



Bicentenario de la Revolución de Mayo
1810 2010

CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel./ Fax: (03543) 45-1502/ 1241/ 1020/ 3355-



ORDENANZA N° 1809/2010

VISTO

El proyecto de Condiciones Diferenciadas para las Edificaciones de los 402 lotes de la Sección “D” del Loteo Villa Residencial Bela Vista; y

CONSIDERANDO

Que a propuesta de la firma ECOVERDE S.A., específicamente está dirigido a incrementar las exigencias de tipo edilicio y restricciones al dominio que ya contemplan las actuales Ordenanzas que regulan la materia.

Que las mismas apuntan, en general, al tipo y destino de las edificaciones, su ubicación dentro del terreno, la determinación de un factor de ocupación del suelo o uso de la tierra, de un factor de ocupación total y de la cantidad de unidades funcionales por lote, destinadas a evitar un uso intensivo del suelo, caracterización del predio y espacios destinados a jardines.

Que tales disposiciones son coincidentes con criterios ya aceptados en relación a otros proyectos de regulación edilicia particular y a preservación del ambiente.

Que la sección comprendida dentro del alcance del presente Proyecto será desarrollada como Barrio con Características Especiales de Urbanización.

Que se establece esencialmente el uso residencial de tal sección, y sólo como complementario al mismo, el uso de espacios destinados al esparcimiento y práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, por un lado, y el uso de áreas comerciales y de servicios, por otro lado.

Por todo ello:

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

Art. 1º.-) ÁMBITO DE APLICACIÓN

YANINA N. SALUT
Secretaria Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos

JOSE LUIS CHESA
Presidente Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



ORDENANZA N° 1809/2010

- 1.1. La presente reglamentación se aplicará en el loteo denominado "NUEVO RIO CEBALLOS" SECCION "D", archivado en Catastro de la Provincia como Planos N° G-829 , con excepción de los lotes N° 2 a 9 de la manzana 28 y lotes N° 3 a 12 de la manzana 16.-
- 1.2. Las superficies destinadas a calles como así también los espacios verdes existentes son de dominio y uso público municipal.
- 1.3. Las superficies afectadas a espacios verdes conforme plano de mensura y subdivisión, no podrán ser modificadas por ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente, respecto de las que constituyen el área residencial.

Art. 2º.-) UBICACIÓN DEL EDIFICIO

- 2.1. Las construcciones distarán de sus costados y hasta el eje medianero, de acuerdo a lo siguiente:
 - 2.1.1. En lotes de catorce (14) o menos metros de frente, la construcción distará un (1) metro de uno de los costados.-
 - 2.1.2. En lotes de más de catorce (14) y hasta diecisiete (17) metros de frente, distará, como mínimo, a tres (3) metros de uno de los costados;
 - 2.1.3. En lotes de diecisiete (17) o más metros de frente, distará, como mínimo, a un (1) metro de uno de los costados y a tres (3) del otro;
 - 2.1.4. En todos los casos, distará, a un metro y medio (1,5 m) de la línea de fondo;
- 2.2. Cuando la edificación se asiente sobre dos o más lotes sin que se haya ejecutado plano de Unión, se considerarán las dimensiones del conjunto de lotes a los fines de aplicación de la presente;
- 2.3. La construcción complementaria de natatorios, canchas de tenis, paddle-tenis, viviendas de personal de servicio, quinchos, depósitos, u otros, deberán respetar un retiro mínimo de sus medianeras y fondo de tres (3) metros.-

Art. 3º.-) CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

- 3.1. Los proyectos a desarrollar como obra edilicia, a realizarse en los lotes que forman la urbanización, deberán ser previamente aprobados por el municipio, y ejecutados conforme a las ordenanzas emanadas de la Municipalidad de Río Ceballos, decretos reglamentarios, la presente normativa y los reglamentos internos de las urbanizaciones si los hubiera.
- 3.2. Para iniciar toda obra, será obligación la construcción de una casilla y un sanitario que servirán al personal de obra.
- 3.3. Cerco perimetral:
 - 3.3.1. Antes de comenzar los trabajos de obra, ingreso de materiales y excavaciones, deberá construirse un cerco perimetral siguiendo los límites del terreno.



ORDENANZA N° 1809/2010

- 3.3.2. Este cerco deberá ser ejecutado con una estructura de soporte que podrá ser de postes creosotados o caños redondos, unidos con mallas de tejido y/o alambres, que alberguen en toda su longitud media sombra color verde.
- 3.3.3. Este cerco deberá mantenerse en buenas condiciones durante todo el desarrollo de la obra por motivos de seguridad y sanidad.
- 3.4. Materiales:
 - 3.4.1. Acopio: Se encuentra prohibido el acopio de materiales de ejecución fuera de los límites del terreno donde se realiza la obra.
 - 3.4.2. La descarga de materiales y preparación de morteros y hormigones, deberán realizarse dentro de los límites propios del terreno.
- 3.5. Limpieza y mantenimiento
 - 3.5.1. Mantener la limpieza de la calle frente al lote durante la ejecución de la obra.
 - 3.5.2. Mantener limpio el terreno de malezas y basuras, sea estando baldío, en construcción o con la obra paralizada.
 - 3.5.3. No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos negros descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.
- 3.6. No arrojar tierra, materiales de construcción, o desperdicios en las cunetas.
- 3.7. La superficie de los lotes hasta tanto se comience en ellos su edificación, deberá mantenerse en perfecto estado de limpieza.
- 3.8. Por la noche y durante todo el tiempo de ejecución de la obra, ésta deberá estar iluminada por razones de seguridad.
- 3.9. La mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo/piedra vista o revoques gruesos y finos pintados, material de frente y similares en textura y calidad;
- 3.10. En la ejecución de cubiertas inclinadas se utilizarán tejas, pizarras, chapa acanalada u otros materiales de primera calidad;
- 3.11. Las fachadas y laterales de las edificaciones principales y complementarias (Quinchos, parrillas, depósitos, viviendas del personal de servicio, tanques para reservorio de agua, chimeneas, conductos de ventilación, etc.) deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo con el resto del conjunto del edificio;
- 3.12. Cada proyecto deberá contar con patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales;



ORDENANZA N° 1809/2010

- 3.13. Adoptado el sistema tradicional de pozos absorbentes, en todos los casos deberán ejecutarse cámaras sépticas, instalaciones éstas que deberán estar situadas a una distancia no menor a cuatro (4) metros de los ejes determinantes de las colindancias. En caso de que la Municipalidad de Río Ceballos u otro Organismo o Empresa autorizada realice el tendido de la red cloacal en la zona de emplazamiento del loteo, los propietarios de las viviendas deberán proceder indefectiblemente a conectar a la red los vertidos de efluentes cloacales y cegar los pozos absorbentes a fin de dejarlos fuera de uso.
- 3.14. Se establecen dos sistemas para el tratamiento de los efluentes cloacales, a saber: a) Zanjas de Infiltración abarcando las manzanas 4 a 6, 10 a 14, 16 a 32 y los lotes 6 a 19 de la manzana 15, y b) Pozos Absorbentes abarcando las manzanas 1 a 3, 7 a 9 y los lotes 1 a 5 y 20 al 24 de la manzana 15, según Resolución N° 211 (del 27/05/2009) emitida por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba.
- 3.15. **SERVICIOS:** La totalidad de las instalaciones destinadas a la prestación de servicios de cualquier naturaleza (Agua, Energía Eléctrica, Comunicaciones, TV Cable, etc.) serán de tendido subterráneo únicamente, no permitiéndose su instalación mediante tendido aéreo. Las conexiones de servicios en cada lote se ejecutarán en forma subterránea.

Art. 4º.-) CANTIDAD DE PLANTAS

- 4.1. Se establece como norma general, la cantidad de dos plantas.-
- 4.1.1 Se considerará que dos o más ambientes corresponden a una misma planta cuando la diferencia de niveles de sus pisos sea igual o menor a un metro con cincuenta centímetros (1,50m).-

Art. 5º.-) FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO Y FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL

- 5.1. La superficie a construir en planta baja y la superficie total a construir se registrará en función de lo establecido en la normativa vigente Ordenanza N ° 2651/19 a excepción de las parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, educativos.

Art.6º.-) PARCELAS PARA USOS COMUNES, RECREATIVOS, DEPORTIVOS, EDUCATIVOS

- 6.1. - Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: 20% (veinte por ciento)
- Altura máxima de edificación: 2 plantas
- Retiro de línea de edificación: mínimo 6,00 (seis) metros en frente o frentes.
- Retiro de línea de edificación con linderos: mínimo 6,00 (seis) metros.
- Las superficies de las veredas deberán ser de idénticas características a las estipuladas en este anexo.



ORDENANZA N° 1809/2010

Art. 7º.-) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- 7.1. La altura máxima de las construcciones sobre la Línea de Edificación será de seis metros (6.00m.) pudiendo aumentar ésta altura siguiendo una proyección a 45° a partir del límite máximo establecido sobre la L.E. hasta culminar con una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m) por encima de dicho límite, completando así una altura total de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50m)

Art. 8º.-) MOVIMIENTO DE SUELOS

- 8.1. Todo movimiento de suelos deberá ajustarse a lo prescripto en el Código Civil de la Nación.-
- 8.2. Toda excavación o terraplén que supere un metro (1m) medido verticalmente, será considerado como obra de ingeniería de primera clase o categoría, tal lo dispuesto por el Decreto Ley 1.332 y su Decreto reglamentario 2.074.-
- 8.3. No se permitirán excavaciones o terraplenes de más de un metro (1m) de alto, adyacentes a los límites del lote, salvo que los mismos queden circunscriptos al perímetro del cuerpo del edificio.-
- 8.4. No estará permitido efectuar ningún movimiento de suelos ni hacer excavaciones en los lotes, ni extraer tierra, ni practicar ni permitir que se practiquen hechos que de cualquier manera supongan una desmejora del terreno, hasta contar con planos debidamente aprobados por la Municipalidad de Río Ceballos.

