



ORDENANZA N° 3094/2025

VISTO:

La presentación ingresada por el Sr. Tristán José Strada, DNI 22.565.102, titular registral del inmueble catastral 1304400103244002, Matrícula 1.476.394, mediante la cual solicita la aplicación de un régimen de excepción a la Ordenanza de Fraccionamiento N.º 1988/12 y sus modificatorias, y a la Ordenanza de Uso de Suelo N.º 2651/19, para la prosecución del trámite N.º 005374;

Y CONSIDERANDO:

Que el trámite de Mensura y Subdivisión N.º 005374 fue observado por la Secretaría de Obras, Planificación y Ordenamiento Territorial con fecha 19/11/2025, por incumplimiento de la normativa urbanística vigente, requiriendo la intervención de este Concejo Deliberante para autorizar las excepciones solicitadas;

Que el predio registra intervenciones municipales y particulares previas, entre ellas la construcción de una cisterna y estación de bombeo de agua, movimientos de suelo posteriores a la inundación del 15/02/2015 y la instalación de la Plaza Don Firmo, las cuales han modificado las condiciones naturales del terreno y el desarrollo potencial del inmueble, consolidando usos públicos e infraestructura esencial cuya regularización resulta necesaria para otorgar seguridad jurídica;

Que la propuesta urbanística del titular contempla la cesión al Municipio de las áreas afectadas por dichas intervenciones, lo cual permitirá formalizar legalmente los usos públicos consolidados y garantizar la preservación de la

1

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3094/2025

infraestructura existente, asegurando una solución integral adecuada a la realidad física y funcional del sector;

Que el proyecto presenta múltiples observaciones respecto a la Ordenanza N.º 1988/12 y sus modificatorias, solicitándose excepción para la superación del límite de parcelas previsto para la Subdivisión Simple, para la existencia de superficies de lotes inferiores a las exigidas por la normativa de la Zona Área Urbana 3 (AU3), para la ejecución de tramos de calles con pendientes superiores al catorce por ciento, para la configuración de lotes con ángulos menores a setenta y cinco grados en su encuentro con la línea municipal, para la superficie dispuesta para el lote destinado a equipamiento comunitario, para los frentes mínimos de parcelas destinadas a espacio verde y espacio comunitario, y para la obligación de presentar el plano de la construcción preexistente que deriva de una ocupación ilegítima del lote;

Que el proyecto también requiere excepción a la Ordenanza N.º 2651/19 respecto a la cantidad máxima de unidades funcionales permitidas en la Zona Residencial 4 (ZR4), permitiendo adecuar el diseño urbano a la morfología existente y a las condiciones particulares del predio;

Que asimismo se solicita un régimen especial para la transferencia de dominio de las cesiones obligatorias, permitiendo su formalización con posterioridad a la registración del plano ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, en atención a las particularidades del caso y a la necesidad de regularizar situaciones preexistentes;

2

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3094/2025

Que las decisiones que modifican parámetros urbanísticos y zonificaciones generan una Renta Diferencial Urbana, entendida como el incremento del valor del suelo derivado de decisiones públicas de planificación y no de la acción individual del propietario, resultando necesario que el Municipio capture una proporción de esa renta diferencial en beneficio de la comunidad, destinándola a obras e infraestructura de interés colectivo;

Que, en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas vigentes, el loteador cederá gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacio verde, espacio comunitario y calle pública, y adicionalmente se compromete a donar, en forma gratuita y con cargo específico, una superficie destinada exclusivamente a la conservación y preservación del bosque nativo, reforzando el interés público ambiental del proyecto;

Que el titular ofrece, como contraprestación de interés público, la ejecución de una obra de infraestructura prioritaria para el sector, conforme a lo estipulado en el Convenio que como Anexo 2 forma parte integrante de la presente ordenanza;

Que corresponde dictar el acto administrativo pertinente, haciendo uso del mecanismo de excepción previsto en la normativa urbanística vigente, bajo criterios de razonabilidad, proporcionalidad, equidad territorial y seguridad ambiental;

Por todo ello:

3

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3094/2025

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

ARTICULO 1°.- AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo Municipal a dar curso favorable al trámite de Mensura y Subdivisión con número de trámite N.° 005374, correspondiente al inmueble 1304400103244002 conforme al diseño contenido en el Anexo 1 (Plano de Mensura y Subdivisión), bajo el régimen de excepción a la normativa urbanística vigente, quedando supeditado su visado final al estricto cumplimiento de los compromisos asumidos en el Convenio urbanístico contenido en el Anexo 2.

ARTÍCULO 2°.- ACÉPTESE el trámite N.° 005374 bajo la carátula de Mensura y Subdivisión Simple, en excepción al artículo 5° inciso “a” de la Ordenanza N.° N° 1988/12 por superar las tres (3) parcelas establecidas en el mismo y proponer la apertura de nuevos tramos de calle.

ARTÍCULO 3°.- ACÉPTESE superficies de parcelas menores a las exigidas para la Zona Área Urbana 3 (AU3) en excepción al artículo 1° de la Ordenanza N.° 2988/24.

ARTÍCULO 4°.- ACÉPTESE el diseño de tramos de calle con pendientes longitudinales superiores al catorce por ciento (14%), en excepción a los artículos 24° y 25° de la Ordenanza N.° 1988/12.

ARTÍCULO 5°.- ACÉPTESE para los lotes 114 y 117 ángulos entre línea municipal y eje medianero menores a 75°, en excepción al artículo 35° de la Ordenanza N.° 1988/12.

4

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3094/2025

ARTÍCULO 6°.- ACÉPTESE que la transferencia de dominio de los lotes 105, 115, 116 y 125 (cesiones obligatorias y adicionales) al dominio municipal se efectúe posteriormente a la registración del plano en la Dirección General de Catastro, mediante la instrumentación de la correspondiente Acta de Donación, en excepción al artículo 127° de la Ordenanza N.° 1988/12.

ARTÍCULO 7°: ACÉPTESE una superficie menor a la exigida para el lote destinado a Equipamiento Social Comunitario según el artículo 48° de la Ordenanza N.°1988/12.

ARTÍCULO 8°: EXCEPTÚESE de la exigencia dispuesta para los frentes mínimos a calle pública de los Espacios Verdes y Espacios Comunitarios en excepción al artículo 52° de la Ordenanza N.° 1988/12.

ARTÍCULO 9°.- EXÍMASE de la presentación obligatoria de planos de arquitectura para la construcción existente ubicada en el lote 123 en excepción al artículo 145° de la Ordenanza N.°1988/12.

ARTÍCULO 10°.- PERMÍTASE la construcción de hasta dos (2) unidades funcionales por parcela, en los lotes proyectados con el N.° 100, 101, 102, 103, 104 y 106, y la construcción de hasta tres (3) unidades funcionales en el lote proyectado con el número 117, según plano Anexo 1, en excepción al artículo 126 de la Ordenanza N.° 2651/19.

ARTÍCULO 11°.- AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar un Convenio urbanístico con el Sr. Tristán José Strada, DNI 22.565.102, conforme a las cláusulas y condiciones establecidas en el Anexo 2, que se adjunta y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

5

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3094/2025

ARTÍCULO 12°.- COMUNÍQUESE, Publíquese en el B.O.D. y B.O.E., Dese al Registro Municipal y Archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
RÍO CEBALLOS, EN SESIÓN ORDINARIA 41RA, DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 2025
CONSTANDO EN ACTA N° 2156**

TOMÁS I. BARRERA
Secretario del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



CECILIA M. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos