



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**Ciudad de Río Ceballos**

SECRETARIA DE GOBIERNO

Recibido 21/02/89 Hs. 1300

*[Handwritten signature]*

Avda. Remedios de Escalada 57

Ciudad de Río Ceballos

Dpto. Colón

Pcia. de Córdoba

ORDENANZA N° 381/89

**VISTO:** El Proyecto de Ordenanza elevado por el Concejal Luis R. Politano del bloque de la Unión Vecinal de Río Ceballos, mediante el cual se reglamenta la construcción de galpones y tinglados,

**Y CONSIDERANDO:** Que el proyecto de referencia fuera analizado por la Comisión de Obras Públicas de este H.C.D.; que dicha Comisión dió intervención a la Sec. de Obras Publicas del D.E.M., alcanzado copia del proyecto con las variantes que estimó agregar; que la S.O.P., elaboró un anteproyecto que ampliaba y modificaba la originalmente propuesta; que el propósito fundamental de la Ordenanza propuesta por el Concejal Politano tiende a cubrir una necesidad inmediata, proveyendo una reglamentación hasta la fecha inexistente; que el D.E.M. podrá si estima necesario, elaborar una Ordenanza que amplie la presente, cubriendo previamente el planeamiento de las zonificaciones a las cuales supeditaba el proyecto propuesto por el D.E.M.; Por todo ello;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RIO CEBALLOS

SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA

Art. 1°- AUTORIZASE la construcción de Galpones y Tinglados, en un todo de acuerdo a las Ordenanzas vigentes y a la siguiente reglamentación:

**1.- GALPONES:**

Debe entenderse por tal al espacio cubierto y con cerramientos laterales destinado para uso comercial, industrial, depósito, cochera u otro destino.

**1.1-TRATAMIENTO DE FACHADA:**

El aspecto estético de la misma será de fundamental importancia y estará en relación directa con la edificación circundante, fijandose como norma general la superación de la misma. El acabado de los muros podrá ser en ladrillos comunes a la vista, bloques decorativos, materiales acabados o texturados de primera calidad, no permitiendo expresamente el revoque fino terminado al fieltro. La colocación o instalación de agregados no establecidos en esta Ordenanza solo se permitirá cuando no afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

**1.2-TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS**

Será obligación dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los paramentos, divisorios o propios, que queden a la vista desde la vía pública, similar a lo autorizado en el punto 1.1.-

**1.3-CUBIERTA DE TECHOS**

Se permitirá el empleo de cualquier material de primera calidad existente en plaza. Cuando se haga uso de chapas onduladas en sus diversos tipos, se deberá proyectar de tal forma que las mismas no sean visibles desde la calle en la parte frontal del edificio.-

**1.4-CONDUOTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA**

Los caños de ventilación de cloacas o cualquier otro conducto, no podrá colocarse al exterior de los muros de fachada. Los conductos de desagüe pluvial deberán colocarse interiores a los muros del edificio. Cuando por razones de estilo, el proyectista deba realizarlos al exterior, deberá solicitar autorización especial por nota fundamentando debidamente lo solicitado; estos desgues deberán tener un tratamiento arquitectónico..

*[Handwritten signature]*  
**AUGUSTO G. LARTIGUE**  
 SECRETARIO  
 H. C. D.



*[Handwritten signature]*  
**ACTO AMUCHASTEGUI**  
 PRESIDENTE  
 H. C. D.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**Ciudad de Río Ceballos**

Avda. Remedios de Escalada 57

Ciudad de Río Ceballos

Dpto. Colón

Pcia. de Córdoba

//////////.....

ORDENANZA N° 381/89

Art. 1°- (continuación)

1.4- ...especial y figurarán en un plano de detalles.-

1.5- ALTURA MAXIMA DE EDIFICIOS

La línea de máxima altura de todo galpón, estará dada por su fachada la que no podrá superar los seis metros, con más un adicional del 20% para cumplimentar lo establecido en el punto 1.3.-

1.6- ILUMINACIONES - VENTILACIONES

Deberán tener ventilación e iluminación directa al exterior. El área de ventilación será igual al 20% del total de la superficies cubierta, lo que se entiende incluyendo entrepisos, oficinas o locales sanitarios y/o complementarios de cualquier tipo, y un área de iluminación igual al 35% de la misma superficie, pudiendo ser la mitad de ambos porcentajes en forma cenital.-

2. - INDICE DE OCUPACION DE SUELO

Se fija el coeficiente 0,4 como índice de ocupación de suelo, lo que indica la máxima superficie por lote destinado a galpón, se obtendrá de multiplicar este valor por la superficie del terreno. Este índice será de aplicación provisoria hasta tanto la S.O.P.P. determine planilla de zonificación y Usos del suelo.-

3. - RETIROS DE LA LINEA DE EDIFICIACION

Se fija el retiro mínimo de la Línea Municipal para la construcción de tinglados y galpones, en ocho metros, y para locales complementarios en cuatro metros, destinando esta superficie a espacio verde y estacionamiento propio. Este retiro se establece en forma general y podrá ser variado en forma particular cuando la S.O.P.P. establezca la Planilla de Zonificación y Usos del suelo.-

4. - LOCALES COMPLEMENTARIOS

Cuando el destino del galpón sea de uso laboral y/o industrial, será de carácter obligatorio la construcción de locales complementarios al frente del mismo, y su tratamiento de fachadas el mismo establecido en los puntos 1.1 al 1.4 inclusive. Se considerarán como tales oficinas, escritorios, vestuarios, baños, escaparates, etc, debiendo su desarrollo extenderse, en lo posible, sobre todo el frente del local.-

4.1- EXCEPCIONES

Quedan exceptuados de la obligatoriedad de construir locales complementarios los galpones de uso familiar, entendiéndose como tales aquellos que carezcan de autonomía en cuanto a servicios sanitarios, se encuentren ubicados en la parte posterior de un terreno con vivienda y su superficie no exceda los 25 mts. cuadradas.-

5. - SERVICIOS SANITARIOS

Todo galpón a construirse deberá contar con un local de salubridad equipado como mínimo con lo establecido en la Ordenanza n° 191/74. De acuerdo al destino del mismo, el equipamiento satisfará los requerimientos respecto a la reglamentación vigente o a dictarse en materia de higiene.-

6.- CROQUIS PRELIMINAR

A los efectos de la tramitación del permiso correspondiente, se procederá a presentar un croquis del galpón o tinglado a construir, donde conste: uso o destino, fachadas, altura, ubicación dentro del terreno memoria descriptiva de los materiales a emplear y todo otro dato que el solicitante o la S.O.P.P. considere de interés .....

*Augusto C. Lartigue*  
**AUGUSTO C. LARTIGUE**  
 SECRETARIO  
 H.S.P.

*Victor R. Amichastegui*  
**VICTOR R. AMICHASTEGUI**  
 PRESIDENTE  
 H.C.D.

.....///



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**Ciudad de Río Ceballos**

Avda. Remedios de Escalada 57

Ciudad de Río Ceballos

Dpto. Colón

Pcia. de Córdoba

//////.....

ORDENANZA N° 381/89

Art. 1°- 6. --(continuación) Dicha presentación será a los fines de considerar su encuadramiento en las disposiciones de la presente y no tendrá carácter de Visación Previa.--

7. - TINGLADOS

Debe entenderse como tal al espacio cubierto cuyos lados cerrados no superen la cantidad de dos ybsu posición relativa respecto del terreno correposnda a la planta baja.

7.1 - ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

La línea de máxima altura de todo tinglado estará dada por su fachada la que no podrá superar en ningún caso los 3,20 metros.--

8. - PLAZO DE EJECUCION

Se fija en seis meses el plazo de ejecución de todo galpón y/o tinglado hasta su total terminación. El mismo se empezará a contar desde la fecha de ingreso del Expediente definitivo en Mesa de Entradas de la Municipalidad. El solicitante podrá pedir prórroga por un plazo no mayor de un año, presentando solicitud al efecto y fundamentandola. Vencidos estos plazos, automáticamente caducará la autorización concedida y los derechos abonados. De acuerdo a la importancia de la obra y criterio de la S.O.P.P., esta podrá exigir con la documentación prevista acompañe Plan de avance de Obra y Planilla de Inversiones.--

9. - DE LA EDIFICACION EXISTENTE

Los galpones y tinglados existentes que se encuentren construidos dentro del área de aplicación de la presente, en caso de modificación y/o ampliación, deberán adecuarse en un todo a esta normativa; los que no dispondrán de un plazo que fijará el D.E.M. a los efectos de su encuadramiento.--

10.- AREA DE APLICACION

La aplicación de la presente está limitada a las propiedades con frente a calles y/o avenidas con carpeta asfáltica o pavimento de hormigón en sus diversos tipos o cordón cunetayen todas sus laterales y/o perpendiculares a éstas hasta 50 metros de distancia. Esta área se irá extendiendo en forma automática a medida que se ejecuten las mejoras que se determinan para su aplicación. Lo establecido en este punto será de aplicación provisional hasta tanto la S.O.P.P., mediante planilla de zonificación y usos del Suelo, establezca su aplicación definitiva.

11.- PENALIDADES

El incumplimiento de cualquiera de los puntos precedentes, faculta a la Municipalidad a la aplicación de las multas que variarán entre el tres por ciento y el diez por ciento del monto de la obra, valor que se obtendrá en igual forma que para la liquidación de los derechos correspondientes a edificación, y a gestionar su cobro actualizado y con recargos por vía judicial, si vencido un plazo de diez días, las mismas no se hubieren hecho efectivas. Asimismo, el interesado deberá encuadrar la obra en contravención dentro de estas disposiciones, en un plazo no mayor de treinta días corridos a partir de la fecha de constatación de la infracción, caso contrario, y sin perjuicio de aplicación de las penalidades correspondientes, la Municipalidad podrá ordenar el inmediato desmantelamiento y/o demolición de la obra en contravención.--

12.- INTERPRETACION

Cuando la interpretación de alguno de los artículos presenten dudas o no hubiera sido expresamente contemplado, S.O.P.P. y a solicitud ..

*Augusto C. Lartigue*  
 AUGUSTO C. LARTIGUE  
 SECRETARIO  
 H.C.D.

*Victor R. Amichastegui*  
 VICTOR R. AMICHASTEGUI  
 PRESIDENTE  
 H.C.D.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
**Ciudad de Río Ceballos**

Avda. Remedios de Escalada 57

Ciudad de Río Ceballos

Dpto. Colón

Pcia. de Córdoba

//////////.....

ORDENANZA N° 381/89

Art. 1°- (continuación)

12.- ....del interesado, elaborará un informe con opinión técnica fundada y elevará el mismo al D.E.M. para su aprobación o rechazo.-

Art. 2°- DEROGUESE toda otra norma que se oponga a la presente.-

Art. 3°- COMUNIQUESE, Dése al Registro Municipal y archívese.-

Ciudad de Río Ceballos, Febrero 14 de 1989.-

  
AUGUSTO C. LARTIGUE  
SECRETARIO  
H.C.D.



  
VICTOR R. AMUCHASTEGUI  
PRESIDENTE  
H.C.D.