDUSTRIAL, GASÓGENOS, ASPERSORES CONTRA INCENDIOS , CENTRIFUGADORAS Y OTRAS MAQUINARIAS N.C.P..	<b>2</b>
44.7.	FABRICACIÓN DE MÁQUINAS DE COSER, MÁQUINAS DE LAVANDERÍA, TINTORERÍA, INCLUSO LIMPIEZA EN SECO, Y PLANCHADO.	<b>2</b>
44.8.	FABRICACIÓN DE ARMAS PORTÁTILES Y ACCESORIOS.	<b>2</b>
44.9.	FABRICACIÓN DE ARTILLERÍA PESADA Y LIGERA; TANQUES.	<b>3</b>
44.10.	FABRICACIÓN DE SECADORAS DE ROPA CENTRÍFUGA .	<b>2</b>
44.11.	FABRICACIÓN DE COCINAS, REFRIGERADORES, Y LAVARROPAS DE USO DOMÉSTICO.	<b>3</b>
44.12.	FABRICACIÓN DE LAVAPLATOS, EXCEPTO DE LOS DE USO DOMESTICO.	<b>2</b>
44.13.	FABRICACIÓN DE REMOLQUES DE USO INDUSTRIAL; CONTENEDORES.	<b>2</b>
44.14.	FABRICACIÓN DE CARRETILLAS, CARROS Y PORTA CARGAS (INCLUSO DE LOS DE USO INDUSTRIAL)	<b>2</b>
44.15.	FABRICACIÓN DE MÁQUINAS DE JUEGOS MECÁNICOS Y ACCIONADAS POR MONEDAS.	<b>2</b>
<b>45. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINAS Y APARATOS INDUSTRIALES ELÉCTRICOS.-</b>		
45.1.	FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE SOLDADURA AUTÓGENA.	<b>2</b>
45.2.	FABRICACIÓN DE MOTORES, GENERADORES Y TRANSFORMADORES ELÉCTRICOS.	<b>2</b>
45.3.	FABRICACIÓN DE DISPOSITIVOS Y APARATOS DE CONMUTACIÓN; EQUIPOS DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	<b>2</b>
45.4.	FABRICACIÓN DE EQUIPOS ELÉCTRICOS DE ENCENDIDO Y ARRANQUE PARA MOTORES DE COMBUSTIÓN INTERNA; EMBRAGUES Y FRENOS ELECTROMAGNÉTICOS; DISPOSITIVOS ELÉCTRICOS DE CRONOMETRÍA, CONTROL Y SEÑALIZACIÓN.	<b>2</b>
45.5.	CONSTRUCCIÓN DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, DE TELEVISIÓN Y COMUNICACIONES.	<b>2</b>
45.6.	EDICIÓN DE GRABACIONES .	<b>2</b>
45.7.	FABRICACIÓN DE DISCOS GRAMOFÓNICOS , CINTAS MAGNETOFÓNICAS Y CINTAS DE COMPUTADORA A PARTIR DE GRABACIONES ORIGINALES; FABRICACIÓN DE DISCOS FLEXIBLES, DUROS Y COMPACTOS DE COMPUTADORA.	<b>2</b>
45.8.	FABRICACIÓN DE TRANSFORMADORES DE RADIO.	<b>2</b>
45.9.	FABRICACIÓN DE CIRCUITOS SEMICONDUCTORES.	<b>2</b>
45.10.	FABRICACIÓN DE APARATOS DE SEÑALIZACIÓN VISUAL Y ACÚSTICA Y DE CONTROL DE TRÁFICO	<b>2</b>
45.11.	FABRICACIÓN DE TUBOS Y VÁLVULAS ELECTRÓNICAS Y DE OTROS COMPONENTES ELECTRÓNICOS.	<b>2</b>
45.12.	FABRICACIÓN DE TRANSMISORES DE RADIO Y TELEVISIÓN Y DE APARATOS PARA TELEFONÍA Y TELEGRAFÍA CON HILOS	<b>2</b>
45.13.	FABRICACIÓN DE RECEPTORES DE RADIO Y TELEVISIÓN, APARATOS DE GRABACIÓN Y REPRODUCCIÓN DE SONIDO Y VIDEO, Y PRODUCTOS CONEXOS.	<b>2</b>
45.14.	FABRICACIÓN DE APARATOS DE RAYOS X, APARATOS ELECTROTERAPÉUTICOS	<b>2</b>
45.15.	FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE RADAR Y DE APARATOS DE CONTROL REMOTO.	<b>2</b>
45.16.	FABRICACIÓN DE APARATOS Y ARTÍCULOS ELÉCTRICOS DE USO DOMÉSTICO	<b>2</b>
45.17.	CONSTRUCCIÓN DE APARATOS Y SUMINISTROS ELÉCTRICOS, N.C.P.	<b>2</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
45.18.	FABRICACIÓN DE CONMUTADORES, FUSIBLES, TOMAS DE CORRIENTE, ENCHUFES, ELEMENTOS CONDUCTORES Y LIMITADORES DE SOBRETENSIÓN.	<b>2</b>
45.19.	FABRICACIÓN DE HILOS Y CABLES AISLADOS.	<b>2</b>
45.20.	FABRICACIÓN DE ACUMULADORES, PILAS Y BATERÍAS PRIMARIAS.	<b>3</b>
45.21.	FABRICACIÓN DE LÁMPARAS Y ACCESORIOS ELÉCTRICOS.	<b>3</b>
45.22.	FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE ILUMINACIÓN PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES; ELECTRODOS DE CARBÓN Y GRAFITO; OTROS TIPOS DE EQUIPO ELÉCTRICO N.C.P.	<b>2</b>
<b>46. CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES DE TRANSPORTE.-</b>		
46.1.	CONSTRUCCIONES NAVALES.	<b>3</b>
46.2.	FABRICACIÓN DE MOTORES Y TURBINAS PARA PROPULSIÓN MARINA.	<b>2</b>
46.3.	FABRICACIÓN DE CABRESTANTES , POLEAS, POLIPASTOS, ETC. DE USO MARINO.	<b>2</b>
46.4.	CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE BUQUES (EXCEPTO EMBARCACIONES DE DEPORTE Y RECREO) Y DE PARTES ESPECIALES DE LOS BUQUES.	<b>3</b>
46.5.	CONSTRUCCIÓN DE EMBARCACIONES DE DEPORTE Y RECREO Y DE PARTES ESPECIALES DE LAS EMBARCACIONES.	<b>2</b>
46.6.	FABRICACIÓN DE LOCOMOTORAS Y DE MATERIAL RODANTE PARA FERROCARRILES Y TRANVÍAS.	<b>3</b>
46.7.	FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES.	<b>3</b>
46.8.	FABRICACIÓN DE BOMBAS Y COMPRESORES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES.	<b>2</b>
46.9.	FABRICACIÓN DE LIMPIAPARABRISAS Y ELIMINADORES DE ESCARCHA ELÉCTRICOS.	<b>2</b>
46.10.	FABRICACIÓN DE CARROCERÍAS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES Y SEMIREMOLQUES; PARTES Y PIEZAS DE REMOLQUE.	<b>2</b>
46.11.	FABRICACIÓN DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y SUS MOTORES.	<b>2</b>
46.12.	FABRICACIÓN DE SILLONES DE RUEDAS MOTORIZADOS PARA INVÁLIDOS.	<b>2</b>
46.13.	FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS.	<b>2</b>
46.14.	FABRICACIÓN DE BICICLETAS Y DE PARTES Y PIEZAS DE BICICLETAS.	<b>2</b>
46.15.	CONSTRUCCIÓN DE AERODESLIZADORES	<b>3</b>
46.16.	<b>FABRICACIÓN DE AERONAVES Y NAVES ESPACIALES.</b>	<b>3</b>
46.17.	CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES DE TRANSPORTE, N.C.P.	<b>2</b>
46.18.	FABRICACIÓN DE SILLONES DE RUEDAS NO MOTORIZADOS PARA INVÁLIDOS.	<b>2</b>
46.19.	FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS DE PROPULSIÓN MANUAL Y TRACCIÓN ANIMAL N.C.P.	<b>2</b>
46.20.	FABRICACIÓN DE COHECITOS PARA BEBÉS.	<b>2</b>
<b>X.- FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONALES Y CIENTÍFICOS, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL N.C.P. Y APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA.-</b>		
47	FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONALES Y CIENTÍFICOS E INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL N. C. P.	<b>2</b>
48	FABRICACIÓN DE APÓSITOS QUIRÚRGICOS Y MÉDICOS, PRODUCTOS PARA SUTURAS, VENDAS, CEMENTO DENTAL.	<b>2</b>
49	FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA DE USO ESPECIAL N.C.P.	<b>2</b>
50	FABRICACIÓN DE ACELERADORES DE PARTÍCULAS (CICLOTRONES Y BETATRONES); DETECTORES DE MINAS.	<b>2</b>
51	FABRICACIÓN DE EQUIPOS, INSTRUMENTOS Y SUMINISTROS QUIRÚRGICOS, MÉDICOS Y ODONTOLÓGICOS; APARATOS ORTOPÉDICOS Y PROTÉSICOS	<b>2</b>
52	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y APARATOS PARA EL EQUIPO DE VERIFICACIÓN Y CONTROL, EXCEPTO EL EQUIPO DE CONTROL DE PROCESOS INDUSTRIALES	<b>2</b>
53	FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE CONTROL DE PROCESOS INDUSTRIALES.	<b>2</b>
54	FABRICACIÓN DE APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA.	<b>2</b>
55	FABRICACIÓN DE MÁQUINAS FOTOCOPIADORAS	<b>2</b>
56	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ÓPTICAS Y EQUIPOS FOTOGRÁFICOS	<b>2</b>

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

57	FABRICACIÓN DE RELOJES	2
----	------------------------	---

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

<b>CONCEPTO</b>		<b>GRUPO</b>
<b>XI.- OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS.-</b>		
58.	FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS	<b>1</b>
59.	FABRICACIÓN DE PULSERAS Y BRAZALETES DE METALES PRECIOSOS PARA RELOJES; RUBÍES PARA RELOJES	<b>1</b>
60.	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE MÚSICA	<b>1</b>
61.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE ATLETISMO Y DEPORTES	<b>1</b>
62.	FABRICACIÓN DE SILBATOS, CUERNOS DE LLAMADA E INSTRUMENTOS DE SEÑALIZACIÓN ACÚSTICA	<b>1</b>
63.	FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE DEPORTE.	<b>1</b>
64.	FABRICACIÓN DE MESAS Y EQUIPOS DE BILLAR DE TODAS CLASES.	<b>1</b>
<b>65. INDUSTRIAS MANUFACTURERAS N.C.P.-</b>		
	FABRICACIÓN DE PAPEL CARBÓN EN ROLLOS Y HOJAS.	<b>2</b>
	FABRICACIÓN DE MATERIAS COLORANTES Y PINTURAS PARA ARTISTAS.	<b>3</b>
	FABRICACIÓN DE PEQUEÑOS ARTÍCULOS DE METAL N.C.P.	<b>2</b>
	FABRICACIÓN DE AGUJAS PARA MÁQUINA DE TEJER Y COSER.	<b>2</b>
	FABRICACIÓN DE BICICLETAS PARA NIÑOS.	<b>2</b>
	FABRICACIÓN DE JUEGOS Y JUGUETES N.C.P.	<b>2</b>
	FABRICACIÓN DE PLUMAS Y LÁPICES; JOYAS DE FANTASÍA; PARAGUAS Y BASTONES; PLUMAS, FLORES ARTIFICIALES; PIPAS PARA FUMAR; SELLOS; BARATIJAS; OTROS ARTÍCULOS MANUFACTURADOS N.C.P.	<b>2</b>
<b>XII.- CENTROS DE TRATAMIENTO Y RECICLADO.-</b>		
	CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y EFLUENTES (INDUSTRIALES, PATOGÉNICOS U OTROS), EXCEPTO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS.	<b>3</b>
	CENTRO DE RECICLADO DE RESIDUOS Y EFLUENTES (DE ORIGEN INDUSTRIAL, DE SERVICIOS U OTROS), EXCEPTO DE RESIDUOS DOMICILIARIOS.	<b>3</b>
	CENTROS DE DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS INDUSTRIALES.	<b>3</b>

**REFERENCIAS:** NCP: no clasificados en otra parte

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

CAPÍTULO III:

**REGLAMENTACIÓN DE INDUSTRIAS YA INSTALADAS.-**

**III.1.-**

Los establecimientos Industriales instalados previamente a la vigencia de la presente Ordenanza deberán empadronarse ante el Órgano de Aplicación, que para esta tramitación es la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente, o el organismo que lo reemplace. Para lo cual deberán obtener el *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* como requisito obligatorio indispensable para continuar con sus actividades y previo al inicio de cualquier tipo de obra de ampliación y/o reforma de sus instalaciones y/o equipos.-

**III.2.-**

Para cumplimentar el trámite de empadronamiento se otorgará un plazo de 360 días corridos a partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza.-

**III.3.-**

El procedimiento de empadronamiento se inicia con la presentación de los *FORMULARIOS BASE DE CATEGORIZACIÓN* que constan en el Capítulo 5 del presente Apartado.-

**III.4.-**

Una vez categorizado deberán presentar ante el Órgano de Aplicación la documentación que se detalla a continuación:

**III.4.1.-**

Nota de solicitud del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL*, acreditando nombre del titular, razón social y domicilio del establecimiento industrial, datos del representante legal o apoderado (testimonio de los instrumentos legales que lo acrediten), domicilio legal y testimonio del contrato social inscripto, datos que serán exigidos en su totalidad según correspondiere.-

**III.4.2.-**

Informe técnico de *EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*, desarrollado de acuerdo con las pautas establecidas en esta reglamentación.-

**III.4.3.-**

Constancia de permiso de vuelco de efluentes líquidos industriales o del inicio de su trámite, expedido por el organismo competente.-

**III.4.4.-**

Documentación correspondiente a equipos generadores de efluentes gaseosos, según lo que establezca la normativa específica en la materia.-



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**III.4.5.-**

Documentación correspondiente a residuos líquidos, sólidos y semisólidos generados en el establecimiento, según lo que establezca la normativa provincial específica en la materia.-

**III.4.6.-**

Documentación respecto a los aparatos sometidos a presión, según lo que establezca la normativa específica en la materia.-

**III.5.-**

La *EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL* que deberán realizar y presentar los establecimientos preexistentes, deberá ajustarse a las pautas y según los procedimientos establecidos en el Apartado 6 del Plan Director.-

**III.6.-**

Los plazos a que se hace mención tendrán carácter precario y podrán ser revocados por el Órgano de Aplicación en caso de comprobarse falsedad u omisión en la información técnica presentada y/o incumplimiento del cronograma de correcciones o su ineficiencia tecnológica.-

**III.7.-**

Si de la *EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL* realizada surgiera un cronograma de correcciones de las falencias detectadas, éste deberá ser puesto a consideración del Órgano de Aplicación. La expedición del Certificado de Aptitud Ambiental sólo podrá realizarse previa aprobación del cronograma de correcciones.-

**III.8.-**

El Órgano de Aplicación deberá arbitrar los medios necesarios para la fiscalización del cumplimiento de los cronogramas de correcciones aprobados.-

**III.9.-**

La verificación de incumplimiento de los cronogramas de adecuación, oportunamente aprobados por el Órgano de Aplicación dará lugar a la aplicación del régimen sancionatorio que establece el Plan Director.-

**III.10.-**

Una vez presentada la totalidad de la documentación técnica exigida en la presente norma y cumplimentados los requisitos, se procederá a otorgar el *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* respectivo.-

**III.11.-**

Aquellas industrias ubicadas en zonas no aptas, que vencidos los plazos otorgados no hayan iniciado las actuaciones previstas en la presente Ordenanza deberán proceder a su relocalización en zonas aptas de acuerdo con su *NIVEL DE COMPLEJIDAD AMBIENTAL*, debiendo convenir con el Órgano de Aplicación el cronograma de tareas pertinente.-

**III.12.- OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL**

**III.12.1.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

A partir del otorgamiento del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL*, toda la documentación legal y técnica definitiva del establecimiento, deberá encontrarse archivada en la planta industrial, a disposición del Órgano de Aplicación.-

**III.12.2.-**

Una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental, el establecimiento se considerará inscripto en el *PADRÓN DE INDUSTRIAS*. Cuando se incorporen a la actividad modificaciones o ampliaciones, el titular del establecimiento deberá comunicarlo por medio fehaciente al Órgano de Aplicación en un plazo no mayor de quince (15) días, quien indicará en función a la complejidad de las mismas qué tramitaciones deberá hacer la Empresa.-

**III.12.3.-**

El otorgamiento del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* permite el funcionamiento en regla del establecimiento, pero los funcionarios competentes están obligados a verificar que dicho funcionamiento se ajusta a lo autorizado y a las prescripciones del Plan Director y de la presente Ordenanza. Esa obligación regirá sin perjuicio del deber permanente de verificar que no se alteren las condiciones de las autorizaciones concedidas, y que en general se cumplan las prescripciones de la presente Ordenanza en todo el ejido municipal.-

**III.12.4.-**

La validez del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de emisión del mismo. Producido su vencimiento y en un plazo no mayor de un (1) mes, el interesado deberá solicitar su renovación por igual término. El incumplimiento será considerado falta grave según lo prescripto en el Plan Director.-

**III.13.- RENOVACIÓN DEL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL**

**III.13.1.-**

La solicitud de renovación del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* deberá presentarse ante el Órgano de Aplicación acompañada de la siguiente documentación:

- a.- Nota de solicitud de renovación del Certificado de Aptitud Ambiental.
- b.- Declaración Jurada ratificando la vigencia de las condiciones declaradas en oportunidad del otorgamiento del Certificado de Aptitud Ambiental anterior, o Formulario Base de Categorización para reclasificación, si se previere realizar ampliaciones o modificaciones.-
- c.- Informe de Auditoria Ambiental por parte del Órgano de Aplicación.

**III.14.-**

El Órgano de Aplicación analizará la documentación presentada aprobándola, indicando fundadamente aspectos a reformular y/o ampliar o rechazándola en su totalidad, en un plazo máximo de treinta (30) días.-

**III.14.1.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

El Órgano de Aplicación podrá extender la renovación del *CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL* del establecimiento sólo previa aprobación de la documentación técnica presentada e inspección de las instalaciones industriales.-

**III.14.2.-**

Si de la documentación técnica presentada por el interesado surgieran cronogramas de obras y/o inversiones para la adecuación de las instalaciones a la normativa, el Órgano de Aplicación deberá arbitrar los medios necesarios para la fiscalización del cumplimiento de los mismos.-

**III.14.3.-**

La verificación de incumplimiento de los cronogramas de adecuación, oportunamente aprobados por el Órgano de Aplicación dará lugar a la ejecución del régimen de sanciones que se establece en el Plan Director.-

**III.14.4.-**

En la medida en que el Órgano de Aplicación lo solicite se deberá incorporar al Expediente la información que se requiera.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO 5**

**CAPÍTULO IV**

**ANEXO FORMULARIOS TIPO**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**IV. 1. FORMULARIO BASE PARA LA CATEGORIZACION**

**1. DATOS GENERALES**

Nombre :

CUIT :

Dirección :

Tel / Fax :

Cod. Postal :

Gerente o Jefe de Planta :

Responsable de la Firma :

**2. RUBRO**

General :

Específico :

**3. SUPERFICIE DEL ESTABLECIMIENTO (en m2)**

Sup. Total Predio

Sup. Total Cubierta

**4. ÁREAS**

Administración :	<input type="text"/>
Producción :	<input type="text"/>
Depósito :	<input type="text"/>
Servicios Auxiliares :	<input type="text"/>

**5. ZONIFICACION SEGÚN PLAN DIRECTOR**

Potencia Instalada  HP

**6. CERTIFICADOS**

Radicación  Nro.  Año

Funcionamiento  Nro.  Año

Subsistencia  Año

Aptitud Amb.  Nro.  Año

**7. DATOS DE PERSONAL**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Personal Total  Incluye : operarios, administrativos, jerárquicos, etc.

Administrativos    Masculinos                       Femeninos

Operarios            Masculinos                       Femeninos

Operarios por Turnos  
Mañana                      Masculinos                       Femeninos

Tarde                      Masculinos                       Femeninos

Noche                      Masculinos                       Femeninos

**8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

Red de Agua                       Gas Natural

Cloaca                        Electricidad

**9. MATERIAS PRIMAS**

NOMBRE QUÍMICO	NOMBRE COMERCIAL	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD MENSUAL

De ser necesario continuar en hoja .....

**10. PRODUCTOS OBTENIDOS**

NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD MENSUAL

De ser necesario continuar en hoja .....

**11. PROCESOS INDUSTRIALES**



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

En caso afirmativo especificar cuáles:

---



---



---



---

En caso negativo justificar ¿por qué?

---



---



---



---

Si posee otros riesgos especifique cuáles:

---



---



---



---

**13. RESIDUOS SÓLIDOS**

**DISPOSICION**  
Composición

Composición	Cantidad	Dónde	Cómo
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		

**Referencias:**

**DONDE**      1. Propio                      2. Municipio                      3. Terceros                      4. Desconocido  
**COMO**        A. Incineración                  B. Relleno                        C. Otros

En caso de ser Otros especifique cuáles:

---



---



---

**SEMISÓLIDOS**

**DISPOSICION**  
Composición

Composición	Cantidad	Dónde	Cómo
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		
_____	_____		

**Referencias:**

**DONDE**    1. Propio                      2. Municipio                      3. Terceros                      4. Desconocido  
**COMO**     A. Incineración              B. Relleno                        C. Land- Farming              D. Químico                      E. Otros



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

En caso de ser Otros especifique cuáles:

14. EFLUENTES  
**LÍQUIDOS**

**Características:** Parámetros y valores

Caudal  m<sup>3</sup> / h      pH   
DBO       DQO       Temperatura   
Sólidos Sedimentables (2min.)       Sólidos Sedimentables (2 hs.)   
¿Posee metales pesados?      SI       NO

En caso afirmativo especifique cuáles:

Otros

¿Posee tratamiento?      SI       NO

En caso afirmativo especifique cuál :

---

---

---

Lugar de vuelco

---

---

Autorización Organismo Responsable:

Nro.:       Año

**GASEOSOS**

Equipo	Caudal m <sup>3</sup> /h	Tratamiento	Nº Disp.	Fecha
--------	--------------------------	-------------	----------	-------

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**


**Referencias Tratamiento:**

<b>1.</b> Filtro Manga	<b>2.</b> Ciclón	<b>3.</b> Torre lavadora	<b>4.</b> Filtro Electrostático	<b>5.</b> Cámara de Sedimentación	<b>6.</b> Torre Rellena	<b>7.</b> Otros
---------------------------	---------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	-----------------

En caso de ser Otros especifique cuáles:


**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**IV.2. ASPECTOS TÉCNICOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTEMPLAR LA  
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DE PROYECTOS O  
ESTABLECIMIENTOS A INSTALARSE**

**IV.2.1. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 2º CATEGORIA**

**IV.2.1.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Descripción y análisis de los recursos ambientales del área de influencia del proyecto, realizada en función de información antecedente (existente). Deberá involucrar:

- a.- **Medio Ambiente Físico**
  - a.1.- Caracterización climática  
Geología - geomorfología  
Recursos hídricos
    - a.1.1.- Superficial
    - a.1.2.- Subterráneo
  - a.2.- Atmósfera
    - a.2.1.- Variables atmosféricas
    - a.2.2.- Relación con el proyecto
- b.- **Medio Ambiente Socioeconómico y de Infraestructura:**
  - b.1.- Densidad poblacional
  - b.2.- Usos y ocupación del suelo
  - b.3.- Infraestructura de servicios

**IV.2.1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Memoria del proyecto planteado, con indicación y/o cuantificación de los aspectos más relevantes desde el punto de vista de la preservación ambiental. Deberán constar:

- a.- **Actividad a desarrollar, tecnología a utilizar.-**
  - a.1.- Transporte, manipuleo y almacenamiento de materias primas.-
  - a.2.- Líneas de producción y/o tratamiento, con tipificación y cómputo de residuos sólidos y semisólidos, emisiones gaseosas y/o efluentes líquidos que se espera generar.-
  - a.3.- Sistemas de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos sólidos y semisólidos.-
  - a.4.- Sistemas de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de efluentes líquidos.-
  - a.5.- Sistema de tratamiento de emisiones gaseosas. Número de fuentes de emisión previstas.-
  - a.6.- Condiciones y Medio ambiente de trabajo. Riesgos específicos de la actividad (ruidos, vibraciones, etc.).-

**IV.2.1.3. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (EIA)**

Identificación de los impactos ambientales asociados a la inserción del Proyecto en el medio circundante. Se deberá discriminar en:

- a.- **Identificación y Cuantificación de Impactos**
  - a.1.- Positivos y negativos.-  
Valoración absoluta o relativa.-  
Directos e indirectos.-  
Reversibles e irreversibles  
Otros atributos
- b.- **Medidas Mitigadoras de los Impactos Negativos.**

**IV.2.1.4. PLANES DE EMERGENCIA INTERNA.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**IV.2.1.5. ANEXOS:** Planos, protocolos de análisis y toda otra documentación acompañante.-

**IV.3.1. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 3º CATEGORIA**

**IV.3.1.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Diagnóstico ambiental del área de influencia del proyecto, completa descripción y análisis de los recursos ambientales. Se realizará en función de información primaria, generada ad - hoc, salvo aquellos ítems señalados con (\*) donde podrá utilizarse información antecedente.

Deberá involucrar:

- a.- **Medio Ambiente Físico**
  - a.1.- Caracterización climática (\*).-
  - a.2.- Geología – geomorfología (\*).-
  - a.3.- Caracterización edafológica.-
  - a.4.- Recursos hídricos
    - a.4.1.- Superficial
      - a.4.1.1.- Caracterización (\*)
      - a.4.1.2.- Calidad
      - a.4.1.3.- Usos reales y potenciales (\*)
    - a.4.2.- Subterráneo
      - Caracterización
      - Calidad
      - Usos reales y potenciales
      - Disponibilidad versus usos (\*)
  - a.5.- Atmósfera
    - a.5.1.- Variables atmosféricas (\*)
    - a.5.2.- Estudio local de calidad de aire
  - a.6. Medio biológico (\*)
- b.- **Medio Ambiente Socioeconómico y de Infraestructura (\*)**:
  - b.1.- Caracterización poblacional
  - b.2.- Densidad poblacional
  - b.3.- Usos y ocupación del suelo
  - b.4.- Infraestructura de servicios

**IV.3.1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Memoria del proyecto planteado, con indicación y/o cuantificación de los aspectos más relevantes desde el punto de vista de la preservación ambiental. Deberá constar:

- a.- Actividad a desarrollar, tecnología a utilizar.-
- b.- Transporte, manipuleo y almacenamiento de materias primas.-
- c.- Líneas de producción y/o tratamiento, con tipificación y cómputos de residuos sólidos y semisólidos, emisiones gaseosas y/o efluentes líquidos que se espera generar.-
- d.- Sistemas de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos sólidos y semi sólidos.-
- e.- Sistemas de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de efluentes líquidos.-
- f.- Sistema de tratamiento de emisiones gaseosas. N° de fuentes de emisión previstas.-
- g.- Condiciones y Medio ambiente de trabajo. Riesgos internos específicos de la actividad (ruidos, vibraciones, etc.).-

**IV.3.1.3. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (E I A)**

Identificación y cuantificación de los impactos ambientales asociados a la inserción del Proyecto en el medio circundante. Se deberá discriminar en:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- a.- **Identificación y Cuantificación de Impactos**
  - a.1.- Positivos y negativos.-
  - a.2.- Valoración absoluta o relativa.-
  - a.3.- Directos e indirectos.-
  - a.4.- Reversibles e irreversibles.-
  - a.5.- Otros atributos.-
  - a.6.- Cronología de los impactos.-
- b.- Medidas Mitigadoras de los Impactos Negativos.-

**IV.3.1.4. PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL**

- a.- Parámetros a monitorear.-
- b.- Frecuencia de mediciones.-

**IV.3.1.5. PLAN DE CONTINGENCIAS.**

**IV.3.1.6. ANEXOS**

Planos, protocolos de análisis y toda otra documentación acompañante.

**IV.3. ASPECTOS TÉCNICOS MÍNIMOS QUE DEBE CONTEMPLAR LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DE PROYECTOS O ESTABLECIMIENTOS INSTALADOS O PREEXISTENTES**

**IV.3.1. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 2º CATEGORIA**

**IV.3.1.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Sintética descripción de los recursos ambientales del área de influencia del establecimiento, realizada en función de información antecedente (existente). Deberá involucrar:

- a.- **Medio Ambiente Físico**
  - a.1.- Recursos hídricos
    - a.1.1.- Superficial
    - a.1.2.- Subterráneo
  - a.2.- Atmósfera
    - a.2.1.- Variables atmosféricas
    - a.2.2.- Relación con el establecimiento
- b.- **Medio Ambiente Socioeconómico y de Infraestructura:**
  - b.1.- Densidad poblacional
  - b.2.- Usos y ocupación del suelo
  - b.3.- Infraestructura de servicios

**IV.3.1.2. AUDITORÍA AMBIENTAL DEL ESTABLECIMIENTO**

Descripción de los procesos y actividades desarrolladas, verificación del encuadre legal ambiental de los residuos sólidos y semisólidos, efluentes líquidos, emisiones gaseosas, etc. generados por el establecimiento. Deberá incluir:

- a.- Líneas de producción - Diagramas de flujo.-
- b.- Caracterización y tratamiento de los residuos sólidos y semisólidos. Balance de masas. Destino final.-
- c.- Caracterización y tratamiento de las emisiones gaseosas.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- d.- Caracterización y tratamiento de los efluentes líquidos - Balance de masa. Destino final.-
- e.- Condiciones y medio ambiente de trabajo.-
- f.- Riesgos específicos de la actividad - seguridad operativa.-
- g.- Condiciones de transporte y almacenamiento de materias primas e insumos.-
- h.- Conclusiones respecto del encuadre legal y el cumplimiento de la normativa ambiental específica para cada caso, por parte del establecimiento.-

**IV.3.1.3. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (EIA):**

Identificación de los impactos ambientales asociados al funcionamiento del establecimiento en el medio circundante. Se deberá discriminar en:

- a.- **Identificación y Cuantificación de Impactos**
  - a.1.- Positivos y negativos
  - a.2.- Valoración absoluta o relativa
  - a.3.- Directos e indirectos
  - a.4.- Reversibles e irreversibles
  - a.5.- Otros atributos
- b.- **Medidas Mitigadoras de los Impactos Negativos**

**IV.3.1.4. CRONOGRAMA DE CORRECCIONES Y/O ADECUACIONES** (si correspondiera)

Plan de trabajos y cronograma de tareas para la implementación de correcciones y/o adecuaciones, edilicias y/o tecnológicas, para poner en regla el establecimiento respecto de la legislación ambiental vigente.-

**IV.3.1.5. MANUAL DE GESTIÓN AMBIENTAL**

Se elaborará un Manual de Gestión Ambiental del establecimiento, que contendrá los objetivos

y las metas ambientales perseguidas, las posibles condiciones de operación anormales, incidentes, accidentes y las situaciones de emergencia potenciales, con las correspondientes instrucciones de procedimientos y los planes de emergencia establecidos.-

**IV.3.1.6. ANEXOS**

Planos, protocolos de análisis y toda otra documentación acompañante.-

**IV.3.2. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES DE 3º CATEGORIA**

**IV.3.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Sintética descripción de los recursos ambientales del área de influencia del establecimiento, realizada en función de información antecedente (existente). Deberá involucrar:

- a.- **Medio Ambiente Físico**
  - a.1.- Recursos hídricos
    - a.1.1.- Superficial
    - a.1.2.- Subterráneo
  - a.2.- Atmósfera
    - a.2.1.- Variables atmosféricas
    - a.2.2.- Relación con el establecimiento
- b.- **Medio Ambiente Socioeconómico y de Infraestructura**
  - b.1.- Densidad poblacional

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- b.2.- Usos y ocupación del suelo
- b.3.- Infraestructura de servicios

**IV.3.2.2. AUDITORÍA AMBIENTAL DEL ESTABLECIMIENTO**

Descripción de los procesos y actividades desarrolladas, verificación del encuadre legal ambiental de los residuos sólidos y semisólidos, efluentes líquidos, emisiones gaseosas, etc. generados por el establecimiento. Deberá incluir:

- a.- Líneas de producción - Diagramas de flujo.
- b.- Caracterización y tratamiento de los residuos sólidos y semisólidos. Balance de masas. Destino final.
- c.- Caracterización y tratamiento de las emisiones gaseosas.-
- d.- Caracterización y tratamiento de los efluentes líquidos - Balance de masa. Destino final.-
- e.- Condiciones y medio ambiente de trabajo.-
- f.- Riesgos específicos de la actividad - seguridad operativa.-
- g.- Condiciones de transporte y almacenamiento de materias primas e insumos.-
- h.- Conclusiones respecto del encuadre legal y el cumplimiento de la normativa ambiental específica para cada caso, por parte del establecimiento.

