



ORDENANZA N° 3104/2026

VISTO:

La solicitud de excepción para la subdivisión simple del inmueble de propiedad de los Sres. Juan Carlos Tubic, D.N.I.: 10.639.704 y José María Tubic, D.N.I.: 13.400.141, identificado catastralmente como 13-04-40-02-02-128-004, ubicado en calle La Chimenea N° 36 del Barrio Loza;

Y CONSIDERANDO:

Que los titulares solicitan la subdivisión de una parcela edificada de 5.354,47 m² (proveniente del Lote 22, Zona B, Plano de loteo G-571) en dos (2) lotes resultantes;

Que según el Anexo I de la Ordenanza de Fraccionamiento 1988/12, el inmueble se encuentra en zona denominada **ÁREA NO URBANIZABLE**, caracterizada como áreas no loteadas destinadas a Espacios Verdes o de Uso Común Público, de alto valor paisajístico ambiental, donde el parcelamiento no está permitido;

Que no obstante dicha zonificación, la Secretaría de Obras, Planificación y Ordenamiento Territorial ha verificado que el sector ya se encuentra consolidado y loteado, no respondiendo estrictamente a las características de "áreas no loteadas" descriptas en la normativa para lo No Urbanizable;

Que el análisis técnico de la Secretaría encuadra al lote dentro de las características del **CORREDOR URBANO 2 (CU2)**; y que comprende a las parcelas frentistas al río Ceballos, donde se permite el parcelamiento con un mínimo de 1.000 m² (para pendientes hasta el 15%) o 1.500 m² (para pendientes entre el 15% y 30%);

Que, ante la solicitud de fraccionamiento en dos (2) lotes, el DEM requirió la determinación de la Línea de Ribera, interviniendo la Administración

1

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



MARÍA C. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3104/2026

Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) mediante Exp. GOBDIGI-1063044111-425;

Que el APRHI ha informado que la delimitación debe ajustarse al antecedente de Línea de Ribera Provisoria (GOBDIGI-0655644111-022), el cual ya define el límite hídrico para el sector;

Que la determinación de dicha Línea de Ribera arroja una superficie "remanente en más" en el margen sur del lote, la cual se encuentra ocupada por infraestructura pública crítica de la Obra "Saneamiento Sierras Chicas – Sistema de Desagües Cloacales", incluyendo protecciones tipo Reno y cámaras repartidoras (BR1253 y BR1254);

Que la propuesta de subdivisión presentada define los lotes resultantes sin considerar la superficie ocupada por dicha red de cloacas, garantizando la no afectación de la obra pública y el libre acceso a las bocas de registro;

Que la Secretaría de Obras, se ha expedido favorablemente, entendiendo que la excepción permite regularizar la situación dominial de los propietarios de un lote que, por sus dimensiones, supera ampliamente los mínimos del sector CU2 y cuya subdivisión no altera el valor paisajístico del corredor;

Por todo ello:

2

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



MARÍA C. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3104/2026

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

Artículo 1°.- AUTORIZÁSE por vía de excepción a la Ordenanza de Fraccionamiento N° 1988/12, la Subdivisión Simple del inmueble identificado como Parcela 13-04-40-02-02-128-004, Matrícula 522655, Número de cuenta 130406052410, de propiedad de los Sres. Juan Carlos Tubic, D.N.I.: 10.639.704 y José María Tubic, D.N.I.: 13.400.141, para la creación de dos (2) lotes resultantes, conforme a los fundamentos técnicos expresados en los considerandos y croquis Anexo I que forma parte de la presente, quedando la configuración geométrica y superficies definitivas supeditadas al acto de mensura.

Artículo 2°.- ESTABLÉCESE que el plano de mensura y subdivisión deberá ajustarse estrictamente a la Línea de Ribera Provisoria visada por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), respetando la exclusión de las áreas afectadas por la obra pública de "Saneamiento Sierras Chicas - Colector Río Ceballos".

Artículo 3°.- SOLICÍTESE a los titulares, como condición previa a la visación del plano de subdivisión, la presentación de:

- **Plano de Arquitectura:** Donde se verifique que la subdivisión propuesta no deja las edificaciones existentes en infracción a los retiros y normas de edificación vigentes.
- **Plano de Línea de Ribera visado por el Aprhi.**

Artículo 4°.- ESTABLÉCESE que la presente excepción es al solo efecto de la

3

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



MARÍA C. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 3104/2026

subdivisión del suelo, debiendo cualquier futura edificación cumplir con la normativa vigente para la Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH).

Artículo 5°.- COMUNÍQUESE, Publíquese en el B.O.D. y en el 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 7MA, DE FECHA 19 DE MARZO DE 2026
CONSTANDO EN ACTA N° 2165**

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



MARÍA C. SOLÉ
Presidente del Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos