



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

**CIPOLLETTI, 26 de Septiembre de 2016.-**

**VISTO**

La Ordenanza de Fondo N° 237/14 “Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti”, el Expediente N° 7010/U/15 (carátula 01) s/ Asentamientos Urbanos Ribereños Lacustres – Perilagos de El Chocón y Arroyitos y el Expediente N° 1364/D/16 (carátula 10) s/ “Enmiendas necesarias al Texto Ordenado de las Normas en Materia de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti”, y;

**CONSIDERANDO**

Que los conceptos generales del Texto Ordenado de las Normas en materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, Ordenanza de Fondo N° 237/14, contemplan entre sus objetivos la posibilidad de introducir ajustes y actualizaciones necesarias para el cumplimiento de las mismas.

Que, por imperio de la Ley Provincial N° 2189/87, quedan comprendidas en el ejido municipal un orden de 515.000 hectáreas localizadas en la Margen Sur del Río Negro y a lo largo de unos 200 km aguas arriba sobre la margen derecha del Río Limay.

Que corresponde recordar -en la superficie ejidal ampliada por la Ley precitada- se incluyen la parte correspondiente de los Lagos Ezequiel Ramos Mexía y Arroyito, con sus respectivos perilagos, siendo de aplicación lo determinado en el Artículo 56° de la Carta Orgánica (C.O.) – *“Acceso a las Riberas: El Municipio dictará las normas necesarias para garantizar el derecho de acceso de todos sus habitantes a las riberas de los ríos y lagos con fines*



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

*recreativos. Asimismo regulará las obras necesarias de defensa de costas, así como las vías de circulación por las riberas”.*

Que atentos al ejercicio de las facultades municipales de planificación sustentable del territorio y a la plena vigencia de la Carta Orgánica, resultan las incumbencias para el ordenamiento del uso y ocupación del suelo ejidal.

Que en el Capítulo Cuarto (CO) -Organización Urbanística y Territorial, Sección Uno – Régimen Urbanístico y de Tierra Fiscal, determina en su Artículo N° 54° - inciso a) Zona de Reserva de Competencias: *“El ejercicio inmediato de las propias potestades del Municipio en materia de desarrollo urbano, uso y aprovechamiento del suelo, no supeditadas a otras esferas de poder u órganos de superintendencia y control”.*

Que, asimismo, la Carta Orgánica establece en el inciso e) Contribución de Mejoras: *“Restricciones al Dominio.... el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad”.*

Que el Municipio ha tomado pleno conocimiento y procedido a la evaluación del acelerado proceso de formación de la metrópoli de la Confluencia, con su núcleo denso en la ciudad de Neuquén y abarcando un radio de unos 20 km con centro en la vecina capital, constituyendo la concentración económica y demográfica mas importante de la Patagonia.

Que en virtud de lograr un planeamiento integral del sector ejidal en cuestión, optimizando sus potencialidades y apuntando a mitigar y/o corregir los impactos negativos derivados de un crecimiento incontrolado, se halla en etapa de estudio de factibilidad el Programa de Desarrollo Multipropósito Productivo y Territorial Barrial Colorado, con un subsidio del BID y la intervención de destacados especialistas y trabajos logísticos de apoyo.



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Que lo expuesto ha fundamentado la creación de la Unidad Ambiental Barrial Colorado -contenida en la Ordenanza Municipal N° 182/11- Art. 9° inciso c) del Texto Ordenado: “Denominase Unidad Ambiental Barrial Colorado al territorio municipal comprendido entre el Embalse Exequiel Ramos Mejía, la confluencia de los Ríos Limay y Neuquén, la ribera sur del Río Negro hasta el límite ejidal de Cipolletti, constituyendo su límite sur la Ruta Provincial N° 6 y su proyección hasta el límite interprovincial”; conjuntamente con la normas de uso y ocupación del suelo del área.

Que dentro de la Unidad Ambiental precitada se localiza el Área Provincial Protegida Parque Cretácico, debidamente estudiada en el marco del Programa en cuanto a su preservación y delimitación de usos.