**IV.3.2.3. EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (EIA)**

Identificación de los impactos ambientales asociados al funcionamiento del establecimiento en el medio circundante. Se deberá discriminar en:

- a.- **Identificación y Cuantificación de Impactos**
  - a.1.- Positivos y negativos.-
  - a.2.- Valoración absoluta o relativa.-
  - a.3.- Directos e indirectos.-
  - a.4.- Reversibles e irreversibles.-
  - a.5.- Otros atributos
- b.- **Medidas Mitigadoras de los Impactos Negativos**

**IV.3.2.4. PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL**

- a.- Parámetros a monitorear.-
- b.- Frecuencia de mediciones.-

**IV.3.2.5. CRONOGRAMA DE CORRECCIONES Y/O ADECUACIONES (si correspondiera):**

Plan de trabajos y cronograma de tareas para la implementación de correcciones y/o adecuaciones, edilicias y/o tecnológicas, para poner en regla el establecimiento respecto de la legislación ambiental vigente.

**IV.3.2.6. MANUAL DE GESTIÓN AMBIENTAL**

Se elaborará un Manual de Gestión Ambiental del establecimiento, que contendrá los objetivos y las metas ambientales perseguidas, las posibles condiciones de operación anormales, incidentes, accidentes y las situaciones de emergencia potenciales, con las correspondientes instrucciones de procedimientos y los planes de emergencia establecidos.

**IV.3.2.7. ANEXOS**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Planos, protocolos de análisis y toda otra documentación acompañante.-

**APARTADO 6**

- **CAPÍTULO I** NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL
- **CAPÍTULO II** EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I: NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL**

**NORMAS GENERALES.-**

**PUNTO I.0.1.-**

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal e incluye reglamentaciones referidas a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

**PUNTO: I.0.2.-**

Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo y sistema hídrico en todo el ejido del Municipio de General Roca, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

**PUNTO: I.0.3.-**

Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el ítem anterior, deberán presentar al Órgano de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos. El Poder Ejecutivo Municipal determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado. En caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

**PUNTO: I.0.4.-**

El Poder Ejecutivo Municipal efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.

**PUNTO: I.0.5.-**

Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, el Poder Ejecutivo podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

**SECCION 1 – PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRANEAS.-**

**PUNTO: I.1.6**

En todo lo atinente a la protección de las aguas superficiales y subterráneas es de aplicación lo normado en la Ley Provincial 2952 y sus modificatorias y reglamentaciones.

**PUNTO: I.1.7**

- a. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, canales y cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad y la zonificación del espacio territorial y de acuerdo a la legislación vigente y la

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

competencia de los órganos correspondientes. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.-

- b. Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas superficiales y subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de estas aguas. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los Organismos provinciales y municipales competentes.

**PUNTO: I.1.8**

No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas superficiales y subterráneas. Cuando el peligro potencial para estas sea evidente, como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos, hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etcétera, se deberá presentar en todos los casos un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida del fluido.

**PUNTO: I.1.9**

Los establecimientos de cualquier tipo ubicados en el radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad sean totalmente inocuos y no originen inconvenientes.

**PUNTO: I.1.10**

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizadas cuando se den las suficientes garantías justificadas de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

**SECCION 2 – EFLUENTES O RESIDUOS GASEOSOS.-**

**PUNTO: I.2.11**

- a. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas.-
- b. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos.-
- c. A dichos efectos se observarán los siguientes parámetros máximos:
  - c.1.- Polvo sedimentable = 1 mg/cm<sup>2</sup>/30 días
  - c.2.- Partículas en suspensión = 150 mg/m<sup>3</sup>.
  - c.3.- Anhídrido sulfuroso = 70 mg/m<sup>3</sup>

**SECCION 3 – EFLUENTES O RESIDUOS SÓLIDOS Y PELIGROSOS.-**

**PUNTO: I.3.12**

Los responsables de producción de todo efluente o residuo sólido deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos al Órgano de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:

- a. Composición y características del efluente o residuo.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- b. Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados.-
- c. Sistema de transporte.-
- d. Sitio de disposición.-
- e. Método de tratamiento y disposición.-

El Órgano de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

**PUNTO: I.3.13**

El manejo, recolección, traslado y disposición final de los desechos de envases o residuos de biocida, deberá realizarse en forma independiente a la de cualquier otro residuo y se ajustará a las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes referidas a la recolección, traslado y disposición final de residuos peligrosos. En forma complementaria, y según lo dictamine el Órgano de Aplicación en cada caso, se seguirán las siguientes disposiciones:

- a. Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon, los colocarán en tambores de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de las propiedades hasta su traslado.-
- b. Dicho traslado se efectuará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde el Poder Ejecutivo Municipal disponga su disposición final.-
- c. La disposición final se realizará en plantas especialmente habilitadas al efecto o, alternativamente, consistirá en su enterramiento en parcelas cercadas y ubicadas en sectores del Área Rural, donde las napas de agua estén suficientemente bajas para evitar la contaminación de las mismas y según lo disponga el Órgano de Aplicación.

**SECCION 4 – OLORES Y RUIDOS MOLESTOS.-**

**PUNTO: I.4.14**

- a. No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.-
- b. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
  - b.1. Transporte y estadía de animales.-
  - b.2. Procesamiento de productos animales.
  - b.3. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
  - b.4. Procesos industriales de cualquier tipo.
  - b.5. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

**PUNTO: I.4.15**

A los efectos de la medición y clasificación de ruidos molestos al vecindario se aplicará en un todo lo especificado en la Norma IRAM 4062 del año 2.001. El Órgano de Aplicación reglamentará, en base a dicha norma, los procedimientos técnicos y administrativos a seguir en la aprobación de cualquier tipo de obras a fin de preservar a la población de ruidos molestos producidos o estimulados por cualquier actividad.-

**SECCION 5 – PROTECCION DE LA VEGETACION.-**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: I.5.16**

Se declara de interés y utilidad pública a los espacios verdes públicos que forman parte de la Zona Especial de Interés Ambiental y al arbolado urbano, por su contribución al esparcimiento de la población y a las condiciones de calidad ambiental espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

**PUNTO: I.5.17**

En todos los casos, el Poder Ejecutivo Municipal procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies autóctonas.

**PUNTO: I.5.18**

En relación a la declaración de interés y utilidad pública indicada en el Punto I.5.16, es obligación del Poder Ejecutivo Municipal y de la comunidad la preservación, enriquecimiento y ampliación de los espacios verdes y del arbolado de los espacios públicos.

**PUNTO: I.5.19**

Como acciones concurrentes a dicho objetivo se establece:

- a. El cumplimiento de la Ordenanza N° 2.124/95 debiendo el Municipio encarar:
  - a.1. La realización de un catastro del arbolado urbano y de las especies arbóreas y arbustivas de los espacios verdes públicos.-
  - a.2. La preparación de un catálogo de las especies que sean más adecuadas para el arbolado urbano, en relación a sus atributos de reparar del calor en temporada estival, facilitar el asoleamiento en temporada invernal, crecimiento rápido y fácil mantenimiento.-
  - a.3. La elaboración de una propuesta referida a las especies arbóreas que es conveniente plantar en cada calle.
  - a.4. El asesoramiento sobre las formas más adecuadas para el mantenimiento y tratamiento de las especies arbóreas existentes.-
- b. Es obligación de los responsables de cada parcela ocupada, efectuar el arbolado urbano de sus veredas a un (1) metro del borde exterior del cordón y observando una distancia aproximada de cinco (5) metros entre ejemplares, con excepción de los tramos correspondientes a entrada y salida de vehículos y de los correspondientes a la prolongación virtual de las líneas de ochava.-
- c. Es obligación de toda la población del Municipio de General Roca:
  - c.1. No realizar acciones que puedan afectar a los espacios verdes, como ser: estacionar y transitar vehículos, cabalgar, realizar deportes no autorizados, depositar sustancias o residuos, prender fuego, extraer o colocar materiales removibles y toda otra acción que pueda dañar la integridad y calidad de dichos espacios.
  - c.2. No realizar acciones que puedan afectar al arbolado urbano, como ser: extraer ejemplares, realizar podas inadecuadas, lesionarlo mediante incisiones, descortezamiento o pintado y toda otra acción que pueda dañar el desarrollo natural de los ejemplares.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: I.5.20**

Se declara de interés público los espacios verdes privados. En dicho sentido se procurará la concientización de los propietarios y responsables de los inmuebles para procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.-

**PUNTO: I.5.21**

La tala de árboles en la vía pública queda sometida al requisito del previo permiso municipal. El incumplimiento de esta norma será considerada falta grave.-

**PUNTO: I.5.22**

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización deberá, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar determinadas en el Capítulo I, del Apartado 3, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por el Poder Ejecutivo Municipal. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por el Municipio.

**SECCION 6 – PROTECCION Y MEJORAMIENTO DEL PAISAJE.-**

**PUNTO: I.6.23**

Las actuaciones y medidas del presente Plan Director velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del espacio territorial que comprende las Áreas Rural, Complementaria y Urbana. Los Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle contendrán los estudios paisajísticos que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

**PUNTO: I.6.24**

- a. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se incluyan en el Catálogo Patrimonial, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, muros, cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- b. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras de áridos, desmontes, etcétera, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiendo justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de permiso.