Art. 9º.-) CERCOS y MUROS MEDIANEROS

- 9.1. Los cercos medianeros no superarán los 2,00 metros de altura medidos desde el nivel natural del lote en cuestión y en forma vertical desde el punto de medición y se materializarán con alambre tejido permitiendo el libre escurrimiento de las aguas pluviales –
- 9.2. Los cercos medianeros o perimetrales ubicados dentro del área destinada a retiro de la edificación y espacio verde serán de hasta una altura de treinta (30) centímetros y deberán tener un tratamiento arquitectónico similar al del frente de la edificación en ambas caras.-
- 9.3. Sobre la Línea Municipal no podrá efectuarse ningún tipo de cerramiento.-

Art. 10º.-) RETIRO DE LA EDIFICACIÓN

- 10.1. Línea de Edificación: El cuerpo de los edificios deberá estar retirado a una distancia mínima de cinco (5) metros de la Línea Municipal en general, y de tres (3) metros de la Línea Municipal para el frente de aquellos lotes que, sean esquina o no, se encuentren sobre las calles de veinte (20) metros de ancho.- Los edificios ubicados en lotes esquina deberán retirarse cinco (5) ó tres (3) metros, según lo estipulado anteriormente, sobre cada frente a dominio público.-



ORDENANZA N° 1809/2010

- 10.2. En esta zona destinada a espacio verde, en la que predominará el césped pudiendo contar con la presencia de otras especies vegetales ornamentales, no podrá efectuarse ningún tipo de construcción, salvo las destinadas a sendas peatonales o vehiculares, de protección del edificio y lo autorizado para cercos medianeros. La superficie de las sendas peatonales o vehiculares no deberá superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie destinada a zona de retiro.-
- 10.3. La colocación de rejas podrá realizarse después de cinco (5) o tres (3) metros, según lo estipulado en el punto 10.1., medidos en forma perpendicular a la Línea Municipal.-
- 10.4. Expresamente no podrán colocarse cerramientos de los denominados “media sombra”.-

Art. 11º.-) VEREDAS

- 11.1. Las veredas se construirán de acuerdo a lo normado en las Ordenanzas N° 898/96 y N° 1.610/07.-
- 11.2. Se ejecutará solado de noventa centímetros de ancho adyacente a todo lo largo de la línea municipal; el resto de la vereda tendrá tratamiento de espacio verde.-
- 11.3. El solado deberá ser ejecutado en hormigón armado, en un espesor de 10 cm. con un refuerzo de malla tipo sima diámetro 4,2 mm., cuyas terminaciones serán: Alisado de Hormigón color natural.
- 11.4. Con las mismas características se ejecutarán los accesos peatonales y vehiculares sobre vereda proyectados para los ingresos a la propiedad.-

Art. 12º.-) TIPO Y DESTINO DE LAS EDIFICACIONES

- 12.1. Se permitirán únicamente los edificios destinados a viviendas unifamiliares; no se permitirá la construcción de edificios destinados a: comercios, industrias, galpones, tinglados, ni la instalación de viviendas prefabricadas, excepto en los casos previstos expresamente en esta norma.-
- 12.2. Sólo se podrá construir una unidad funcional (UF) de vivienda por lote. Se permitirán dos (UF) (2) cuando la segunda sea destinada a personal de servicio; en estos casos, la superficie total de esta segunda unidad no podrá superar los cuarenta metros cuadrados (40 m²) de superficie por lote y con un máximo de sesenta metros cuadrados (60 m²) en caso de corresponder a una edificación principal construida sobre más de un lote.-
- 12.3. Podrán destinarse a la realización de emprendimientos comerciales en tanto no atenten contra el espíritu residencial de la urbanización y se proyecten en un todo de acuerdo a la Ordenanza N° 1622/07 y reglamentaciones vigentes.



Bicentenario de la Revolución de Mayo
1810 2010

CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel./ Fax: (03543) 45-1502/ 1241/ 1020/ 3355-



ORDENANZA N° 1809/2010

Art. 13°.-) RESERVORIOS DE AGUA

- 13.1. Cada unidad habitacional principal deberá contar con un reservorio para agua potable no inferior a Dos Mil Litros (2000 Lts.) de capacidad.-
- 13.2. Queda expresamente prohibido succionar agua de la red de agua potable mediante bombas.-

Art. 14°.-) SUBDIVISIONES

- 14.1. No se permitirá la división de los edificios ni de la tierra.

Art. 15°.-) SANCIONES

- 15.1. Toda obra construida en infracción a este Código deberá ser demolida o modificada a fin de adaptarse al mismo, sin perjuicio de otras sanciones establecidas en otras Ordenanzas.-

Art. 16°.-) COMUNIQUESE, publíquese, dese al R.M. y archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO
CEBALLOS, EN SESION ORDINARIA 12da., DE FECHA 21 DE ABRIL DE 2010,
CONSTANDO EN ACTA N° 1336.-**

YANINA N. SALUT
Secretaria Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos

JOSE LUIS CHESA
Presidente Concejo Deliberante
Ciudad de Río Ceballos



Bicentenario de la Revolución de Mayo
1810 2010

CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel./ Fax: (03543) 45-1502/ 1241/ 1020/ 3355-



ORDENANZA N° 1809/2010