Que ello reviste particular relevancia cuando se involucran tierras de los perilagos Exequiel Ramos Mejía, Arroyitos y/o otros sitios de gran importancia y calidad paisajística, turística, paleontológica o arqueológica.

Que en el espacio del Área Protegida precitada se localizan -en el Sector Rural, subsector Rústico- las Áreas Turísticas, Científicas y Vulnerables, en las cuales se identifican los perilagos rionegrinos de El Chocón, Arroyitos, futuro Lago Barrial Colorado, especialmente las Zonas del Anfiteatro, Los Gigantes, Troncos Petrificados, Fósiles, Huellas de Dinosaurios y La Buitrera, incluyendo las riberas fluviales, entre otros.

Que según el Cuadro 7 de la Ordenanza de Fondo 237/14 -Texto Ordenado- dichas Áreas se hallan sujetas a restricciones de uso y ocupación, tendientes a preservar sus calidades ambientales, potencialidad científica y accesibilidad social regulada, razones fundamentales para su inclusión en el ordenamiento planteado.



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Que resulta imprescindible instrumentar una efectiva intervención municipal focalizada en el sector de los perilagos, en ejercicio de la plena autonomía institucional y en “caso de superposición o normativa contradictoria inferior a la Constitución, prevalece la legislación del Municipio en materia específicamente comunal” según el Art. 225º de la Constitución Provincial y concordantes de la Carta Orgánica.

Que, por lo tanto, se deben evitar acciones y/o emprendimientos en las propiedades frentistas lacustres que generen impactos negativos, mediante usos y ocupaciones incontroladas, deteriorantes y con riesgos ambientales.

Que el desarrollo demográfico y económico regional en curso, unido a la oferta de calidad paisajística y recreativa de dichos espacios, requiere una normativa especial para asentamientos urbanos ribereños lacustres, identificados como Áreas Residenciales-Parque Perilagos de El Chocón y Arroyitos y compatibles con la localización ya prevista de Centros de Servicios Turísticos, ampliando las oportunidades de inversión sustentable “que tengan o adquieran aptitud para satisfacer usos de interés general” (Art. 71º CP –Régimen de Aguas).

Que la norma propuesta “asegura el libre acceso con fines recreativos a las riberas, costas de los ríos, mares y espejos de agua de dominio público” (Art. 73º CP) y prevé la obligatoriedad de un camino costero de 35 metros de ancho, más una franja lindera de Área Pública a todo el ancho del predio frentista y con la cesión gratuita -en concepto de plusvalía- del 10% de la superficie a urbanizar.

Que el Artículo 74º (CP) - Ordenamiento Territorial, declara: “La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica y el Artículo 77º (CP) – Parques, determina: *“La Provincia declara zonas de reserva y zonas intangibles. ....En las zonas de reserva promueve por sí el*



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

*poblamiento y desarrollo económico”. Asimismo, el Art. 225° CP, determina “en caso de superposición o normativa contradictoria inferior a la Constitución, prevalece la legislación del Municipio en materia específicamente comunal” tal como el uso y ocupación sustentable del suelo.*

Que el Área Natural Protegida “Valle Cretácico” ha sido creada por la Ley provincial N° 3033, en el año 1996, con el fin de conservar una muestra representativa de estratos del período cretácico conteniendo restos fósiles de la fauna y flora de esa antigüedad.

Que dicha área se encuadra dentro del Sistema Provincial de Áreas Naturales, reglamentado por Ley Provincial N° 2669, a través del cual se clasifica a las Áreas Naturales Protegidas, en categorías de manejo según el tipo de gestión, manejo o administración que vayan a recibir.

Que el Servicio Provincial de Áreas Naturales Protegidas, en su carácter de autoridad de aplicación, debe aprobar un plan de manejo que, hasta la fecha, no lo ha realizado, venciendo el plazo de vigencia hace 18 años.

