



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES

### CAPITULO 1 – OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

**ART.1:** Este Código que en adelante se llamará Código de Ordenamiento Urbano y de Edificación de Salsipuedes, tiene por Objeto establecer las normas técnicas y Jurídicas que regularán urbanísticamente los Usos, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo y Edificación sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, en el ámbito Jurisdiccional del Ejido Municipal de Salsipuedes.

Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenamiento territorial y edilicio, establecidas con carácter de instrumento regulatorio

**ART. 2:** El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional del suelo urbano, urbanizable y rural, será definido mediante los siguientes instrumentos de ordenación y gestión:

- a. La regulación territorial, ambiental y urbanística, que deberá adecuarse o incorporarse a la presente norma.
- b. El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.
- c. La reglamentación de normas técnicas, edilicias, volumétricas, de seguridad y funcionalidad, para la construcción de edificios nuevos, ampliaciones, refacciones, demoliciones.

**ART. 3:** Estarán sometidos al cumplimiento de esta Ordenanza las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fueren su condición jurídica o la afectación de sus bienes.

**ART. 4:** La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública, a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, cuanto a los ciudadanos en general.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el ejido de Salsipuedes tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, o urbano ambientales, aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

### CAPITULO 2 - DEFINICIONES

#### **ART. 5: Condiciones**

Los términos consignados en estas definiciones y usados en el presente Código, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.

#### **ART. 6: Definiciones aplicadas al Planeamiento Urbano y a la Edificación**

**Acera:** Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado al tránsito de peatones.

**Alero:** Elemento voladizo no accesible, destinado al resguardo de vanos y muros exclusivamente.

**Altura de fachada:** Altura permitida al frente de la edificación, sobre el Nivel Municipal.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**Altura de la edificación:** La distancia que existe entre el nivel Municipal y el plano horizontal que contiene el punto más elevado del plano interior del último techo de la construcción.

**Amanzanamiento:** Acción por la cual se define el trazado de los bloques o manzanas en que se encuentran contenidas las parcelas y delimitadas por espacios de dominio público, generalmente destinados a la circulación de personas y vehículos.

**Ampliar:** Aumentar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado.

**Ante-baño:** Espacio previo o adyacente al cuarto de aseo que contiene el tocador, lavabos, o servicios dependientes del mismo.

**Ante-cocina - Ante-comedor:** Local comunicado o unido a la cocina, y cuyo uso depende de esta.

**Áreas Especiales:** áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger o promover sus valores.

**Ascensor:** Artefacto mecánico con movimiento guiado por carriles, utilizado para elevar y descender personas y cosas. Este término no incluye montaplatos, guinchos o mecanismos similares.

**Balcón:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no generalmente prolongación del entepiso, y limitado por un parapeto o baranda.

**Basamento:** Plataforma inferior del edificio construida sobre el nivel del terreno sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados de la construcción.-

**Cochera:** Construcción o parte de ella, cubierta, destinada a proteger de la intemperie a los vehículos.

**Conducto:** Espacio dispuesto para transportar fluidos (gaseosos o líquidos), o materia sólida, que contiene tuberías que conectan uno o más pisos de un edificio.

**Cordón vereda:** Elemento de construcción de la obra vial que tiene por finalidad constituir una barrera física al espacio destinado a la circulación vehicular y que por lo tanto se ubica al borde de la calzada.

**Corredor:** Zona de conformación lineal constituida por las parcelas frentistas a ambos márgenes de una determinada vía, y que por sus características funcionales requieren, en determinados casos, un tratamiento diferenciado al de la zona que sirven.

**Cota de parcela:** Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

**Chimenea:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera gases de la combustión.

**Dispensa / almacén:** Local de una vivienda, destinado a guardar productos alimenticios en cantidad proporcional a las necesidades del consumo de sus habitantes.

**Dirección:** Cada una de las secciones administrativas que componen el Departamento ejecutivo y que intervienen en la aplicación del presente Código.

**Edificios entre medianeras:** Los que se extienden hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-

**Edificios de Perímetro Libre:** Aquellos cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura del basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecida en éstas normas.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**Entrepiso:** Piso que se construye entre uno, al que se le quita un poco de altura, y el superior.

**Espacio Urbano:** Es la porción de territorio construida y modificada por el hombre al ejercer su necesidad de habitar, provista de los servicios e infraestructuras necesarias para la vida comunitaria de la población que se asienta sobre el mismo.

**Espacio público:** Se considera espacio público a las áreas de dominio público de acceso libre para toda la población, destinado a actividades cívicas-urbanas de esparcimiento, recreación, intercambio, etc., (plazas, parques, paseos, etc.)

**Espacio Verde:** Espacio libre, provisto de vegetación, destinado al esparcimiento, juegos infantiles, paseos y actividades deportivas, y de uso permanente.-

**Estructura:** Todo elemento constructivo de un edificio, destinado a soportar las cargas sísmicas y gravitatorias que se ejercen sobre él, trasladando las mismas al suelo en el cual se asienta.

**Ejido municipal:** Perímetro dentro del cual la municipalidad ejerce su autoridad administrativa.

**Fachada principal:** Cara exterior de un edificio orientado hacia la Línea Municipal o la Línea de Edificación correspondiente al frente del lote.

**Fachada secundaria:** Cara exterior de un edificio ubicada hacia patios laterales o fondos.

**Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada por una construcción, ya sea en planta baja o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluidos solamente los balcones de vuelo menor o igual a 1,20 metros.

**Factor de Ocupación Total (F.O.T):** Se refiere a la superficie total que se puede construir sobre un determinado lote. Establece un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable.

**Fondos:** Espacio posterior de un predio delimitado por los ejes medianeros o divisorios posterior y laterales y por la línea de retiro de fondo.

**Fraccionamiento:** Toda la división de terreno que no origine fracciones de superficie menor a los diez mil metros cuadrados de superficie sin apertura de calles.

**Fraccionamiento rural:** Toda subdivisión de tierra que se realice en el perímetro en zonas cuyo uso existente es rural.

**Frente de parcelas, lote o fracción:** Segmento de línea que establece el límite entre dominio público municipal y el dominio privado, o entre el dominio privado de uso exclusivo y el dominio privado de uso común que permita el acceso directo a la edificación.

**Galería:** Corredor cubierto, abierto lateralmente.

**Hall:** Vestíbulo, sala de distribución o de acceso próxima a la entrada de la edificación.

**Jardín:** Porción de terreno descubierto, independientemente de su ubicación en el terreno, destinado al cultivo de especies vegetales y a actividades de esparcimiento y expansión de la vivienda.

**Línea de Edificación (L.E.):** Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona dicten las ordenanzas vigentes, o las que se sancionaren en un futuro.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**Línea de Retiro:** espacio que obligatoriamente debe existir entre la Línea Municipal o Líneas Medianeras y la Edificación.-

**Línea de Ribera (L.R.):** Línea que delimita el borde del curso de un arroyo, río en su mayor crecida, y que establece la zona de prohibición de cualquier tipo de construcción privada.

**Línea Municipal (L.M.):** Línea señalada por la Municipalidad para delimitar el Espacio Público del Privado.

**Línea Municipal de Esquina -Línea de ochava:** Línea determinada por este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

**Local:** Cada una de las partes cubiertas en las que se subdivide un edificio.

**Local Habitable:** el destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, exceptuando baños, lavaderos, depósitos.

**Loteo:** Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura al uso público de calles aun cuando las mismas fueren prolongación de las existentes.

**Luz natural:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa.

**Manzana:** Porción de tierra urbana edificada o no.

**Marquesina:** Alero sin puntos de apoyo, en espacio público.

**Muro exterior:** Muro que delimita el interior del exterior, el mismo se encuentra en contacto directo con el entorno circundante.

**Muro interior:** Muro que no se encuentre a la intemperie, sino que pertenezca al ámbito interno de una edificación.

**Nivel Municipal:** Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior de vereda en el punto que se corresponda con el medio del lote.

**Obras:** Trabajos que comprenden el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, comprenden: Estructuras, envolventes, instalaciones, demoliciones, mensuras.

**Ochava:** Recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua los lados de las [manzanas](#) en sus esquinas, eliminándose éstas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces.

**Parcela:** Terreno que es propiedad de una persona según el catastro o registro legal.

**Parcelamiento:** Todo fraccionamiento de tierra que de acuerdo a las disposiciones de éste Código, no requiera de apertura de calles o vías de uso público, ni de crear o de proveer espacios libres, verdes, de utilidad pública o del dominio privado, ni de la realización de obras de infraestructura.

**Pasaje:** Calle estrecha y corta o paso entre dos calles, a veces cubierto, público o privado, generalmente de uso peatonal o vehicular restringido, que comunica una vía pública y lote interno o edificación interna.

**Patio Apendicular:** Patio generado por entrante y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**Patio de ventilación:** Espacio descubierto de servicio hacia donde ventilan las dependencias de la edificación.

**Patrón de usos del suelo:** Se entiende como tal al conjunto de características físicas y funcionales que caracterizan un uso determinado conformando distintas zonas dentro del perímetro del ejido urbano.

**Propiedad Horizontal (P.H.):** Forma de división de la propiedad que se ejerce sobre [viviendas](#), [oficinas](#), [locales comerciales](#), [bodegas](#), estacionamientos, [recintos industriales](#), sitios y otros en que se divide un [condominio](#) y que atribuye al titular de dichas unidades un [derecho de propiedad](#) absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de [copropiedad](#) forzada respecto a los [bienes](#) de [dominio común](#).

**Piso:** Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

**Planta Baja Libre:** Planta del edificio a nivel de cota del terreno o muy próxima a ella, ocupada únicamente por vestíbulos, circulaciones verticales, rampas de acceso vehicular, estructuras portantes, portería y vivienda destinada exclusivamente a este servicio, parquizada y cuya disposición permita su incorporación al espacio urbano.-

**Playa de estacionamiento:** Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a estacionar vehículos.

**Reconstruir:** Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.

**Refaccionar:** Ejecutar obras de reparación, restauración en una edificación.

**Reformar:** Alterar una edificación por agregar, suprimir o alterar, sin modificar la superficie cubierta o el volumen de lo construido. Alterar una instalación.

**Retiro de Edificación:** Distancia Obligatoria comprendida entre la línea de edificación y la Línea Municipal.

**Solado:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**Sótano:** Piso situado bajo el nivel del suelo.

**Subdivisión:** Subdivisión de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, subdivisión simple o fraccionamiento.

**Superficie edificable:** Porción de la superficie del terreno de un predio, que puede ser ocupada por un edificio, con exclusión de los muros de la cerca.

**Superficie Cubierta:** Total de la suma de la superficie de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada tales como balcones, terrazas cubiertas, pórticos, que componen los pisos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas con exclusión de aleros cornisas y marquesinas.-

**Superficie de Suelo Absorbente (SSA):** Superficie de terreno que debe preservarse en estado natural, y que posee mantos vegetales (arbóreos, arbustivos, pastizales, etc.) con capacidad de absorción y almacenamiento de agua. Dentro de esta superficie se considera la preservación de toda especie arbórea y arbustiva autóctona, como así también especies vegetales exóticas que constituyen un recubrimiento del suelo que confiere resistencia al terreno, previniendo la erosión y agotamiento de sus capacidades absorbentes.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**Tabique:** Muro no apto para soportar cargas.

**Tapia:** Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios y libre de toda edificación adosada al mismo. Se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre las fachadas y la Línea Municipal; y los muros de cerca de fondo ubicados entre la línea de fondo y los ejes divisorios posteriores del predio.

**Tocador:** Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavado con instalación de salubridad.

**Toilette:** Aseo o cuarto de baño.

**Transformar:** Modificar mediante obras un edificio a fin de cambiar su uso o destino.

**Trazado vial:** Conjunto de características geométricas destinadas a la circulación.

**Unidad Funcional:** Unidad mínima habitable.

**Urbanización o Loteo:** Todo fraccionamiento de tierras con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes con apertura de calles, vías, con la creación o provisión de espacios libres, verdes, de utilidad pública o del dominio privado municipal y la determinada realización de obras infraestructura.

**Uso:** Propósito para el cual es destinado, utilizado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

**Vestíbulo:** Local de paso o conexión con otros de destino definido.

**Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza, abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público: Avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

**Vidrieras:** Vidrios cristales o similar transparente, que cierra un vano de un local.

**Vitrina:** Caja con puerta y lado de vidrio o cristal no comunicado con locales.

**Volumen edificable:** Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de cota de predio y las superficies directrices cuyos perfiles estén autorizados por este Código.

**Volumen edificado:** Espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la "cota del predio". Las Galerías integran el volumen.

**Volumen no conforme:** Espacio que está por fuera del volumen edificado.

**Ventilación:** Renovación del aire del interior de una edificación mediante extracción o inyección de aire.

## ART. 7: Abreviaturas

**D.E.M.**----- Departamento Ejecutivo Municipal

**Decr.** ----- Decreto

**D.P.U.**-----Dirección de Planeamiento Urbano

**H.C.D.**-----Honorable Concejo Deliberante

**L.M.** ----- Línea Municipal



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- L.F. ----- Línea de Fondo
- L.E. ----- Línea de Edificación
- L.M.E. ----- Línea Municipal de Esquina
- Ord. ----- Ordenanza
- P.E.N. ----- Poder Ejecutivo Nacional

## CAPITULO 3 DEL CODIGO CIVIL

ART. 8: DEROGADO POR ORDENANZA 1167

## TITULO II – FRACCIONAMIENTOS

### CAPITULO 1 - DEFINICIONES

#### **ART.9: Definiciones específicas para fraccionamiento.**

##### **A) Loteo o Urbanización:**

Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calle o calles, o todo fraccionamiento de tierras que supere la cantidad de diez (10) parcelas resultantes

##### **B) Simple Subdivisión:**

Todo Fraccionamiento de tierra en las que no se genere apertura de calles ó calles, y dicho fraccionamiento no supere el número de 10 (diez) parcelas resultantes.

##### **C) Subdivisión por partición de Condominio:**

Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior al año 1956.

Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal). En estos casos se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes cumpla las siguientes condiciones:

- 1- El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.
- 2- Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condominios y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.
- 3- Cuando la subdivisión deba proyectarse con pasaje se deberán reunir las Condiciones mínimas establecidas para los mismos.

##### **D) Inmueble en propiedad horizontal en infracción al presente código.**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

No se dará curso a ningún plano para ser sometido al régimen de Propiedad Horizontal, en el que lo edificado haya incurrido en alguna de las infracciones al presente Código de Ordenamiento que se enumeran:

- a) Haber construido mayor número de plantas que las permitidas para la zona.
- b) Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona.
- c) Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T.

**E) Subdivisión de inmuebles edificados afectados al régimen de propiedad horizontal: (ley 13.512)**

Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

**F) Subdivisión por Partición Hereditaria:**

Considerase subdivisión por partición hereditaria a todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

- a) Deberá cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio, no pudiendo ser el número de lotes resultantes mayor que el número de herederos
- b) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.

**G) Parcela o lote:**

Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados ó los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

**H) Línea Municipal:**

Segmento de línea que establece el límite entre dominio público municipal y el dominio privado.

**I) Espacio Verde:** parcela destinada al dominio público municipal y uso recreativo ó reserva verde.

**J) Trazado vial:** Conjunto de características geométricas destinadas a la circulación.

**K) Vías arteriales principales:** Las que cumplen la función de servir a centros significativos de actividad, conducen los mayores volúmenes de tránsito constituyéndose en vías de ingreso y acceso al núcleo urbano.

**L) Vías arteriales secundarias:** Las que interconectan y alimentan el sistema arterial principal, proveen el acceso a los distintos sectores de la zona urbana.

**M) Vías colectoras:** Las que penetran en unidades de barrios con el fin de distribuir los viajes al interior del área.

**N) Vía Pública:** Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la municipalidad e incorporado al dominio público, (calles, pasajes, avenidas, boulevares, sendas, etc.)

**Ñ) Zona:** Sector del ejido municipal que responde a determinadas características urbanísticas homogéneas. Aéreas definidas a los fines de establecer condiciones diferenciadas de acuerdo a sus características particulares.

