



ORDENANZA N° 3095/2025

VISTO:

La solicitud ingresada por Nota N.º 03-2025, presentada por los Sres. Guillermo Agustín CUERVO, Adoración López MENENDEZ y OTROS, mediante la cual requieren un régimen de excepción a la Ordenanza 2651/19 para parcelas ubicadas entre Av. San Martín y calle Alonzo, a fin de continuar el trámite iniciado bajo el N.º 001794;

Y CONSIDERANDO:

Que los inmuebles referidos se encuentran comprendidos parcialmente en Zona Residencial 2 (ZR2) y en Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH), según la normativa urbanística vigente establecida por la Ordenanza 2651/19;

Que la Ordenanza 2651/19 prohíbe el uso de vivienda colectiva en áreas clasificadas como Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH), en atención a criterios de seguridad hídrica, preservación ambiental y mitigación de riesgos urbanos;

Que, para dar cumplimiento al Artículo 182º de la Ordenanza 2651/19, los solicitantes presentaron el Estudio de Línea de Ribera (Expte. GOBDIGI-1994932111-233, visado por Resolución DPH N.º 11821/85), cuyo dictamen técnico concluye que el proyecto no se vería afectado por desbordes del cauce del Río Ceballos en caso de crecida, verificando que la intervención se proyecta por encima de la cota máxima histórica de inundación;

Que, en función del análisis técnico-ambiental, resulta procedente considerar aptas para el desarrollo del proyecto las áreas ubicadas por fuera de la línea de ribera, atribuyéndoles la categoría de Zona Residencial 2 (ZR2) por su continuidad

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° 3095/2025

urbana, características y compatibilidad con el uso vivienda colectiva, manteniéndose las áreas internas a la línea de ribera dentro de la categoría ZVH;

Que el proyecto no contempla la superficie destinada a espacio verde público prevista en el Artículo 246° de la Ordenanza 2651/19 ni la superficie mínima de uso comercial establecida en el Artículo 247°, aunque cumple con el resto de los parámetros urbanísticos aplicables y con los requerimientos de infraestructura sustentable;

Que la modificación de indicadores urbanísticos y la habilitación de nuevos usos generan una Renta Diferencial Urbana, entendida como el incremento del valor del suelo producido por decisiones públicas de planificación y no por la acción directa de los propietarios. En virtud de los principios de equidad territorial y recuperación de rentas, corresponde que el Municipio capture una proporción de dicha renta diferencial para reinvertirla en infraestructura y servicios de interés colectivo;

Que los propietarios han ofrecido como contribución urbanística la construcción de una obra de infraestructura de interés público en la zona objeto de la excepción, conforme lo establecido en el Convenio que como Anexo I integra la presente ordenanza;

Que corresponde dictar el acto administrativo pertinente, empleando el mecanismo de excepción previsto por la normativa vigente, en base a criterios de razonabilidad, proporcionalidad, seguridad hídrica y equidad urbana;

Por todo ello:

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° 3095/2025

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

ARTÍCULO 1°.- EXCEPTÚESE al Anexo 2 “Tabla general de usos” y a los artículos 246, y 247 de la Ordenanza 2651/19, para permitir el desarrollo del proyecto de Vivienda Colectiva presentado por el Sr. Guillermo Agustín Cuervo, DNI 25.192.154, en las parcelas designación catastral CIR: 01 - SECC. 03- MANZ. 016, PARCELAS 007, 008, 009, 010, 011, Mz. Of. 6, Lt. Of. 10, 11, 12, 13 y 14.

ARTÍCULO 2°.- ESTABLÉZCASE que a las áreas, por fuera de la línea de ribera, de las parcelas con designación catastral CIR: 01 - SECC. 03- MANZ. 016, PARCELAS 009, 010, 011, Mz. Of. 6, Lt. Of. 12, 13 y 14, se les atribuya la Zona Residencial 2 (ZR2), por sus características, proximidad y condiciones, para el desarrollo del proyecto de vivienda colectiva.

ARTÍCULO 3°.- ESTABLÉZCASE para la aprobación definitiva de planos, la presentación del Estudio de Línea de Ribera y el informe técnico de registro de cota máxima de inundación ante la Dirección de Obras Privadas, dependiente de la Secretaría de Obras, Planificación y Ordenamiento Territorial y la autorización para la intervención sobre cobertura vegetal y movimiento de suelo, tramitada ante la Subsecretaría de Ambiente, Desarrollo e Higiene Urbana, quien deberá expedirse sobre la factibilidad del proyecto y determinar el plan de reforestación con especies autóctonas y el plan de manejo de residuos.





ORDENANZA N° 3095/2025

ARTÍCULO 4°.- ESTABLÉZCASE que el proyecto deberá cumplimentar con el englobamiento parcelario establecido en el Art. 245 de la Ordenanza 2651/19.

ARTÍCULO 5°.- AUTORÍZASE la posterior subdivisión bajo el régimen de Propiedad Horizontal a la parcela resultante de la unión, en un todo de acuerdo a la Ley Nacional 13.512 y Ley Nacional 19.724.

ARTÍCULO 6°.- AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo Municipal a celebrar un Convenio con el Sr. GUILLERMO AGUSTÍN CUERVO, D.N.I. 25.192.154, Sra. ADORACIÓN LOPEZ MENENDEZ D.N.I. 93.788.063, Sr. FERNANDO VICTOR CUERVO D.N.I. 26.579.346 y la Sra. SANDRA BEATRIZ CUERVO D.N.I. 22.602.660, conforme a las cláusulas y condiciones establecidas en el Anexo I, que se adjunta y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 7°.- 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**

4

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



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