Que esta situación no puede implicar un menoscabo al desarrollo territorial, productivo y habitacional de la ciudad de Cipolletti, máxime cuando la Constitución provincial de Río Negro, en virtud de la Autonomía Institucional Municipal, le otorga a los municipios la facultad de organizar y reglamentar el uso de sus suelos.

Que, en virtud de ello, el Ente para el Desarrollo de la Margen Sur de los ríos Limay y Negro (EN.DE.MA.S), como ente rector de planificación y ejecución de las acciones relacionadas con el desarrollo del área, creado por Ley Provincial N°3142, a realizado el Plan de Manejo correspondiente, encuadrando la presente ordenanza dentro de la categoría “Reserva de Uso Múltiple”.



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Que se determina una cesión gratuita -en el marco de la plusvalía- del 23% de la superficie a urbanizar destinada a un sector periurbano para: a) Planta de Tratamiento de Efluentes Domiciliarios, con reuso obligatorio del producto resultantes y prohibición de vertidos al lago; b) Planta de Disposición Final de Residuos Domiciliarios con separación en origen y c) las servidumbres administrativas para grandes ductos y viales;

Que la ejecución de las Plantas de Tratamiento y Disposición Final precitadas será a cargo del desarrollador del emprendimiento, quién –además- realizará todas aquellas obras resultantes para la protección de escorrentías y producción de sedimentos resultantes de las tormentas cincuentenarias detalladas en la norma.

Que la ocupación del suelo será en baja densidad, con amplias parcelas y servicios obligatorios, tendidos subterráneos, prohibición de pozos absorbentes, cercado perimetral con acceso controlado al conjunto y ejecución de un camino público de acceso al predio.

Que se constituirán Consorcios Parcelarios según la Ley Provincial 3086/97, y estará a su exclusivo cargo el mantenimiento de las Plantas de Tratamiento y Disposición Final; con más los costos del monitoreo del plan de manejo y de contingencias que realizarán las autoridades de aplicación correspondientes.

Que será obligatorio el Estudio de Impacto Ambiental, el cumplimiento de la legislación detallada en la norma y la intervención del Departamento Provincial de Aguas, Áreas Protegidas, del Municipio y autoridades de aplicación específicas cuando corresponda.

Que, lo precedente, se presenta bajo el formato de un Cuadro denominado 9a, para incorporarlo al conjunto de cuadros de Especificaciones para la Gestión y Aprobación de



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Proyectos en la Unidad Ambiental Barrial Colorado – Margen Sur del Río Negro del Texto Ordenado de Normas para el Planeamiento Urbano y Rural del Municipio de Cipolletti.

Que, descripto este marco general, se ha prestado especial atención al interés de desarrolladores interesados en impulsar emprendimientos en el área de los perilagos, requiriendo el instrumento normativo que posibilite la elaboración de sus proyectos.

Que la Unidad de Gestión de la Margen Sur -ante tal positiva solicitud- ha completado un estudio ya avanzado de una propuesta con características especiales adaptadas a las particularidades del área, para ser presentada a la consideración de la Comisión Asesora de la Margen Sur, a efectos de contar con su valorada opinión.

Que, la Reunión pre-citada, se realizó el 23 de Diciembre del año 2015, con una importante participación institucional; luego de un animado intercambio y aportes reflejados en el Acta y Cuadro 9a suscritos, se aprobó por unanimidad el contenido y formato de la norma en cuestión para ser elevada al Concejo Deliberante.

Que ello permitiría satisfacer la demanda normativa de emprendedores -en tiempo y forma- demostrando la voluntad comunitaria de impulsar proyectos ambientalmente sustentables.

Que al efectuar una revisión de la Ordenanza de Fondo N° 237/14, se han detectado en su articulado algunos errores o definiciones que deben ser corregidos, para permitir su correcta interpretación y/o aplicación.

Que las correcciones propuestas, según los siguientes considerandos, no alteran los contenidos y alcances de fondo de las disposiciones establecidas.



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Que, por la Ordenanza de Trámite N° 047/2012, fue suspendida la modalidad de Fraccionamientos para “Quintas Agrícolas Productivas”, en la Zona RUR 2 y al Este del Canal Descargador PII.

Que teniendo en cuenta las diferencias de interpretación manifestadas por los profesionales en cuanto a los cálculos de índices urbanos, se hace necesario reglamentar desde el Código de Planeamiento Urbano y Rural, los criterios a adoptar para el cálculo de dichos índices.

Que se han planteado dificultades de cómputo de superficie edificable cuando una misma parcela está afectada a más de una zonificación, con distinto factor de ocupación total (FOT).

Que resulta necesario implementar una metodología clara y práctica que agilice la revisión de expedientes, teniendo en cuenta el beneficio que implica para el Municipio y los Profesionales, la presentación normada de Planillas de cálculo estandarizadas.

Que, por la situación expuesta “up-supra”, es imprescindible incorporar una Guía para el Cálculo del FOT Ponderado y una Planilla para una mejor interpretación en el Cálculo de FOS/ FOT, tal lo autorizado por la Resolución Municipal N° 5005/2011.

Que resulta necesario ajustar la normativa vigente, que apunte a la densificación y optimización de las condiciones que movilizan el uso y ocupación del suelo urbano.

Que existen parcelas zonificadas como R3A con dimensiones originales (frente y superficies), que superan las dimensiones mínimas establecidas para la zona de implantación de las mismas, las que admiten mayor ocupación.



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

Que, a efectos de compatibilizar el Uso Comercial con la vivienda familiar en las zonas comerciales del Distrito Vecinal del Noreste, es necesario restringir las dimensiones de los locales, limitándolos a actividades de uso diario, conforme a otras áreas del ejido de características residenciales de densidad baja

Que se han presentado concurridas solicitudes de Factibilidad para la instalación de Geriátricos, en viviendas localizadas en parcelas que se encuentran en la Zona Rural y en producción.

Que se ha analizado que el uso de la vivienda para Geriátrico (vivienda colectiva controlada, y de baja densidad), es compatible con la actividad principal para la zona Rural: la producción primaria de la economía.

Que, asimismo, se ha analizado que los Establecimientos Gastronómicos minoristas, de elaboración y venta de productos alimenticios y bebidas, “con consumo en el local” en la Zona R4C, resulta admisible.

Que la Comisión de Obras y Servicios Públicos, mediante despacho N°18/16, sancionado por unanimidad en el día de la fecha, aconsejó aprobar el “Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti” (C.P.U.), con sus modificaciones y Anexos, por lo que corresponde dictar la norma legal correspondiente.

**POR ELLO**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE CIPOLLETTI  
PROVINCIA DE RIO NEGRO  
Sanciona con fuerza de  
ORDENANZA DE FONDO**



CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO

**Art. 1º) INCORPÓRESE**, en el Texto Ordenado de las Normas en Materia del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti -Anexo I, en su INDICE, en el apartado CUADROS, los siguientes textos:

- *Nº 9 a): Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyitos (Unidad Ambiental Barrial Colorado).*
- *Nº 10 a) Cálculo de F.O.T. Ponderado - 10 b) Planilla de Cálculo de F.O.S. y F.O.T..-----*

**Art. 2º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en su Artículo 8º - FRACCIONAMIENTOS PARA ZONA RURAL- RUR 2, el apartado “Quintas Agrícolas Productivas”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Quintas Agrícolas Productivas”

*Suspendidas por la Ordenanza de Trámite Nº 047/2012.-----*

**Art. 3º) INCORPÓRESE**, el ítem *“Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyitos”*, en el inciso c) *“Unidad Barrial Colorado”* del Artículo 9º - FRACCIONAMIENTOS PARA ZONA RURAL- RUR3, del Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti.-----

**Art. 4º) INCORPÓRESE**, en el Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en la Sección 2: OCUPACIÓN DEL SUELO, “in fine” del Art. 16º, el siguiente contenido:



CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO

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

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

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

*El promedio ponderado se obtiene de la siguiente manera:*

**a.** *Incidencia de cada frente en la parcela.*

$$X = 100 \times \text{Frente parcial sobre calle pública.}$$

---

*Sumatoria total de todos los frentes de la parcela.*

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

*- Porcentual del frente parcial sobre calle dada x Superficie de la parcela = xm2.*

