



Concejo Deliberante de Río Ceballos

Avda. San Martín 4410 - Planta Baja - CP. 5111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba
correo electrónico: concejodeliberanterioceballos@gmail.com



ORDENANZA N° 2773/2021

VISTO:

La necesidad de hacer ajustes y correcciones en algunos puntos de la Ordenanza 2651/19 sobre Usos de Suelo, debido a que se han recibido varios pedidos de excepción y planteos por parte de ciudadanos y profesionales; y

CONSIDERANDO:

Que las Ordenanzas N° 989/97 (Ordenanza de uso del suelo en el loteo denominado “Nuevo Río Ceballos”); la Ordenanza Municipal N° 1809/2010 (Ordenanza de uso del suelo en el loteo denominado “Nuevo Río Ceballos” – Sección D - Residencial Bella Vista); la Ordenanza Municipal N° 1887/11 (Ordenanza de uso del suelo en los barrios denominados Villa Los Altos, La Lucinda y Río Ceballos Norte), estaban vigentes desde hace varios años y le venían dando características particulares a cada barrio.

Que se debe tratar de agilizar los trámites para obtener los permisos de construcción de edificaciones.

Que una altura de nueve (9) metros sobre la Línea de Edificación en el corredor CC2 de la Av. Remedios de Escalada produciría un gran impacto visual.

Que gran mayoría de las edificaciones existentes en las parcelas frentistas de la Av. Sarmiento, la Av. San Martín en el sector sur de la ciudad y en la zona denominada ZR1 (pasajes); han respetado los 4mts de retiro de frente no es conveniente que los pocos lotes que quedan tengan la posibilidad de reducir dicho espacio.

Que en corredor de la Ruta E-53 Este (CRE53E) existen algunos lotes con dimensiones para desarrollar un uso residencial.



ORDENANZA N° 2773/2021

Que en los barrios de Nuevo Río Ceballos Sección A e Y (Comercialmente denominado Villa Catalina), donde se ha dado el mayor crecimiento edilicio de la ciudad en los últimos años, construyéndose viviendas unifamiliares por cada lote, no es conveniente que se autorice a desarrollar más unidades habitacionales.

Que la nueva disposición de retiros laterales ha traído inconvenientes, en especial en los lotes con frentes menores a 12mts y cuando se deben dejar 1,50mts de cada medianera, impidiendo en algunos casos cumplir con las distancias exigidas en el Código Civil con respecto a las vistas a colindantes y con los patios mínimos para iluminar y ventilar locales.

Por todo ello:

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

Art.1º) MODIFÍQUESE el artículo 1º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: “DERÓGUESE la Ordenanza 1622/07. (Ordenanza de Uso y Ocupación de suelo), la Ordenanza 441/89, así como toda otra normativa que se oponga a la presente”.-

Art.2º) MODIFÍQUESE el artículo 24º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera:” Cuando por medio de la operación de Englobamiento Parcelario, se generen lotes que posean la Superficie Mínima de Parcela solicitada para los siguiente usos: Usos Residencial: Vivienda Colectiva, Uso Equipamiento Turístico, o Uso Equipamiento Educativo Ambiental y Recreativo



Concejo Deliberante de Río Ceballos

Avda. San Martín 4410 - Planta Baja - CP. 5111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba
correo electrónico: concejodeliberanterioceballos@gmail.com



ORDENANZA N° 2773/2021

Ambiental; la Municipalidad podrá ofrecer a los particulares interesados en esta propuesta, la eximición de cargos administrativos, derechos o contribuciones, que el procedimiento de Englobamiento Parcelario demande en la Municipalidad, analizando cada caso en particular.-

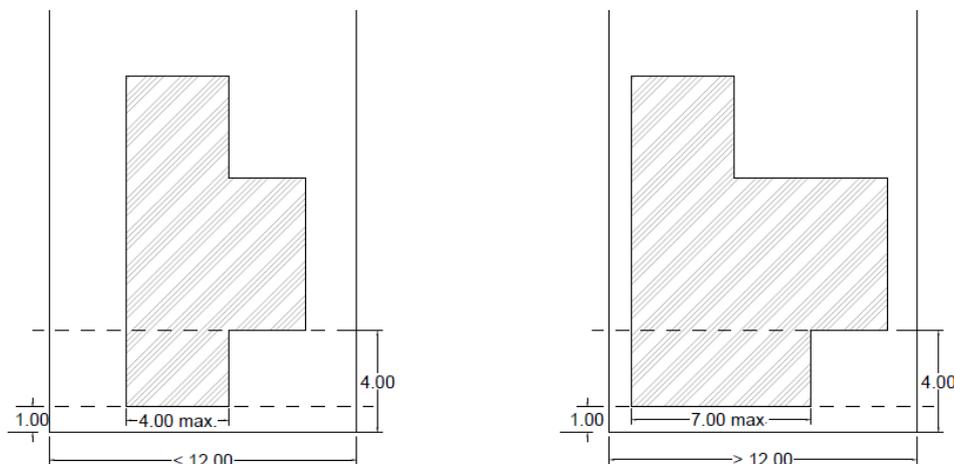
Art.3º) INCORPÓRESE al artículo 41º de la Ordenanza 2651/19, el siguiente texto: “En las Parcelas con pendientes positivas mayores al 25 %, la altura máxima de las edificaciones será de 6,50m medidos sobre la L.E.; a partir de la misma se deberá continuar hacia el interior de la parcela hasta completar 6,00m de profundidad medidos desde la L.E; sin incrementar la altura si es techo horizontal, y superándola sólo hasta 1,00m cuando sea con techo inclinado medido en la cumbre. A partir de allí se podrá superar esa altura hasta completar los 9,00m, incluyendo el tanque.

Art.4º) REEMPLÁCESE el artículo 43º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: “En las Parcelas con pendientes positivas o negativas mayores al 25 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m.-

Art.5º) INCORPORASE al artículo 51º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: “En las Parcelas con frente a Av. Sarmiento que tengan pendientes positivas o negativas mayores al 25 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - . Ver gráfico:



ORDENANZA N° 2773/2021



Art.6°) REEMPLACÉSE el artículo 58° de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: el retiro de frente siempre será de 4mts, independientemente de las pendientes que tengan las parcelas en todo en corredor CC4, sin excepción.-

Art.7°) REEMPLÁCESE el artículo 81° de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: “Los retiros laterales quedaran establecidos por lo dispuesto en la Ordenanza 1887/11, correspondiente a los barrios Villa Los Altos, La Lucinda y Río Ceballos Norte”.-

Art.8°) MODIFÍQUESE el artículo 91° de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera: “El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. No requieren retiros laterales.- (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona). El retiro de frente para lotes en esquina será de mínimo 1,50m, hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros



Concejo Deliberante de Río Ceballos

Avda. San Martín 4410 - Planta Baja - CP. 5111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba
correo electrónico: concejodeliberanterioceballos@gmail.com



ORDENANZA N° 2773/2021

desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m. También se deberá respetar la ochava reglamentaria según el Inciso 4.2 del Código de Edificación Ord. 191/74.

Art.9º) INCORPÓRESE al artículo 94º inciso 2 de la Ordenanza 2651/19, el siguiente texto: “Los valores de F.O.S., F.O.T. y F.C.V. para el loteo denominado BELAVISTA serán los estipulados en este artículo”

Art.10º) INCORPÓRESE al artículo 95º de la Ordenanza 2651/19, el siguiente texto: “En los loteos de Nuevo Río Ceballos Sección A e Y (Comercialmente denominado Villa Catalina), la cantidad máxima de unidades funcionales por parcela, independientemente de su superficie del terreno, será de una (1).

Art.11º) MODIFÍQUESE el artículo 101º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera:

Inciso a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será optativo. En el caso de avanzar con la edificación hacia ambas medianeras se deberá diseñar desagües para las escorrentías pluviales desde el terreno más alto al más bajo, los mismos tendrán que estar dibujados en los planos de arquitectura.-

Inciso b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) desde uno de los ejes medianeros.

Inciso c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) de unos de los ejes medianeros y un metro cincuenta (1,50m) desde el otro.-

Inciso d) Las parcelas pertenecientes al nuevo loteo del Fideicomiso Prossur, también denominado “UEPC”, que sean resultantes de un subdivisión bajo el régimen de



Concejo Deliberante de Río Ceballos

Avda. San Martín 4410 - Planta Baja - CP. 5111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba
correo electrónico: concejodeliberanterioceballos@gmail.com



ORDENANZA N° 2773/2021

Propiedad Horizontal los retiros laterales se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular.

Art.12º) MODIFÍQUESE el artículo 118º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera:

Inciso a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será optativo. En el caso de avanzar con la edificación hacia ambas medianeras se deberá diseñar desagües para las escorrentías pluviales desde el terreno más alto al más bajo, los mismos tendrán que estar dibujados en los planos de arquitectura.-

Inciso b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) desde uno de los ejes medianeros.

Inciso c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) de unos de los ejes medianeros y un metro cincuenta (1,50m) desde el otro.-

Art. 13º) MODIFÍQUESE el artículo 139º de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera:

Inciso a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será optativo. En el caso de avanzar con la edificación hacia ambas medianeras se deberá diseñar desagües para las escorrentías pluviales desde el terreno más alto al más bajo, los mismos tendrán que estar dibujados en los planos de arquitectura.-

Inciso b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) desde uno de los ejes medianeros.

Inciso c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo



Concejo Deliberante de Río Ceballos

Avda. San Martín 4410 - Planta Baja - CP. 5111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba
correo electrónico: concejodeliberanterioceballos@gmail.com



ORDENANZA N° 2773/2021

será de tres metros (3 m) de unos de los ejes medianeros y un metro cincuenta (1,50m) desde el otro.-

Art.14°) INCORPÓRESE al artículo 125° inciso 2 de la Ordenanza 2651/19, el siguiente texto: “Los valores de F.O.S., F.O.T. y F.C.V. para el loteo denominado San Isidro etapas I, II y III serán los establecidos en la Ordenanza 716/92. Y para la etapa aprobada en el plano de loteo a nombre de “LAMACE TIERRAS”, denominado sector El Vallecito, son los arriba estipulados en este artículo”.-

Art.15°) MODIFÍQUESE el artículo 198° de la Ordenanza 2651/19, que quedara redactado de la siguiente manera:

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 0.90, FCV 0.30.

Art.16°) COMUNÍQUESE, Publíquese, Pase al Registro Municipal y Archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO
CEBALLOS, EN SESIÓN ORDINARIA 38va., DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2021, CONSTANDO EN
ACTA N° 1945.-**