**PUNTO: I.6.25**

- a. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las rutas regionales según la clasificación del Apartado 2.-
- b. En dicho sentido se establece que los responsables de las parcelas correspondientes a la Zona Corredor de Ruta deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres.-

**C O N C E J O D E L I B E R A N T E**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- c. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.-
- d. Dichos planos serán sometidos a aprobación del Órgano de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**II. EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL**

**ASPECTOS GENERALES.-**

**PUNTO: II.0.1**

El presente Capítulo tiene la finalidad de establecer el procedimiento jurídico administrativo de los estudios de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, salvo para los casos comprendidos en *USO INDUSTRIAL*, que se detallan en forma particular en el Apartado 5.-

**PUNTO: II.0.2**

Se considera Impacto Urbano Ambiental al conjunto de efectos positivos o negativos derivados directa o indirectamente de planes, programas, proyectos y acciones, con incidencia sobre la calidad de vida de la población, sobre los componentes o procesos del sistema urbano y/o sobre los componentes o procesos del sistema natural.

**PUNTO: II.0.3**

Entiéndase por Evaluación del Impacto Urbano Ambiental al procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, atenuar o recomponer los impactos urbano ambientales definidos en el Punto anterior, en función de los principios, objetivos y directrices fijados en este Plan Director.

**PUNTO: II.0.4**

Será sometido a estudios de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental todo emprendimiento que:

- a. No esté consignado o expresamente permitido por este Plan Director u otra normativa vigente.-
- b. Esté permitido pero, por alguna de sus características, no encuadre en las prescripciones del Plan Director u otra normativa vigente.-
- c. Esté encuadrado dentro de los usos categorizados como Uso Autorizable en las diferentes zonas según lo especificado en el Apartado 4.-
- d. Aunque no estén comprendidos en los casos anteriores, se presuma que sea susceptible de ocasionar impacto urbano y/o ambiental relevante.-

**PUNTO: II.0.5**

Se encuentran comprendidos en el régimen del presente Capítulo todas las actividades, proyectos, programas o emprendimientos encuadrados en el Punto anterior, que realicen o proyecten realizar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

**SECCION 1 – PROCEDIMIENTO TECNICO - ADMINISTRATIVO**

**PUNTO: II.1.6**

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental implicará en primer instancia la presentación al Órgano de Aplicación de un Informe de Impacto Ambiental (*IIA*) por parte del responsable del emprendimiento. Dicho *IIA* deberá ser comprensible e incluirá, como mínimo, la información que se indica a continuación, profundizando los aspectos que correspondan al tipo de proyecto que se presente y a la localización del mismo:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- a. Descripción del emprendimiento: objetivos y características del emprendimiento; necesidad, conveniencia y justificación; localización precisa; procesos y actividades que se llevarán a cabo en las etapas de realización y funcionamiento; cantidad y tipo de población involucrada en cada etapa; tráfico a generarse tanto de vehículos pesados como livianos; plazos previstos; demandas de infraestructura y equipamiento requeridos; procesos tecnológicos utilizados; residuos y efluentes previstos.-
- b. Datos personales y antecedentes profesionales completos de los responsables del Informe.-

**PUNTO: II.1.7**

- a. El Órgano de Aplicación realizará el análisis crítico del *IIA*, pudiendo a tales efectos solicitar al interesado ampliaciones y aclaraciones, quien estará obligado a contestarlas. Dichas contestaciones pasarán a formar parte del *IIA*.-
- b. Deberá solicitar dictamen a la Universidad u otros organismos otros organismos municipales, provinciales y no gubernamentales.-
- c. El período de análisis crítico no podrá exceder los veinte días corridos, descontando los plazos que resulten de las contestaciones por parte del interesado de las ampliaciones y aclaraciones solicitadas.

**PUNTO: II.1.8**

El análisis crítico realizado por el Órgano de Aplicación, deberá concluir con una Declaración de Impacto Preliminar (*DIP*) en la cual se defina si el emprendimiento propuesto es de “IMPACTO AMBIENTAL MENOR” o de “IMPACTO AMBIENTAL MAYOR”.-

**PUNTO: II.1.9**

Serán categorizados como de IMPACTO AMBIENTAL MENOR los emprendimientos que involucren las siguientes situaciones debidamente justificadas:

- a. Instalación de usos no específicamente mencionados en el Plan Director pero que se asemejen en sus características y grados previsibles de molestia a los prescriptos para la zona correspondiente.-
- b. Emprendimientos que respeten todas las disposiciones establecidas e impliquen una cantidad de usuarios permanentes inferior a 50 personas.-
- c. Emprendimientos que respeten todas las disposiciones establecidas e impliquen una cantidad de usuarios transitorios simultáneos inferior a 50 personas.-
- d. Trazados viales que respeten la continuidad de las vías que rodean a las chacras originales y aseguren una fluida continuidad vial general, pero no propongan la continuidad precisa del amanzanamiento matriz de la ciudad.-
- e. Otras situaciones que, a juicio del Órgano de Aplicación, resulten inocuas con respecto a la calidad de vida de la población y a los componentes o procesos del sistema urbano y/o del sistema natural.-

**PUNTO: II.1.10**

Los emprendimientos no comprendidos en las situaciones especificadas en el Punto anterior serán categorizados como de Impacto Ambiental Mayor.-



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: II.1.11**

Los emprendimientos categorizados como de Impacto Ambiental Menor seguirán los procedimientos ordinarios.-

**PUNTO: II.1.12**

En el caso de los emprendimientos categorizados como de Impacto Ambiental Mayor, el Órgano de Aplicación informará al interesado quien podrá optar por:

Desistir del emprendimiento.-

Volver a presentarlo con modificaciones sustanciales y el *IIA* correspondiente, en cuyo caso volverá a procederse de acuerdo a lo indicado en el Punto II.1.6 y sucesivos.-

Insistir en el emprendimiento sin o con escasas modificaciones, en cuyo caso deberá presentar una Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.-

**PUNTO: II.1.13**

El documento de estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental deberá ampliar los contenidos indicados en el Punto II.2.6 sobre el *IIA* y agregar, como mínimo, lo siguiente:

a. Caracterización del medio de inserción:

a.1. Subdivisión del suelo, red circulatoria, espacios públicos y privados, grado de ocupación, tipología y calidad edilicia, actividades que se desarrollan.

a.2. Infraestructura de servicios (agua, cloacas, pluviales, gas, energía eléctrica), servicios de transporte, recolección de residuos, equipamiento educacional, de salud, recreacional y comunitario.-

a.3. Calidad ambiental (suelos, agua, aire, ruidos, vibraciones y olores), seguridad vial, elementos patrimoniales de índole natural y cultural.-

a.4. Características de la población residente y usuaria: rasgos demográficos, nivel socioeconómico, caracterización cultural.-

b. Identificación y evaluación de efectos, diferenciando la etapa de construcción o implementación y las etapas de funcionamiento del emprendimiento.-

b.1. Identificación de los cambios previsibles en los distintos aspectos del medio de inserción, precisando los aspectos del emprendimiento que los ocasionan directa o indirectamente y la extensión temporal y espacial de dichos cambios.-

b.2. Identificación de los cambios previsibles en los distintos aspectos del medio de inserción, precisando los aspectos del emprendimiento que los ocasionan directa o indirectamente y la extensión temporal y espacial de dichos cambios.-

b.3. Intensidad y valoración (positiva o negativa) y ponderación de los cambios previsibles identificados.-

b.4. Identificación de medidas preventivas, correctivas o de control propuestas para maximizar los cambios positivos y minimizar los cambios negativos.-

c. Bibliografía utilizada.-

d. Datos personales y antecedentes profesionales completos de los responsables de la Evaluación.-

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: II.1.14**

El Órgano de Aplicación realizará el análisis crítico de la Evaluación de Impacto Ambiental con iguales criterios que los explicitados en el Punto II.1.7 para el análisis del *IIA*, pero contando a dicho efecto con un plazo de 45 (cuarenta y cinco) días corridos. Una vez efectuado el análisis crítico, el Poder Ejecutivo decidirá si el emprendimiento obtendrá una resolución denegatoria o favorable.-

**PUNTO: II.1.15**

En el caso de que emprendimiento tenga una resolución denegatoria se informará al interesado por la vía administrativa normal. En el caso de resolución favorable se remitirá lo actuado al Concejo Deliberante a efectos de proceder según lo especificado en el Apartado 8 de la presente. Lo actuado a elevar al Concejo Deliberante deberá incluir las recomendaciones técnicas y las modificaciones que el Órgano de Aplicación haya efectuado al proyecto original a fin de maximizar los impactos positivos y minimizar o anular los efectos negativos.

**PUNTO: II.1.16**

En el caso de la aprobación definitiva del emprendimiento por parte del Concejo Deliberante lo actuado se remitirá al Poder Ejecutivo a fin de que el Órgano de Aplicación proceda de la siguiente forma:

- a. El Órgano de Aplicación dispondrá de un plazo de quince días corridos para producir el Dictamen de Impacto Definitivo (*DID*) sobre el emprendimiento aprobado.-
- b. Dicho dictamen deberá incluir:
  - b.1. Los contenidos más importantes del *EIA*.
  - b.2. Copia de la Ordenanza aprobatoria.
  - b.3. Copia del DIP con las propuestas para maximizar los cambios positivos y minimizar los cambios negativos.
  - b.4. El Órgano de Aplicación podrá elevar el *DID* a otros organismos e instituciones que considere apropiado.-

**PUNTO: II.1.17**

- a. Todo emprendimiento que se comience a ejecutar sin contar con las resoluciones favorables y expresa aprobación especificadas en esta Sección o todo emprendimiento que no cumplimente con lo normado en dichas aprobaciones deberán cesar inmediatamente. En estos casos, cualquier infracción se considerará como Falta Grave a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas en el Apartado 7.-
- b. Las aprobaciones de emprendimientos que resultasen de los procedimientos establecidos en esta Sección, caducarán de pleno derecho en los casos en que se compruebe ocultamiento, falseamiento o manipulación maliciosa de datos, o incumplimiento o trasgresión de las condiciones acordadas para el desarrollo del emprendimiento. En estos casos el propietario infractor no podrá exigir ningún tipo de indemnización.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPÍTULO I: NORMATIVA GENERAL**

**SECCION 1 – CERTIFICADO URBANISTICO.-**

**PUNTO: 7.I.1.1**

- a. Previo al inicio de todo tipo de trámite de aprobación de obras de edificación, de radicación de actividades, de cambio de usos en un edificio y/o de parcelamientos los interesados deberán obligatoriamente solicitar en el Municipio un Certificado Urbanístico.
- b. El Certificado Urbanístico otorga al interesado una información completa de las posibilidades que en lo referente a los parámetros urbanísticos, parcelamientos y usos brinda el presente Plan Director de acuerdo a las condiciones particulares de cada zona.
- c. El trámite del Certificado Urbanístico podrá llevarse a cabo sin la intervención de profesionales habilitados.
- d. El Órgano de Aplicación tramitará internamente el certificado urbanístico y contestará a los interesados en un plazo máximo de 7 (siete) días hábiles.

**PUNTO: 7.I.1.2**

A los efectos de alcanzar una mayor transparencia en las transacciones inmobiliarias y como medio de protección al consumidor, el Poder Ejecutivo difundirá y promoverá en la población la tramitación del Certificado Urbanístico previo a la adquisición o firma de boletos de compraventa de bienes inmuebles.

**SECCION 2 – PARTICIPACIÓN CIUDADANA.-**

**PUNTO: 7.I.2.1**

Crease la Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) como canal de revisión permanente de toda la temática derivada de las Disposiciones del presente Plan Director.

**PUNTO: 7.I.2.2**

La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos de la ciudad como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso de la ciudad a partir de la intervención de diversos actores públicos.-

**PUNTO: 7.I.2.3**

Las competencias generales de la CMGT serán las siguientes:

1. Analizar y emitir dictamen no vinculante sobre la interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
2. Analizar y emitir dictamen no vinculante sobre las omisiones o vacíos de que pueda tener la normativa territorial.
3. Analizar y emitir dictamen no vinculante sobre las propuestas de actualización, complementación y ajustes del Plan Director.
4. Analizar y emitir dictamen no vinculante sobre la elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

5. Analizar y emitir dictamen no vinculante sobre cualquier asunto de interés para el desarrollo físico y ambiental del Municipio.

**PUNTO: 7.I.2.4**

La CMGT estará conformada por dos instancias: una estrictamente de orden municipal conformada por integrantes del Concejo Deliberante y Técnicos del Órgano de Aplicación designados a tal efecto, y otra más ampliada, conformada por los representantes técnicos de Instituciones Locales con la debida Personería Jurídica, tales como Colegios Profesionales, Organizaciones No Gubernamentales, y otras, así como también Dependencias Provinciales o Nacionales, etc., tales como Senasa, INTA, Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas, Departamento Provincial de Aguas, Consorcios de Riego, etc. Las que serán convocadas cada vez que la complejidad de la temática a tratar lo requiera y en relación a sus incumbencias.-

**PUNTO: 7.I.2.5**

1. La organización, competencias específicas y estatuto de funcionamiento de la CMGT serán determinados por resolución del Poder Ejecutivo Municipal.-
2. La CMGT será presidida por el representante de máxima jerarquía del Órgano de Aplicación.-

**CAPÍTULO II: PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO.-**

**PUNTO 7.II.6.-**

Se declara de interés público preservar los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

**PUNTO: 7.II.7.-**

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

**PUNTO: 7.II.8.-**

A los fines de preservar y valorar el Patrimonio de General Roca, se operará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. El Municipio encarará la realización de un Catálogo Patrimonial que defina los bienes, sean estos edificios, conjuntos de edificios o espacio público, sujetos a distintos niveles de protección.
- b. Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:
- c. Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- d. Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- e. Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

- f. Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.
- g. El Catalogo Patrimonial definirá los tipos de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

**PUNTO: 7.II.9.-**

Los tipos de protección a los que hace mención el Punto anterior serán:

- a. Protección Ambiental: es la referida a todo un sector urbano, incluyendo espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios.
- b. Protección Edilicia: es la referida a lo construido en una o más parcelas.
- c. Protección Contextual: es la referida al entorno (parcelas frentistas y adyacentes) de edificios y lugares declarados de valor patrimonial.

**PUNTO: 7.II.10.-**

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en el Catálogo Patrimonial, el régimen que se establezca tendrá preferencia sobre los parámetros que autorice las presentes normas en la Zona donde se encuentre ubicado.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**APARTADO PROVISORIO**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**Parte 3**

**Sistema de Gestión**



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XVI**  
**SISTEMA MUNICIPAL DE GESTION TERRITORIAL**

**PUNTO: XVI.1**

Crease el Sistema Municipal de Gestión Territorial (SMGT) como un proceso continuo, dinámico y flexible, que tiene como objetivos:

1. Crear canales de participación de la sociedad en la gestión municipal.
2. Garantizar el gerenciamiento eficaz del Plan Director direccionado a la mejora de la calidad de vida.
3. Instituir un proceso permanente y sistematizado de actualización del Plan Director.

**PUNTO: XVI.2**

La gestión territorial es el conjunto de procedimientos establecidos en este Plan Director para la ejecución del planeamiento en orden a las estrategias, objetivos, directrices y reglamentaciones establecidas.

**PUNTO: XVI.3**

Los instrumentos componentes del SMGT que complementan el Plan Director son los siguientes:

1. Instrumentos complementarios de planificación.
2. Instrumentos de promoción y desarrollo.
3. Instrumentos de intervención en el mercado de tierras.
4. Instrumentos de participación ciudadana.
5. Normas de disciplina urbanística y ambiental.
6. Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.
7. Procedimiento particular de aprobación.

**PUNTO: XVI.4**

El SMGT será gerenciado por el Órgano de Aplicación del Plan Director que determine el Poder Ejecutivo municipal.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XVII**  
**INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACION**

**PUNTO: XVII.1**

Los instrumentos complementarios de planificación determinan los diferentes niveles de planeamiento urbano según objetivos concretos en cada caso y tienen la función de ajustar las determinaciones del Plan Director a sectores mas reducidos del municipio y con problemáticas y oportunidades precisas. De tal forma, son instrumentos específicos que se aplican a ámbitos territoriales particulares y que reconocen las diferentes escalas de intervención en la gestión del Plan Director.

**PUNTO: XVII.2**

Son instrumentos complementarios de planificación del Plan Director los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

**PUNTO: XVII.3**

1. Planes especiales: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Areas Urbana, Complementaria o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas de la ciudad. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el Plan Director.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanado, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

**PUNTO: XVII.4**

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos. Estos serán especificados por decreto reglamentario del Poder Ejecutivo.

**PUNTO: XVII.5**

Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan Director deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante de acuerdo a lo especificado en el Capítulo XXIII.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XVIII**  
**INSTRUMENTOS DE PROMOCION Y DESARROLLO**

**SECCION 1 – ALCANCES.-**

**PUNTO: XVIII.1**

Los instrumentos de promoción y desarrollo de este Plan Director son los siguientes:

1. Fondo de Desarrollo Urbano
2. Convenios Urbanísticos
3. Consorcios Urbanísticos
4. Premios de Incentivo

**SECCION 2 – FONDO DE DESARROLLO URBANO.-**

**PUNTO: XVIII.2**

Es objeto de la presente Sección la creación del “Fondo de Desarrollo Urbano”.

**PUNTO: XVIII.3**

El Fondo será destinado a financiar las siguientes acciones:

1. Los gastos que demanden la compra, expropiación y/o tramitaciones de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipales, creado en la Sección 2 del Capítulo XIX, con los destinos fijados en el Punto XIX.3.
2. La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial de ocupaciones ilegales, de loteo social, de mejoramiento barrial, de operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua y de operatorias de vivienda con participación de cooperativas.
3. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos.
4. La ejecución de espacios verdes y recreativos.

**PUNTO: XVIII.4**

El patrimonio del Fondo estará constituido por:

1. Las partidas presupuestarias que se afectarán específicamente en los próximos presupuestos municipales.
2. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos descritos en el inciso 2 del Punto anterior.
3. El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de redes de infraestructura descritas en el inciso 3 del Punto anterior.
4. La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas.
5. La participación municipal en las rentas urbanas que genere la acción urbanística según lo determinado en la Sección 2 del Capítulo XIX.
6. Las donaciones o cesiones públicas o privadas que se produjeran.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

7. Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en la presente.

**PUNTO: XVIII.5**

Los recursos del Fondo podrán afectarse como contraparte de financiamientos nacionales e internacionales que tengan como objetivo las determinaciones del Punto XVIII.3. Una ordenanza especial deberá reglamentar estas afectaciones.

**SECCION 3 – CONVENIOS URBANISTICOS.-**

**PUNTO: XVIII.6**

Los acuerdos celebrados entre el Municipio de General Roca con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este Plan Director, se llaman Convenios Urbanísticos.

**PUNTO: XVIII.7**

El Poder Ejecutivo municipal podrá suscribir convenios urbanísticos con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de las parcelas, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

**PUNTO: XVIII.8**

1. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el Punto anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano tendrá acceso a ellos.
2. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las que fija el presente Plan Director.
3. Los convenios regulados en esta Sección tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo.

**PUNTO: XVIII.9**

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Deberá especificarse con precisión el objetivo del Convenio y las metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el mismo.
2. Deberán especificarse con precisión las prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Deberá especificarse las formas de control periódico que se ejercerá con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: XVIII.10**

En aquellos casos en que por ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

**PUNTO: XVIII.11**

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el Plan Director directamente, o por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este Plan Director, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento establecido.

**PUNTO: XVIII.12**

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al respectivo trámite de información pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte del Municipio de la potestad del planeamiento del ejido municipal.
3. Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

**PUNTO: XVIII.13**

La tramitación de los Convenios Urbanísticos se ajustará al siguiente procedimiento:

1. El interesado presentará una propuesta de desarrollo encuadrada dentro de alguna de las figuras se establecen en el Capítulo XVII, acompañada de una minuta de convenio.
2. El Órgano de Aplicación evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días hábiles, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Director y realizará las consultas pertinentes a la CMGT.
3. El Órgano de Aplicación requerirá al interesado la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental. En este caso, el Órgano de Aplicación contará con treinta (30) días hábiles mas contados desde el día de la presentación del Estudio de Impacto Ambiental para su evaluación.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

4. En los plazos previstos en los incisos anteriores el Órgano de Aplicación deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando la propuesta. En ambas circunstancias el Órgano de Aplicación deberá formular en forma expresa las observaciones pertinentes.
5. Acto seguido, el Poder Ejecutivo decidirá sobre la realización o no del convenio. En caso afirmativo enviará dicho convenio al Concejo Deliberante para su tratamiento.

**SECCION 4 – CONSORCIOS URBANISTICOS.-**

**PUNTO: XVIII.14**

Cuando la gestión de un Convenio Urbanístico de los que se trata en la Sección 3 de este Capítulo haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de Consorcio Urbanístico dotado de personería jurídica propia.