## CAPITULO 2 - FRACCIONAMIENTOS





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## SECCION I - SUBDIVISIONES SIMPLES

**ART. 10:** "ART. 10: Fijase como dimensiones mínimas para realizar nuevas subdivisiones simples las indicadas en las áreas correspondientes, según mapa que se ajunta y forma parte de la presente como Anexo I:

**Área urbana 1:** Corresponde a áreas urbanas loteadas consolidadas y a consolidar, con buena accesibilidad. LOTE MÍNIMO 700 m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo de 15 mts.

**Área urbana 2:** corresponde a superficies donde se prevé desarrollar nuevos loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente. LOTE MÍNIMO 700 m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo de 15 mts.

**Área urbana 3:** corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja ocupación orientada a la calificación del paisaje, ubicadas próximas a áreas de urbanización prioritaria y a áreas de protección ambiental con alto valor paisajístico ambiental. LOTE MÍNIMO 1400 m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo de 20 mts.

**Área Degradada:** cercanas a la zona urbana 1 y 2 pero con características de deterioro que requieren una remediación ambiental para poder ser urbanizadas. LOTE MÍNIMO 2800 m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo de 22 mts.

**Área de Amortiguación:** Corresponde a grandes áreas de transición entre la Reserva Hídrica Natural y Zona productiva. LOTE MÍNIMO 5000 m<sup>2</sup> de superficie y frente de 50 mts.

**Área Natural Protegida Urbana:** Corresponde a los lotes afectados a la ley de bosque 9814/10 y a Reserva Hídrica y Natural Salsipuedes Ordenanza n°1404/19: Corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja o nula consolidación y alto valor paisajístico. Se incentiva el englobamiento de parcelas para preservar el paisaje serrano y la restructuración parcelaria para la adecuación a un nuevo modo de ocupación del territorio teniendo en cuenta principalmente la característica topográfica e hídrica del mismo. En caso de fraccionamiento el LOTE MINIMO será de 2800m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo 25 mts de frente.

**Área Natural Protegida no urbanizada:** Corresponde al área rural que se encuentra afectada a la ley de bosque 9814/10 y es parte de la Reserva Hídrica y Natural Salsipuedes Ordenanza n°1404/19, está localizada al oeste del ejido municipal, sus características son de paisaje serrano y alto valor paisajístico ambiental (servicios ecosistémicos que contemplen la captación e infiltración de agua en los acuíferos, la formación de suelo, la regulación del clima por parte de los bosques, la polinización, preservación de la flora y fauna autóctona, etc.). La aprobación de nuevos fraccionamientos será supeditada a un informe técnico de la autoridad de aplicación en función del proyecto presentado. De corresponder se dará intervención al ministerio de agua, ambiente y servicios públicos de la provincia de Córdoba o al que lo sustituya. LOTE MINIMO será de 5 Has.

**Área Productiva rural:** Área que contempla la zona de producción no urbanizable ubicada al este del ejido municipal. La aprobación de nuevos fraccionamientos será supeditada a un informe técnico de la autoridad de aplicación en función del proyecto presentado y deberá cumplir con los requisitos mencionados en la ley n° 5485/72 Subdivisión y Fraccionamiento Rural de la Provincia de Córdoba con su Resolución Ministerial N°194/12. LOTE MINIMO 5 Has.

**ART. 11:** No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

**ART. 12:** En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Dirección de Planeamiento, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

**ART.13:** El relieve topográfico deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes. Deberá adjuntar un plano de curvas y cotas de nivel, con memoria descriptiva que permita la interpretación de la topografía del área en estudio.

**ART. 14:** En todo plano de subdivision que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

subdivisión si además de cumplir con las disposiciones de la zonificación correspondiente, se deberá proveer a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones en este Capítulo.

Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Oficina de Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se deberá presentar las constancias de los respectivos finales de obra emitidos por los organismos competentes

**ART. 15:** No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

- a) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas.
- b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

**ART. 16:** En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

- a) Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 6,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común.
- b) Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 100,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. Deberá construirse un ensanchamiento en un 50% al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar.

**ART. 17:** En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 14,00 m. de todas las zonas es obligación al efectuarlas completar el ancho mínimo de 14,00 m. y por mitades, iguales para ambos frentes. En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por la Oficina Técnica de la Municipalidad, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público.

En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o contracciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Oficina de Catastro que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referido, repartición, con su visado correspondiente.

Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

**ART. 18:** Acéptese cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.

**ART. 19:** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Oficina de Catastro y la Dirección de Planeamiento Urbano; debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 20:** Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento.

En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el profesional actuante y la Oficina de Catastro Municipal, el Expediente será remitido a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen la Oficina de Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

**ART. 21:** La Oficina de Catastro Municipal antes de la aprobación definitiva y en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.

## SECCION 2 - TRAZADO DE LAS MANZANAS

### **ART. 22: Forma**

El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

### **ART. 23: Dimensiones**

La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 m. como mínimo.

La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 m, deberá proyectarse un pasaje peatonal (de 3 m de ancho) en la parte central de la manzana.

**ART. 27:** El pasaje peatonal a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

### **ART. 28 : Niveles**

El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes. Deberá adjuntar un plano de curvas y cotas de nivel, con memoria descriptiva que permita la interpretación de la topografía del área en estudio.

## SECCION 3 - TRAZADO DE LAS PARCELAS

**ART. 29:** En todo fraccionamiento, ya se trate de Loteo o Subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo 10.

**ART. 30:** Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

**1-** Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

**2-** Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

**3-** Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

**ART. 31:** Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 32:** La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública.

En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo normado en el Título V- Capítulo 3 – Sección 3 - Ochavas.

**ART. 33:** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano.

**ART. 34:** El propietario del Loteo esta siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

**ART. 34 bis :** Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, calladas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

## SECCION 4 - MENSURA Y AMOJONAMIENTO

**ART. 35:** Será obligación del interesado entregar amojonada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

**ART. 36:** Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

**ART. 37:** El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de cinco años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras la totalidad de las parcelas no hayan sido transferidas.

**ART. 38:** La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo y amojonamiento del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

## SECCION 5 - AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO COMÚN

**ART. 39:** La ordenanza aprobando el loteo del inmueble implicará el traspaso al dominio público municipal de las calles y los espacios verdes, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.

**ART. 40:** En las operaciones caracterizadas como Loteo de esta ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales. Dichas superficies deberan constituir una unidad homogenea agrupada o integrada a una parcela dentro del loteo. No se admitiran retazos de superficies, como Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, barrancas, zonas inundables o espacios remanentes no funcionales.

**ART. 41:** Facúltese al Departamento Ejecutivo a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los Organismos competentes.

**ART. 42:** La Oficina de Catastro y la Dirección de Planeamiento Urbano designará los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina,



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva. Previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

## SECCION 6 - INFRAESTRUCTURA

### Consideraciones generales

#### **ART. 43 : Obligación de las obras de infraestructura**

En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Rasante compactada y terminada con 0-20 y/o pavimento, salvo excepción Art. 91, cordón cuneta, bocacalles de hormigón, evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales entubados de ser necesario, Red de Gas natural, y Planta de tratamiento de líquidos cloacales con red Colectora de Cloacas.

**ART. 44:** Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes municipales, provinciales y/o nacionales, con factibilidad técnica certificada en todos los casos.

**ART. 45:** Las características de tales obras o instalaciones responderán a las exigencias establecidas por los organismos competentes.

**ART. 46:** En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aéreas o subterránea deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano se ejecuten.

**ART. 47:** Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

**ART. 48:** Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Código, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

#### **ART. 49: Provisión de Agua Corriente**

Todas urbanizaciones y loteos deberán ser provistos de la red de agua corriente, por el loteador, para el total de las parcelas, espacios verdes espacios de uso público en general.

#### **ART. 50: Certificado de Factibilidad de Agua**

La provisión de agua, en todos los casos, será realizada por la Municipalidad, quien por otra parte, otorgará factibilidad técnica de provisión de agua.

#### **ART. 51: Certificado Final de Obra de Red de Agua**

El loteador deberá acompañar al expediente definitivo de urbanización un plano aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano y supervisado por la Subdirección de Agua de la Municipalidad, de la red de distribución de agua corriente, quien controlará la ejecución de los trabajos y emitirá Certificado Final de Obra.

#### **ART. 52 : Transferencia de Red de Agua**

Las instalaciones de la red de agua corriente serán transferidas sin cargo por el loteador a la prestadora del servicio.

#### **ART. 53: Provisión de Energía Eléctrica**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el prestador del servicio.

La red de distribución deberá prever el servicio domiciliario, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el prestador del servicio.

## **ART. 54: Provisión de Red de Alumbrado Público**

Las instalaciones de la red de alumbrado público serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el prestador del servicio quien controlará las obras y emitirá el Certificado de Inspección Final.

## **ART. 55: Transferencia Alumbrado Público**

Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por el loteador a la Municipalidad de Salsipuedes.

## **ART. 56: Evacuación de Aguas Pluviales**

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles, sin afectar predios vecinos, salvo el escurrimiento natural de las aguas respondiendo a la pendiente topográfica. Será obligación del loteador realizar los estudios, proyectos y construcción del sistema que permita la correcta evacuación de las aguas pluviales

## **ART. 57: Área de Escurrimiento Pluvial**

A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes y otro elemento de interés. De igual modo se delimitará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por la misma.

**ART. 58:** En las calles nuevas que se abran, deberán preverse la correcta resolución de desagües de las aguas pluviales, y efectuarse todas las construcciones e instalaciones necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionarse en las zonas adyacentes.

Las superficies de rodamientos de las vías pavimentadas que superen una pendiente del 10%, deberán presentar una textura que asegure las condiciones de adherencia de neumáticos.

## **ART. 59: Previsión de Desagües Cloacales.**

Toda urbanización o loteo, si la Oficina Técnica lo establece, deberá contar con el proyecto de una red de desagües cloacales debidamente dimensionada y proyectada con su planta de tratamiento.

## **SECCION 7- ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES**

**ART. 60:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

**ART. 61:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

**ART. 62:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

**ART. 63:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

**ART. 64:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

**ART. 65:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167

## **SECCION 8 - TRATAMIENTO DE CALZADA**

**ART. 66:** Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con Rasante compactada y terminada con 0-20, cordón cuneta, bocacalles de hormigon según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Secretaría de obras públicas. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionaron en las zonas colindantes.

**ART. 67:** Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de cinco años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización.

**ART. 68:** La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

**ART. 69:** A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma.

**ART. 70:** Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, calladas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

## SECCION 9 - PERFILES TIPO DE VÍAS

### Disposiciones Generales

**ART. 71:** Las calles deberán trazarse de acuerdo a la función que desempeñen, teniendo en cuenta, para ello, la continuidad y conexión con calles y loteos existentes.

