



ORDENANZA N° 2988/2024

VISTO:

La facultad otorgada a la Secretaría de Obras, Servicios y Desarrollo como autoridad de aplicación de las Ordenanzas de fraccionamiento N°1988/12, de usos del suelo N°2651/19, sus modificatorias y reglamentaciones;

Y CONSIDERANDO:

Que dicha Secretaría es la encargada de realizar la constante evaluación de la aplicación de estas normativas a fin de sugerir modificaciones y ajustes necesarios con el propósito de realizar adaptaciones y acompañamientos normativos acordes a las dinámicas urbanas;

Que, en el año 2019 se sancionó la Ordenanza de usos del suelo N°2651/19, la cual regula la cantidad de unidades funcionales permitidas según la zonificación del Anexo Gráfico 4 - Planilla Resumen, la cual presenta en algunas zonas incompatibilidades con lo normado en cuanto a PH (Propiedad Horizontal) en la Ordenanza de fraccionamiento N°1988/12 y sus modificatorias;

Que, a raíz de las solicitudes presentadas para tramitar subdivisiones en PH en zonas no permitidas, según Ordenanza de fraccionamiento, y con factibilidad de construcción de más de una unidad funcional por lote, según Ordenanza de usos del suelo, el D.E.M considera oportuno la revisión de las mencionadas Ordenanzas;



ORDENANZA N° 2988/2024

Que, conforme lo mencionado ut supra, desde la aplicación de la Ordenanza de fraccionamiento, existen antecedentes de subdivisiones en propiedad horizontal tramitadas por vía de excepción;

Que, hasta tanto sea elaborado el documento administrativo, el D.E.M solicita a este Cuerpo Deliberativo, la modificación de algunos artículos de la ordenanza N°1988/12 incorporando criterios para la evaluación de los trámites de subdivisión en PH;

Por todo ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1º.-) MODIFÍCASE el Art. 9º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedará redactado de la siguiente manera: “Art. 9º.-) Las zonas establecidas para el ejido Municipal de la Ciudad de Río Ceballos en conformidad al plano respectivo (Anexo I) son las siguientes:

DEL PARCELAMIENTO

AU1: Área Urbana 1



ORDENANZA N° 2988/2024

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas o por consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 500 m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 750 m².

AU2: Área Urbana 2

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidación media, con acceso a redes de infraestructuras, pendientes medias y altas, y de valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 750 m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1125 m².

AU3: Área Urbana 3

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja ocupación orientada a la calificación del paisaje, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias o altas, con alto valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- Superficie:



ORDENANZA N° 2988/2024

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m2.

AU4: Área Urbana 4

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja ocupación orientada a la calificación del paisaje, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias o altas, con alto valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2

AU5: Área Urbana 5

Características: corresponde a áreas urbanas no loteadas, con nula ocupación, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias y altas y con alto valor paisajístico ambiental; debido a sus visuales y a la presencia de vegetación autóctona.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 5000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 7500 m2.

CU: Corredor Urbano



ORDENANZA N° 2988/2024

Esta zonificación comprende las parcelas frentistas de los corredores indicados en el Anexo Gráfico I.

CU1: Corredor Urbano 1

Características: corresponde a corredores urbanos consolidados dentro de la trama urbana, con alto porcentaje de ocupación por su conectividad. El límite queda establecido por las parcelas frentistas a dichos corredores en un eje que dista 70 metros medidos desde la Línea Municipal.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 500m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 750 m².

CU2: Corredor Urbano 2

Características: corresponde al corredor urbano desarrollado paralelo al Arroyo Río Ceballos, este sector tiene un alto valor paisajístico. Comprende al total de la superficie de las parcelas frentistas al Río Ceballos.

Parcelamiento:

Tramo 1: Puente Vocos Lescano hasta Límite Sur de la Ciudad:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m².



ORDENANZA N° 2988/2024

Tramo 2: Puente Vocos Lescano- Puente Amuchástegui

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m2.

Tramo 3: Puente Amuchástegui- hasta límite Norte Reserva La Quebrada

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2.

CRP1: Corredor Ruta Provincial 1

Características: corresponde al margen Oeste del Corredor Ruta Provincial E53, y al corredor de la Ruta Provincial E57 (camino al cuadrado). El límite queda establecido por las parcelas frentistas a dichos corredores provinciales; en un eje que dista 100 metros desde la Línea Municipal de las mismas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2.

CRP2: Corredor Ruta Provincial 2



ORDENANZA N° 2988/2024

Características: corresponde al margen Este del Corredor Ruta Provincial E53. El límite queda establecido por las parcelas frentistas al corredor; en un eje que dista 100 metros desde la Línea Municipal de las mismas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima 1 Ha.

AEP: Áreas Englobamiento Parcelario

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja o nula consolidación, orientada a la calificación del paisaje serrano y a la reestructuración parcelaria para la adecuación a un nuevo modo de ocupación del territorio. Se trata de áreas ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias y altas, de alto valor paisajístico ambiental. Forman parte de cuencas hídricas.

En estas áreas se promoverá una política de desarrollo sustentable y armónico de las sierras. En estos loteos existentes, pero de baja ocupación, se buscará realizar una modificación parcelaria, mediante el proceso de englobamiento, generando así lotes que posean al menos las superficies mínimas sugeridas.