**PUNTO: XVIII.15**

1. Los Consorcios Urbanísticos se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.
2. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias del Municipio de General Roca.
3. A los Consorcios Urbanísticos podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.
4. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:
  - a. La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.
  - b. La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.
5. Para la gestión de los servicios que les sean encomendados, los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

**PUNTO: XVIII.16**

En aquellos casos en que por ejecución de un Consorcio Urbanístico resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos serán asignados al Fondo de Desarrollo Urbano.

**SECCION 5 – PREMIOS DE INCENTIVOS.-**

**PUNTO: XVIII.17**

Facultase al Poder Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de General Roca, con el nombre de “Roca: Una Ciudad que quiere”.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: XVIII.18**

El certamen busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:

1. Desarrollen un programa con gran compromiso con la ciudad y respeto por el medio heredado.
2. Sean funcionalmente correctas.
3. Respeten las normas urbanísticas vigentes.
4. Demuestren buena calidad constructiva.

**PUNTO: XVIII.19**

Las categorías a premiar serán

1. Categoría A: Vivienda unifamiliar menor de 100 m<sup>2</sup> de superficie
2. Categoría B: Vivienda unifamiliar mayor de 100 m<sup>2</sup> de superficie.
3. Categoría C: Vivienda multifamiliar.
4. Categoría D: Edificio de oficinas, comercio, cultura, esparcimiento e industria.
5. Categoría E: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá en definitiva en cual debe ser incluido.

**PUNTO: XVIII.20**

1. El jurado estará conformado por:
  - a. El Intendente Municipal
  - b. Tres miembros del Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo por los Presidente de los Bloques.
  - c. El Secretario de Obras Públicas del Municipio.
  - d. Un representante del Colegio de Arquitectos Local.
  - e. Un representante del Centro de Ingenieros Local.
  - f. Un jurado invitado entre personalidades del quehacer arquitectónico nacional o extranjero.
2. El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter “Ad Honorem”.
3. Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente en el mes de abril los nombres del jurado Titular y Suplente, adjuntando declaración jurada en la que los mismos se excusarán en caso de tener relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse en dicho año.
4. El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mes de agosto de cada año.
5. La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desiertos los premios.
6. El jurado a través de sus actas de reuniones y resoluciones, informará al Poder Ejecutivo la adjudicación de los premios.

**PUNTO: XVIII.21**

El Poder Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras en el mes de mayo a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: XVIII.22**

Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal en tiempo y forma.

Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos de cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

**PUNTO: XVIII.23**

Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

1. Primer premio
  - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
  - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximisión del pago de la tasa por alumbrado, barrido y limpieza, por el término de un año correspondiente al inmueble premiado y Diploma Honorífico.
2. Segundo Premio
  - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
  - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

**PUNTO: XVIII.24**

La entrega de los premios “Roca: Una Ciudad que quiere” formará parte de los festejos del aniversario de la Ciudad de General Roca.-

**PUNTO: XVIII.25**

Los gastos que demanden los premios de Incentivo “Roca: Una Ciudad que quiere” serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XIX**  
**INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DE TIERRAS**

**SECCION 1 – ALCANCES.-**

**PUNTO: XIX.1**

Los instrumentos de intervención en el mercado de tierras son los siguientes:

1. Banco de Tierras Municipal
2. Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario
3. Expropiación
4. Participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la acción urbanística

**SECCION 2 – BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL**

**PUNTO: XIX.2**

Es objeto de la presente Sección la creación del “Banco de Tierras Municipal”.

**PUNTO: XIX.3**

Las parcelas que forman parte de este Banco estarán destinados a:

1. Promoción de la vivienda propia de los sectores poblacionales carenciados a través de las modalidades siguientes:
  - a. Regularización dominial de ocupaciones ilegales
  - b. Loteo social
  - c. Operatorias de vivienda por esfuerzo propio y ayuda mutua
  - d. Operatorias de vivienda por cooperativas
  - e. Operatorias de vivienda oficiales provinciales y/o nacionales.
2. Provisión de espacios verdes públicos de recreación y/o deportivos.
3. Reservas de suelo para usos municipales.
4. Reservas de interés patrimonial ecológico, natural y/o ambiental.
5. Reservas para ensanche y/o apertura de calles, pasos y cruces.

**PUNTO: XIX.4**

El patrimonio de tierras estará formado por:

1. Las parcelas que actualmente figuran como propiedad del municipio y/o las que se encuentren en proceso de escrituración.
2. La compra y/o expropiación de parcelas con dinero proveniente del Fondo de Desarrollo Urbano.
3. Las parcelas provenientes de las expropiaciones que se produjeran en los casos determinados en la Sección 4 de este Capítulo.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

4. Las donaciones públicas o privadas que se produjeran.
5. Las cesiones que prevé el Capítulo X de la presente.

**PUNTO: XIX.5**

Todos los casos de afectación, subdivisión, adjudicación a particulares y traspasos de dominio de los inmuebles del Banco de Tierra Municipal deberán ser previamente aprobadas por Ordenanza del Concejo Deliberante, así como las compras, expropiaciones y donaciones que se efectúen.

**PUNTO: XIX.6**

1. Toda afectación, subdivisión, adjudicación a particulares y traspasos de dominio de inmuebles del Banco de Tierra Municipal, así como las compras y expropiaciones deberán registrarse fundadas en lo prescripto en el presente Plan Director.
2. En arreglo al párrafo anterior, toda tramitación deberá estar debidamente informado por el Organo de Aplicación con previa intervención de la CMGT.

**SECCION 3 – ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO PRIORITARIO**

**PUNTO: XIX.7**

La presente Sección reglamenta las Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario, definidas en el Punto VI.4.

**PUNTO: XIX.8**

La declaración de un sector urbano como Zona Especial de Desarrollo Prioritario afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para urbanizar y/o edificar.

**PUNTO: XIX.9**

Lo establecido en el Punto anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración como Zona Especial de Desarrollo Prioritario.
2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.
3. Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la valuación fiscal de la parcela. Si la obra se hubiera iniciado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma y por un monto máximo del treinta por ciento (30%) de la valuación fiscal de la parcela.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

4. Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior, la parcela respectiva quedará por la presente ordenanza declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del Municipio. Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.
5. A los fines de este Punto, se entenderá por edificación concluida al comportamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios para permitir su habilitación.

**PUNTO: XIX.10**

1. Expropiada la parcela el Municipio podrá ofrecerla en venta en subasta pública o destinarla a emprendimientos de vivienda social y/o programas como los denominados “lotes con servicios”. En este segundo caso las parcelas pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal reglamentado en la Sección 2 del presente Capítulo.
2. La venta en subasta pública se hará dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el que adquiere el compromiso de concluir la urbanización y/o edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.
3. La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta por ciento (30%) de la valuación fiscal.
4. La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.
5. El producido por la venta formará parte del Fondo de Desarrollo Urbano que se reglamenta en la Sección 2 del Capítulo XVIII.

**PUNTO: XIX.11**

Los plazos establecidos en los Puntos anteriores de esta Sección se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado.

**SECCION 4 - EXPROPIACION**

**PUNTO: XIX.12**

La presente Sección determina las características y procedimientos de la expropiación de inmuebles en el ejido del Municipio de General Roca en un todo de acuerdo con los Puntos 80, 81, 82 y 83 de la Carta Orgánica.

**PUNTO: XIX.13**

1. Los bienes cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general y comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común. La utilidad pública de un bien o un conjunto de bienes se declarará a través de una Ordenanza que determinará el bien a expropiar.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

2. La declaración de utilidad pública comprende no solamente los bienes que sean necesarios para lograr tal finalidad, sino también todos aquellos cuya razonable utilización en base a planos y proyectos específicos convenga material o financieramente a ese efecto.

**PUNTO: XIX.14**

1. Toda iniciativa de expropiación deberá contar con un Plan Especial, un Plan Sectorial o un Proyecto Urbano de Detalle, según las determinaciones del Capítulo XVII de la presente, que muestre que se ha efectuado un estudio integral de la situación. Asimismo deberá contar con las tasaciones correspondientes, la determinación de los valores indemnizatorios aproximados y con la previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.
2. El trámite previo a la expropiación deberá contener un informe del organismo técnico del Poder Ejecutivo municipal a quien corresponda la efectivización y utilización de la misma, para conocer la utilidad que ella brindaría a sus planes y tareas.
3. Asimismo se requerirá la opinión del Organismo de Aplicación y de la CMGT, para determinar de que manera el bien a expropiar contribuirá al desarrollo territorial, el ordenamiento edilicio y/o la equidad social.

**PUNTO: XIX.15**

En todo cuanto fuese posible, se procurará ejecutar la expropiación mediante concertación directa con el propietario de la cosa o bien.

**PUNTO: XIX.16**

1. El valor de las propiedades a expropiarse deberán determinarse administrativamente con arreglo a las tasaciones establecidas para el pago del Impuesto Inmobiliario, más un treinta (30) por ciento.
2. Las indemnizaciones deben ser fijadas en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos.

**PUNTO: XIX.17**

Si la cosa expropiada no se destinase al objeto que motiva la expropiación, el propietario anterior puede retrotraerla al estado en que se enajenó, consignando el precio o la indemnización recibida. Se entenderá que cesan los motivos de utilidad pública y deberá derogarse la Ordenanza respectiva, si a los dos años de dictarse aún no hubiera tenido un principio de ejecución.

**PUNTO: XIX.18**

Los bienes inmuebles expropiados pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal reglamentado en la Sección 2 del presente Capítulo.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**SECCION 5 – PARTICIPACION DEL MUNICIPIO EN LAS RENTAS URBANAS  
GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA**

**SUBSECCION 1 – DEFINICIONES Y HECHOS GENERADORES DE RENTA  
URBANA**

**PUNTO: XIX.19**

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del espacio territorial clasificado como Area Urbana y como Area Complementaria incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las rentas resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbana y ambiental del ejido municipal.

**PUNTO: XIX.20**

Constituyen hechos generadores de la participación en las rentas urbanas de que trata el Punto anterior, todas aquellas decisiones administrativas que autoricen específicamente, a partir de la sanción del presente Plan Director, ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

En toda acción que suponga modificaciones del presente Plan Director, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Punto, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de incremento de las rentas urbanas.

**SUBSECCION 2 – PARTICIPACION EN LAS RENTAS URBANAS GENERADAS  
COMO RESULTADO DE LA AMPLIACION DEL AREA URBANA O  
COMPLEMENTARIA**

**PUNTO: XIX.21**

Quando se autorice la incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural, el incremento de las rentas urbanas se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

1. Se establecerá el precio comercial de las parcelas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas. Esta determinación se hará una vez que se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación de las parcelas afectadas.
2. Una vez que se apruebe la modificación de las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades de edificación y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de las parcelas comprendidas en las correspondientes zonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmuebles con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a lo establecido en los incisos 1 y 2 de este Punto. El efecto total de incremento de renta urbana, para cada parcela individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la renta.