**ART. 72:** En todo nuevo fraccionamiento la Oficina Técnica, exigirá que se respete la materialización de la trama vial, prevista y aprobada por este Código, como así todas aquellas en proceso de diseño, como consecuencia de la primera

**ART. 73:** Todo propietario urbanizador deberá conservar las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha correspondiente al Certificado final de Obra, expedido por Oficina Técnica.

### **ART. 74: Dimensiones- Anchos mínimos de calles**

El ancho mínimo de toda calle resultante de un fraccionamiento en ningún caso será inferior a (14) catorce metros.

### **ART. 75 ART. 75: Pendiente**

Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 12% (doce por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o intersectoriales principales.

La pendiente mínima permitida para asegurar drenajes es del 0.40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor, se aceptará un mínimo del 0.25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0.35% (cero coma treinta y cinco por ciento) para calles de firme natural.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 76: Jerarquización de vías**

Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y formas del terreno.

Estas Jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

## **ART. 77: Definición de jerarquías viales**

**a) Arterias Principales:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al área central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.

**b) Arterias secundarias:** Vías que cumplen funciones accesorias y alternativas de las Arterias principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.

**c) Intersectoriales Principales:** Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos cruces a nivel con o sin separador central y sin calles de servicio.

**d) Intersectoriales Secundarias:** Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel y con o sin separador y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.

**e) Colectoras:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

**f) Locales:** Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y con un volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

**g) Calles sin salida:** Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los (80) ochenta metros, pudiendo la Oficina Técnica autorizar su extensión hasta los (120) ciento veinte metros, cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con un cul de sac.

**h) Peatonales de uso vehicular restringido:** Son calles de uso fundamental peatonal (sin distinción entre calzada y vereda, en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garaje particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

**i) Peatonales exclusivas:** Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda, y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

## **ART 78: Calles Perimetrales**

En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar serán de (14) catorce metros de ancho y se podrán realizarse de la siguiente manera:

- 1) En el terreno del interesado.
- 2) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por este último de transferir al Dominio Público municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

## **ART. 79: Calles Sin Salida – Cul De Sac**

Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de (80) ochenta metros, podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado, permitiendo el giro de los vehículos.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 80: Dimensiones del Cul De Sac**

**Ancho del ensanchamiento:** El ancho mínimo deberá ser de (29) veintinueve metros, con calzada de (7) siete metros e isleta central con un radio mínimo de (5) cinco metros y veredas de (2.5) dos con cincuenta metros.

**Ancho de la calle de ingreso:** El ancho mínimo deberá ser (14) catorce metros total mínimo, con calzada de (8,70) ocho metros setenta centímetros y veredas de (2.65) dos con sesenta y cinco metros.

**Largo máximo:** El largo máximo deberá ser de (80) ochenta metros.

## **ART. 81: Enlace con la Red Existente**

El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arterias, procurando más seguro y eficiente desplazamiento.

**ART. 82:** En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 14,00 m. de todas las zonas, es obligación al efectuarlas completar el ancho mínimo de 14,00 m., por mitades iguales para ambos frentes.

En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Oficina de Catastro que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente y con gastos a cuenta de los terceros interesados. Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

En el caso de parcelas existentes con anterioridad al nuevo fraccionamiento (subdivision y/o loteo), que cumplan con la condición de ser frentista a más de una calle, y una de ellas afectada por el ensanche referido ad supra, se exigirá un retiro de L.E. en el frente afectado al ensanche, una dimensión igual al ancho necesario para llevar la calle al mínimo exigido de 14.00m. Pero a la misma no se le exijan retiros laterales Con una afectación no superior al 25% de la totalidad de la parcela en cuestión.

**ART. 83:** En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 14,00 m., deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte más del 5% (cinco por ciento) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la municipalidad.

No obstante, si así lo hiciera, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta 10 años, lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondiente.

## **ART. 84: Cruces y Empalmes**

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área, topografía o trazado de la zona o barrios colindantes, aconseje otros ángulos, en cuyo caso el mismo deberá modificarse según criterio del Área de Planeamiento Urbano.

## **ART. 85: Areas de Transito Peatonal Preferencial**

Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

## **ART. 86: Diseño Vial y de Conjunto**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario, teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Villa, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

## **ART. 87: Retiros**

- a) En toda nueva urbanización o lotes existentes a vías regionales, deberá preverse el retiro estipulado para la ejecución de la vía colectora respectiva.
- b) En los casos de nuevas urbanizaciones en las que se prevea retiros de verde sobre la vía, en arterias principales, secundarias deberá colocarse a todo lo largo de las mismas y sobre estas vías cordones barreras. Estos se prolongarán sobre las vías que, en su caso, accedan a las arteriales en una longitud no menor al ancho del retiro de una extensión suficiente como para evitar que los vehículos invadan el área verde.

## **ART. 88 : Mejoramiento y Pavimentación de las calles**

Será obligación del interesado a realizar previamente, todos los movimientos de suelo necesarios para dar a las calzadas las pendientes y perfiles necesarios. El solicitante podrá si así lo desea, ejecutar otro tipo de mejoras, pavimento o similar.

Si el interesado optase por construir pavimento, y si este es asfáltico, deberá constar como mínimo, de un tratamiento con carpeta asfáltica en caliente, sobre una base que tenga valor soporte equivalente o superior a uno establecido por D.P.V., tipo semifino de 15 cm. de espesor, que será convenientemente compactado y de acuerdo a los pliegos de especificaciones que rijan para tal fin.