**c.** *Factor de Ocupación Total (F.O.T.) ponderado.*

*- Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle + Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle.*

**d.** *Superficie edificable.*

*- F.O.T. ponderado x Superficie total de la parcela.*

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

*Ver Cuadro 10 a) Cálculo de F.O.T. Ponderado.-----*



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

**Art. 5º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 17º, el que quedará redactado con el siguiente texto:

*Art. 17º - A los efectos del Cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta edificada, la correspondiente a:*

- La superficie destinada a sótanos o semisótanos, en la medida que no existan locales habitables.*
- La totalidad de la superficie destinada a circulaciones horizontales y verticales, como la caja de escaleras, sus antecámaras, ascensores, y los palieres de circulación, tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.*
- Superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de la parcela.*
- Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo.*

*Dicha superficie no será computable para el cálculo de módulos de estacionamiento.-----*

**Art. 6º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 18º, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Art. 18º - La superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta se considerará al 50% para el cálculo del FOT y derechos de construcción. Para el cálculo de la superficie plana de las mismas se tomarán aquellos espacios donde el 50 % de la sumatoria del perímetro de sus planos verticales sean abiertos.-----*

**Art. 7º) INCORPÓRESE**, “in fine” del Art. 22º del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el siguiente texto:

*Para todas aquellas construcciones a ser afectadas a PH y para una mejor interpretación en el cálculo de FOT y FOS, será necesaria la presentación de la Planilla de Cálculo de FOS y FOT. (Ver Cuadro N° 10 b).-----*



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

**Art. 8º) MODIFÍQUESE**, el Art. 25º del Texto Ordenado de las Normas del Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en su inciso b) “Planos Límites para Edificaciones en altura”, con la incorporación de las zonas: R2 – R3 – R3C, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

*Para las zonas: MC – CC – CC1 – R1 – R1C – R2 – R3 - R3C, se establecerá como altura máxima a construir sobre L.M., las que se definen a continuación, y quedan establecidas en función de la clasificación de las vías de acceso.-----*

**Art. 9º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 46º - R3A – RESIDENCIAL, en su inciso e) “Ocupación del Suelo” y en el sub-inciso 2) de las Restricciones, el que quedará redactado con el siguiente texto:

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

*En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las mínimas establecidas, se podrá incrementar la cantidad de unidades locativas en forma proporcional, teniendo en cuenta su frente y su superficie.-----*

**Art. 10º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 47º - R3AC – RESIDENCIAL 3A - COMERCIAL, en su inciso e) “Ocupación del Suelo” y en Restricciones, en sus sub-incisos 3) y 5), los que quedarán redactados de la siguiente manera:

*3) Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas destinadas a vivienda y dos unidades locativas destinadas a locales comerciales por parcela con sus dimensiones de origen y/o por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona.*

*5) En caso de unificación de parcelas existentes o de parcelas con dimensiones superiores a las establecidas, se podrá incrementar la cantidad y el destino de las*



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

*unidades locativas en forma proporcional, ya sea considerando su frente como su superficie.-----*

**Art. 11º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 49º – R4C - COMERCIAL, en su inciso e) “Ocupación del Suelo” y en Restricciones, en sus sub-incisos 3) y 5), los que quedarán redactados de la siguiente manera:

*3) Solo se permitirá como máximo 2 unidades locativas destinadas a vivienda y dos unidades locativas destinadas a locales comerciales por parcela con sus dimensiones de origen y/o por parcela con las dimensiones mínimas establecidas para la zona.*

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

**Art. 12º) INCORPÓRESE**, en el Artículo 61º - RUR 2 - USO RURAL, para la zona especificada en el inciso 2) R2DVC- Comercial y Residencial General de Densidad Baja, en apartado Restricciones, el sub-inciso 4), el que reglamentará el siguiente contenido:

*4) Los locales comerciales deberán proyectarse con una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> y su lado mínimo no inferior a 5m. La superficie máxima del local u oficina a construir no podrá superar los 140 m<sup>2</sup> aunque se unifiquen parcelas.-----*

**Art. 13º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Artículo 61º - RUR 2 - USO RURAL, en su inciso c) “Uso Complementario”, el que quedará redactado con el siguiente texto:

*c) Uso Complementario: aquellas del sector secundario complementarias y compatibles con la producción rural principal. Asimismo podrán localizarse actividades de carácter recreativo en espacios abiertos y fraccionamientos para Distritos Vecinales.-----*



CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO

**Art. 14º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en su Artículo 61º- RUR 2 - USO RURAL, su apartado Quintas Agrícolas Productivas”, el que quedará redactado con el siguiente texto:

“Quintas Agrícolas Productivas”

*Derogado por la presente Ordenanza.*-----

**Art. 15º) MODIFÍQUESE**, el Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti con la incorporación, al Artículo 62º RUR 3 – USO RURAL y en el ítem “Unidad Ambiental Barrial Colorado”, del inciso f) *Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyitos (Cuadro 9 a).*-----.

**Art. 16º) MODIFÍQUESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el Art. 73º - CULTURAL, RECREACION, ESPARCIMIENTO y TURISMO RURAL, en su inciso d) ESTABLECIMIENTOS GASTRONOMICOS MINORISTAS DE ELABORACIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS CON CONSUMO EN EL LOCAL, en su especificación de las Zonas no aptas, con el siguiente texto:

*Zonas no aptas: R2A-R2DV-R3-R3A-R4-R3C-R3AC-R4A-R5-CH-AIS-RUR1-RUR2-RUR3-RQ-UE-UEU. En las parcelas frentistas a la calle 201- Gral. Pacheco.*-----

**Art. 17º) INCORPÓRESE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en el Art. 78º – VIVIENDA, en su inciso c) ASILOS, GERIÁTRICOS Y ALBERGUES, “in fine” de las Zonas no aptas, el siguiente texto:

En las Zonas Rurales, se podrá estudiar la conveniencia de localizar geriátricos siempre que en dicha parcela esté efectiva la actividad principal predominante para la zona: la producción primaria.-----



**CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI  
RIO NEGRO**

**Art. 18º) MODIFÍQUENSE**, del Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, en el apartado CLASIFICACION DE DEPÓSITOS, los Artículos 87º, 88º, 89º, 90º y 91º inclusive, con la incorporación en todos ellos, del siguiente texto:

*Estacionamiento: los módulos de estacionamientos de vehículos livianos deben producirse dentro del predio. Será para el personal afectado a la actividad y para el público en general, de acuerdo a la actividad que se desarrolle en el establecimiento.-----*

**Art. 19º) INCORPÓRESE**, en el apartado Cuadros, el Cuadro Nº 9 a) “Asentamientos Poblacionales, Subsector Urbanos Ribereños Lacustres, Áreas Residencial Parque – Perilagos de El Chocón y Arroyitos (Unidad Ambiental Barrial Colorado)” y el Cuadro Nº 10 a) Cálculo de F.O.T. Ponderado - 10 b) Planilla de Cálculo de F.O.S. y F.O.T.-----

**Art. 20º) APRUÉBESE** el Texto Ordenado de las Normas de Planeamiento Urbano y Rural del Ejido de Cipolletti, el que, como Anexo “I”; sus Cuadros 1 a 10; sus Planos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, y sus Gráficos 1 a 12, forman parte de la presente.-----

**Art. 21º) COMUNIQUESE** al Poder Ejecutivo. Cumplido. ARCHIVESE.-----

**ORDENANZA DE FONDO CONCEJO DELIBERANTE Nº 276/2016.-**

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.-----

Fdo.: Lic. María Elisa LAZZARETTI

-Presidenta Concejo Deliberante.-

Dra. Florencia BELLO DARRIEUX -Secretaria Legislativa Concejo Deliberante.-



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**DE LA CIUDAD DE CIPOLLETTI**  
**RIO NEGRO**