**SUBSECCION 3 – PARTICIPACION EN LAS RENTAS URBANAS GENERADAS COMO RESULTADO DE CAMBIOS EN LOS USOS DEL SUELO**

**PUNTO: XIX.22**

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto de incremento de renta urbana se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de las parcelas en cada una de las zonas beneficiarias, con características ambientales y económicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora del incremento de la renta.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto de incremento de rentas en cada una de las zonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de inmuebles con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, de acuerdo a lo establecido en los incisos 1 y 2 de este Punto. El efecto total del incremento de rentas, para cada parcela individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la renta.

**SUBSECCION 4 – LIQUIDACION Y COBRO DE LA PARTICIPACION EN LAS RENTAS URBANAS**

**PUNTO: XIX.23**

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la rentas urbanas será, para el caso de cada inmueble, igual a la superficie total del mismo

**C O N C E J O D E L I B E R A N T E**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad.

**PUNTO: XIX.24**

1. La alícuota de participación que se imputará a la renta generada, será del 30 % (treinta por ciento) del mayor valor por metro cuadrado
2. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas precedentemente en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados.

**PUNTO: XIX.25**

1. El Municipio establecerá en un plazo de sesenta (60) días hábiles, los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los Puntos XIX.22 y XIX.23 de esta normativa.
2. Para la determinación del precio comercial antes de la acción urbanística generadora del incremento de rentas y del nuevo precio de referencia, el municipio solicitará a tres inmobiliarias de la Ciudad a efectos de su tasación, tomando un valor promedio.-

**PUNTO: XIX.26**

1. Con base en la determinación del efecto de incremento en la rentas urbanas por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el Punto precedente, el Poder Ejecutivo liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, la participación en las rentas en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Deliberante.
2. A partir de la fecha en que el Poder Ejecutivo Municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificar a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante dos (2) avisos publicados en ediciones dominicales de diarios de amplia circulación en el municipio.
3. Una vez en firme el acto administrativo de liquidación de participación en la renta, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la renta correspondiente.
4. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadores de incrementos en la renta urbana, el Poder Ejecutivo municipal divulgará el efecto de incremento de renta por metro cuadrado para cada una de las zonas beneficiarias.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: XIX.27**

1. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la renta, podrá solicitar que el Municipio revise el efecto de incremento de renta estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona en la cual se encuentre su parcela y podrá solicitar un nuevo avalúo.
2. Para el estudio y decisión de los recursos que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, el Poder Ejecutivo contará con un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha del último recurso interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión.

**PUNTO: XIX.28**

La participación en la renta sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de incremento de renta, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Punto XIX.21.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el inciso 1 del referido Punto XIX.21.

**PUNTO: XIX.29**

1. Para la expedición de los permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la renta urbana, será necesario acreditar su pago.
2. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en el inciso anterior, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.
3. Quedan exentos del cobro de la participación en la renta urbana los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

**PUNTO: XIX.30**

La participación en la renta urbana podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo. En este caso, el dinero percibido formará parte del Fondo de Desarrollo Urbano determinado en la Sección 2 del Capítulo XVIII.



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

2. Transfiriendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con el Municipio sobre la parte de la parcela que será objeto de la transferencia, para lo cual el Poder Ejecutivo tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar a tal efecto. Las parcelas transferidas pasarán a formar parte del Banco de Tierras Municipal creado en la Sección 2 del presente Capítulo. El pago mediante la transferencia de una porción de la superficie parcelaria podrá canjearse por inmuebles localizados en otras Zonas del Área Urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
3. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, cuya inversión sea equivalente al monto del incremento de la renta urbana, previo acuerdo con el Poder Ejecutivo municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

**PUNTO: XIX.31**

La participación en la renta urbana que generan las acciones determinadas en el Punto XIX.21 es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando el Municipio opte por determinar el mayor valor adquirido por las parcelas conforme a lo dispuesto en Subsección 6 de este Capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**SUBSECCION 5 – PARTICIPACION EN LAS RENTAS URBANAS GENERADAS  
POR EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS**

**PUNTO: XIX.32**

Cuando se ejecuten obras públicas de cualquier tipo, el Municipio determinará el mayor valor adquirido por los inmuebles en razón de tales obras conforme a las siguientes reglas:

- a. El efecto de incremento de la renta urbana se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, el Poder Ejecutivo, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio del incremento de las rentas estimadas que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar.
- b. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente Sección.
- c. La participación en la renta urbana será exigible en los mismos eventos previstos en el Punto XIX.30 de la presente Sección.
- d. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el Punto XIX.32 de la presente Sección.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XX**  
**INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION CIUDADANA**

**PUNTO: XX.1**

Se entiende por participación ciudadana en la planificación y gestión del territorio a los procesos organizados y sistemáticos mediante los cuales se garantiza a la comunidad la posibilidad de emitir opiniones, sugerencias o propuestas en forma individual y colectiva y a la obligatoriedad de los organismos municipales involucrados de responder a las inquietudes planteadas.

**PUNTO: XX.2**

En la gestión y el desarrollo del Plan Director, el Municipio deberá fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

**PUNTO: XX.3**

Forman parte de los Instrumentos de Participación de este Plan Director:

1. La creación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial, según lo normado en el Capítulo XVI.
2. Las Audiencias Públicas, que se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal 3060 del año 1999 o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
3. El recurso de reclamo y observación al que hace mención el Capítulo XXIII.
4. Las normas sobre derecho de información urbanística y ambiental que se especifican en la Sección 1 del presente Capítulo.

**PUNTO: XX.4**

El Poder Ejecutivo o el Concejo Deliberante pueden convocar a Audiencia Pública para debatir asuntos de competencia del Plan Director, la que debe realizarse con la presencia inexcusable de los funcionarios competentes.

**SECCION 1 – NORMAS SOBRE DERECHO DE INFORMACION URBANISTICA Y AMBIENTAL.-**

**PUNTO: XX.5**

El presente Plan Director y los planes, proyectos, normas complementarias, ordenanzas especiales o cualquier otra norma o instrumento relacionado con él serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Municipio.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**PUNTO: XX.6**

El Municipio adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística y ambiental de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

**PUNTO: XX.7**

Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística y ambiental a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

**PUNTO: XX.8**

Se entenderá por información urbanística y ambiental toda información disponible por el Municipio bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de este Plan Director, así como de los planes, proyectos, actividades, normas y medidas que puedan afectar a cualquier parcela dentro del espacio territorial bajo jurisdicción municipal.

**PUNTO: XX.9**

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Puntos anteriores, el Municipio podrá denegar información urbanística y ambiental a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas con otros organismos públicos, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto.

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

**CAPITULO XXI**  
**NORMAS DE DISCIPLINA URBANISTICA Y AMBIENTAL**

**SECCION 5 – INSPECCION Y VIGILANCIA**

**PUNTO: XXI.1**

El Poder Ejecutivo Municipal velará por el cumplimiento de las normas incluidas en el presente Plan Director, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información inmediata de las contravenciones que se detecten ante otras autoridades competentes. A ese efecto, se organizará un cuerpo de inspección, cuya integración y funcionamiento deberá ser reglamentada.

**PUNTO: XXI.2**

Las funciones de los inspectores serán las de velar por la aplicación de las normas urbanísticas y de construcción ejerciendo las funciones de:

1. Inspección, investigación e informe sobre el cumplimiento de la normativa y actuando en general como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística, ambiental o de edificación.
2. Ejecución de actas de infracción, efectivización de la paralización de obras, notificación de retiro de materiales y maquinarias y precintado de las mismas.
3. Proponer al órgano del que dependen las mediadas previstas, en esta normativa para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.
4. Emitir informes sobre la seguridad y estabilidad de las construcciones.

**SECCION 6 - SANCIONES**

**PUNTO: XXI.3**

Los actos, hechos y actuaciones en general sobre el territorio o con directa incidencia territorial, de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que contravengan las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan Director podrán dar lugar a sanciones a los responsables por las infracciones constatadas, sin perjuicio de las demás acciones que pudiere corresponder y que se especifican en este Capítulo.

**PUNTO: XXI.4**

En cualquier caso de contravención a las directrices, determinaciones y normas contenidas en este Plan Director serán responsables los propietarios de los inmuebles, el promotor y, en su caso, el constructor y/o los profesionales y técnicos que hayan proyectado y/o dirijan las obras.

**PUNTO: XXI.5**

**C O N C E J O D E L I B E R A N T E**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida de acuerdo a la siguiente regla:

1. Falta Leve: de hasta dos sueldos básicos de la Categoría 16 de administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
2. Falta Media: de dos a cincuenta (50) sueldos básicos de la Categoría 16 de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
3. Falta Grave: de cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos básicos de la Categoría 16 de la administración municipal, en los supuestos de infracciones que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de parcelamientos, construcción de infraestructura de servicios, cambio de uso, factores de ocupación del suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación. Están incluidas en este tipo de faltas las infracciones cometidas durante los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental especificadas en el Capítulo XXII.

**PUNTO: XXI.6**

1. Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización así como la reincidencia en la infracción.
2. Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.
3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del costo de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, las construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados u otros que determinará la reglamentación.
4. La reglamentación contemplará las sanciones a imponer al promotor, constructor y/o profesional o técnico responsables o co-responsables de la infracción en materia de suspensión y/o prohibición en el ejercicio de acciones urbanísticas en el ejido municipal de General Roca.
5. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

**PUNTO: XXI.7**

Las multas que se impongan al responsable o distintos responsables de una misma infracción u obra tendrán entre sí carácter independiente.

**PUNTO: XXI.8**

**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de General Roca**  
**(Río Negro)**

Sin perjuicio de las multas establecidas en los casos a los que se refiere el inciso 3 del Punto anterior se obligará al infractor al ajuste obligatorio de las obras a lo normado en el presente Plan Director.

**CAPITULO XXIV**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**PUNTO: XXIV.1**

En todos los casos previstos en esta Sección será de aplicación la participación del Municipio en las rentas urbanas generadas por la ampliación según lo dispuesto en la Sección 5 del Capítulo XIX.

**SECCION 2 – BIENES DEL DOMINIO PUBLICO**

**PUNTO: XXIV.2**

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de los espacios verdes y libres públicos pues constituyen bienes del dominio público del Estado Municipal ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

**PUNTO: XXIV.3**

El Concejo Deliberante autorizará permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que la preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

**DANIEL RAÚL ABRAHAM**  
Secretario Concejo Deliberante

**ALICIA N. SALICIONI**  
Presidente Concejo Deliberante