La Municipalidad podrá ofrecer a los particulares interesados en esta propuesta una reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) en las tasas municipales que afectan a los inmuebles sujetos a englobamiento por un plazo de diez (10) años, como así también eximir de los gravámenes y cargos administrativos (sellos) que este procedimiento demande en la



ORDENANZA N° 2988/2024

Municipalidad, o iniciar un proceso de concertación público privada para el logro del objetivo perseguido en la presente ordenanza.

AEP1: Área Englobamiento Parcelario 1

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 3000 m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 4500 m².

AEP2: Área Englobamiento Parcelario 2

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1 Ha.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1,5 Ha.

AEP3: Área Englobamiento Parcelario 3

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 5 Ha.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 7,5 Ha.

ANU: Área No Urbanizable



ORDENANZA N° 2988/2024

Características: corresponde a áreas no loteadas, con buena vinculación a la trama urbana, destinados a Espacios Verdes o Espacios de Uso Común Públicos, estas zonas serán computadas dentro de la superficie de espacios verdes cedidos en loteos o urbanizaciones. Se incluyen sectores con características de miradores urbanos y zonas aledañas al río de alto valor paisajístico ambiental, en ambos casos con presencia de especies autóctonas.

Parcelamiento: No se permitirán nuevos fraccionamientos.

AA1: Área de Amortiguación 1

Características: corresponde a grandes áreas de amortiguación entre reservas naturales y trama urbana.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima según Resolución 194/12

AA2: Área de Amortiguación 2

Características: corresponde a zonas de transición entre áreas de amortiguación y la trama urbana.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima 2 Ha.

ARNP1: Área Reserva Natural Protegida 1



ORDENANZA N° 2988/2024

Características: corresponde al Reserva Hídrica La Quebrada según Ley Provincial N° 6964/83.

Se requiere máxima protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas. Forma parte de la cuenca hídrica La Quebrada.

Parcelamiento: No se permitirán nuevos fraccionamientos.

ARNP2: Área Reserva Natural Protegida 2

Características: corresponde al Reserva Hídrica Los Manantiales declarada por Ordenanza Municipal N° 1666/08.

Se requiere máxima protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas. Forma parte de la cuenca hídrica Los Manantiales.

Parcelamiento: No se permitirán nuevos fraccionamientos.

Art. 2º.-) DE LAS SUBDIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Establézcase que los trámites de subdivisiones en Propiedad Horizontal en todo el ejido de la ciudad de Río Ceballos, serán evaluados conforme a los condicionamientos que a continuación se detallan:

- a) Que cuenten con construcciones declaradas en el Municipio y plano de arquitectura aprobado según normativas vigentes.
- b) Que el inmueble no se localice en zonas de conservación según Ordenanzas vigentes, o en zonas afectadas por la Ley Nacional 26331/07 y/o por la Ley Provincial 9814/10. Si el inmueble se encontrara comprendido en alguna de estas zonas deberá tener



ORDENANZA N° 2988/2024

autorización de la autoridad de aplicación correspondiente con fecha previa al inicio del trámite.

- c) Que el inmueble no se ubique en Corredor Urbano 2 (CU2), según Ordenanza N°1988/12, o Zona de Vulnerabilidad Hídrica, según Ordenanza N°2651/19.
- d) Que el inmueble presente pendientes inferiores al 30% según el croquis presentado por el profesional actuante y verificado por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro la reemplace.

De la evaluación de estos criterios el trámite podrá resultar:

- 1.- Autorizado: el trámite tal como fue presentado cumple con todos los criterios enunciados. La cantidad máxima de unidades de PH no podrá superar el número total de unidades funcionales permitidas según lo normado en la Ordenanza de usos del suelo N°2651/19 o la que en un futuro la reemplace.
- 2.- Condicionado: el trámite no cumple con uno de los criterios enunciados, por lo cual para ser autorizado debe ajustarse a las modificaciones solicitadas por la oficina técnica de acuerdo a los requisitos exigidos por la normativa vigente.
- 3.- Rechazado: el trámite no cumple con más de un criterio de los enunciados por lo cual no es viable su autorización.



ORDENANZA N° 2988/2024

La Resolución de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro la reemplace será incorporada de manera escrita en el expediente correspondiente, y girada al Concejo Deliberante para su conocimiento.-

Art. 3°.-) MODIFÍCASE el Art. 101° de la Ordenanza N°1988/12, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 101°.-) No se admitirán subdivisiones sucesivas de parcelas provenientes de un plano que ya efectuó simple Subdivisión y que esto implique superar las tres parcelas en la subdivisión del lote originario.

De superarse en su totalidad las tres parcelas, deberá encuadrarse el proyecto en la forma de urbanización o loteo.

Serán admitidas las tramitaciones de subdivisiones en PH sobre parcelas que provengan de un plano que ya efectuó el fraccionamiento de la tierra, siempre y cuando cumpla con los condicionamientos establecidos para las subdivisiones en PH.”

Art. 4°.-) COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
RÍO CEBALLOS, EN SESION ORDINARIA 29NA, DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024
CONSTANDO EN ACTA N° 2095.-**



ORDENANZA N° 2988/2024

ANEXO I