En caso de adoptar un pavimento de H° A°, este deberá tener un espesor mínimo de 15cm. El interesado deberá efectuar las obras necesarias, para evitar efectos de erosión o perjuicios en la zona colindante, como así mismo dar al pavimento las pendientes correspondientes, cuando los suelos sean de mala calidad de fundación.

A tal efecto deberá construirse un pavimento no inferior al establecido con el tratamiento descrito anteriormente y sus bordes deberán estar protegidos por una cuneta de H° A°, cuyas medidas mínimas y espesores serán los siguientes: ancho 50cm, espesor 12cm, todo ello se hará de acuerdo a los pliegos y especificaciones técnicas que rijan en cada caso.

## **ART. 89: Obligación de Pavimentar**

Cuando por razones de continuidad sea obligación del loteador abrir una calle o avenida, y que la misma sea prolongación de una calle o avenida ya pavimentada, será obligación del loteador pavimentar la calle o avenida proyectada. Igual obligación existirá para el caso de que la calle o avenida sea prolongación de una calle o avenida no pavimentada, pero sea obligatorio pavimentar en razón de loteo ya aprobado.-

## **ART. 90: Porcentaje de calles a pavimentar**

Cuando se tratare de loteos colindantes con otros ya pavimentados o con calles y avenidas pavimentadas, o con loteos aprobados con obligación de pavimentar, será obligación del loteador pavimentar el treinta y tres por ciento (33%) de las calles y avenidas del loteo proyectado, excepto que por imperio del Artículo 89 ese porcentaje debiere ser mayor, en cuyo caso se aplicará el Artículo 89.

En todos los casos de este inciso la pavimentación deberá efectuarse hasta las bocacalles, aunque el porcentaje excediere del treinta y tres por ciento (33%).- En todos los casos la Oficina Técnica Municipal correspondiente determinará las calles a pavimentar.-

## **ART. 91: Excepción de la Pavimentación**

- a) No se exigirá al Loteador la pavimentación de calles y/o avenidas cuando el loteo a realizarse no colinde con ninguna calle o avenida pavimentada
- b) No se exigirá al Loteador la pavimentación de calles y/o avenidas, cuando el loteo a realizarse se encuentre ubicado fuera de la zona urbana Municipal.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 92: Traspaso a Dominio Público**

La Ordenanza aprobando el loteo del inmueble implicará el traspaso al dominio público municipal de las calles y los espacios verdes, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.

## **ART. 93: Cambio de Destino de Calles de Dominio Público.**

La Municipalidad, con causa justificada expresamente, y con la aprobación del Consejo Deliberante, podrá variar el destino dado, e incluso venderlos si con el producido de esas ventas se contribuye a mejorar las calles y la estética de plazas y restos de espacios, dentro del mismo loteo.-

## **SECCION 10- INMUEBLES AFECTADOS POR CAÑADONES, ARROYOS, RIOS**

**ART. 94:** Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales etc

**ART. 95:** En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales a cañadones, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 6,00 m. de la Línea Municipal, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.

**ART. 96:** Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

**ART. 97:** Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas hondonadas, canales naturales, etc. adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Municipalidad.

**ART. 98:** No se permitirán parcelas en canales naturales, cañadas, arroyos, etc.

**ART. 99:** En toda operación de urbanización para inmuebles afectados Río, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Subsecretaria de Recursos Hídricos (ex Di.P.A.S), en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización

## **ART. 100: Plazo de ejecución de las obras de urbanización**

El Plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización (instalación red de agua, instalación red eléctrica, alumbrado público, ejecución de obras de pavimentación si correspondiere, arbolado, amojonamiento) y de su puesta en servicio dentro de un (1) año a partir de la fecha de aprobación de los proyectos.-

## **ART.101: Certificado Final de obras de Urbanización**

Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de urbanización previstas, el urbanizador deberá presentar a la D.P.U. los certificados final de obra y los respectivos conforme a obras.

A partir de ese momento el Titular está autorizado a vender los inmuebles resultantes del loteo y a toda operación comercial y publicitaria del mismo.-

## **SECCION 11 – NOMENCLATURA**

### **ART 102: Nomenclatura**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Corresponderá a la Municipalidad establecer y aprobar en todos sus aspectos, la nomenclatura correspondiente a los futuros fraccionamientos, acorde con la Nomenclatura Catastral Unificada, siendo así mismo función privativa de la Municipalidad establecer la denominación de barrios, unidades vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos. sin perjuicio de recibir y estudiar las propuestas que a este respecto formulen los interesados.

Tanto la numeración provisoria de las manzanas y de los lotes en un loteo o urbanización, deberán realizarse a partir del ángulo superior NE y en el sentido de la agujas del reloj.

## SECCION 12 – PUBLICIDAD DE EMPRENDIMIENTOS

### ART 103: Obligaciones

En todo elemento de propaganda sobre lotes o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del loteo, como asimismo el número y fecha de dicha aprobación.

### ART 104: Contenido de la Publicidad

La propaganda deberá ajustarse en todo los casos a la realidad de la urbanización de que se trata, y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo; o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo y que no se encuadre en la normativa vigente.

## SECCION 13 – PRESTACIONES DE SERVICIOS

### ART 105: Servicios en Loteos y/o Lotes Aprobados

La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas en el presente Código de Ordenamiento Urbano.

## TITULO III - USOS DE SUELOS

### CAPITULO 1 – NORMAS GENERALES

#### SECCION 1 - GENERALIDADES

##### ART. 106: Aplicación

Las normas de Uso de Suelo de este Código se aplicarán tanto en el caso de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo, como en los casos de edificaciones e instalaciones existentes en que se pretende variar su uso.

##### ART. 107: Ampliación de Uso Preexistente

Se admitirá la localización de ampliación de usos de una escala mayor a los admitidos en una zona, siempre que se verifique la existencia de las cuatro situaciones que a continuación se detallan:

- 1- Cuando la actividad se encuentra expresamente admitida en la zona en cuestión pero con una escala menor,
- 2- Se trate de construcciones reglamentarias, debidamente aprobadas y preexistentes a la convalidación de la Ordenanza 737/01.
- 3- No se encuentren clasificados por la Ordenanza 737/01 (anexo III y IV) como usos con actividades con grado de molestia y/o peligrosas.
- 4- Cuenten con informe favorable de los organismos competentes provinciales acompañado por el informe de la Dirección de Planeamiento de la



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Municipalidad, prestando especial atención cuando se trate de localizaciones en enclaves residenciales.

## **ART. 108: Usos Mixtos o Combinación de Usos**

Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes, deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada uso en particular. El Uso dominante un 75% y 25% Uso Complementario.

## **ART. 109: Localización**

Conforme a la zonificación establecida, corresponde a cada zona un tipo de uso predominante (Residencial, Industrial, Comercial, etc.) Los usos complementarios al uso predominante, se consignan en el Cuadro General de Usos (Anexo II)

**ART. 110:** Para localizar un uso en una determinada zona, el mismo deberá estar expresamente autorizado en el Cuadro General de Usos y estar comprendido dentro de los indicadores de calidad ambiental establecidos. En caso de no encontrarse dentro de estos parámetros, el uso pasará a ser evaluado por la Dirección de planeamiento Urbano de esta Municipalidad.

**ART. 111:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 112:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 113:** Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local usos conformes según el Cuadro General de Usos vigente en la presente normativa.

**ART. 114:** Los profesionales afectados a la Oficina Técnica de la Dirección de Planeamiento Urbano y de Ambiente Municipal, tendrán función de estudiar, analizar y resolver los casos particulares que se presenten de la aplicación de los Grados de Molestia, definidos en el **Anexo III, IV y V** de este Código y las limitaciones de los usos definidos para cada Zona en las disposiciones de este Código como así también todas las cuestiones que se susciten a raíz de la aplicación del mismo, debiendo realizar las interconsultas que considere necesarias ante los profesionales o grupo de ellos que crea pertinente.

## **ART. 115: Evaluación de impacto Ambiental**

Se requerirá evaluación de impacto ambiental a todo proyecto, emprendimiento, ocupación de suelo y actividad a realizar en todo el ejido de Salsipuedes, donde la Dirección de Planeamiento Urbano solicite, considere necesario o su uso lo requiera, no pudiendo efectuarse modificación alguna sobre el Territorio Municipal hasta tanto haya una conclusión sobre el estudio realizado, bajo pena de recibir las sanciones judiciales correspondientes que deriven de la omisión de este requerimiento.

## **ART. 116: Factibilidad de Localización**

Se requerirá certificado de "factibilidad de localización" a todo proyecto, emprendimiento, uso de suelo y actividad a realizar en todo el ejido de Salsipuedes.

## **SECCION 2 - DEFINICIONES**

### **ART. 117: Definición de Uso del suelo**

Se denomina uso del suelo al destino establecido para un sector territorial homogéneo que constituye una zona determinada, establecido el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tienen máximas posibilidades de desarrollarse en dicho sector.

### **ART. 118: Tipos de Usos**

Los usos de las zonas delimitadas en la presente norma para todo el Municipio de Salsipuedes se dividen en: "Uso Permitido", "Uso Prohibido", "Uso Dominante", "Uso Complementario" Consignados".



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **ART. 119: Uso Permitido**

Son todos los usos (dominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona, cumpliendo con las prescripciones de esta norma y que se encuentran expresamente indicados en el Cuadro General de Usos

**ART. 120:** Cuando el uso esté permitido, el propietario del predio debe realizar la presentación de planos de obra con destino conforme a ese uso en la Dirección de Planeamiento Urbano, de este modo se otorgará la aprobación de dicha documentación para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan. Y mediante solicitud de inspección, se otorgará la habilitación de ese uso si así correspondiera.

## **ART. 121: Uso Prohibido**

Son aquellos cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo a las características de la zona:

- 1- En caso que un uso sea prohibido, no se procederá a la aprobación del plano de obra nueva ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de obras realizadas sin autorización.
- 2- Únicamente podrá autorizarse la realización de trabajos cuya índole implique una disminución del grado de perturbación que generan.
- 3- También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente Ordenanza o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general del presente Código:
  - a. Centrales nucleares
  - b. Plantas de Tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.
  - c. Cárceles
  - d. Industrias contaminantes
  - e. Minería (sólo se evaluará proyectos de canteras de extracción de áridos, de baja magnitud, siempre que no utilice ningún tipo de químico para la extracción).

## **ART. 122: Uso Dominante**

El que caracteriza una determinada zona subordinado los demás usos. Implica además el interés de preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.

## **ART. 123: Uso Complementario**

El que considerándose compatible con el uso dominante dentro de determinados límites, contribuye a consolidarlo. Los usos complementarios al uso predominante, se consignan en el Cuadro General de Usos.

## **ART. 124: Uso Condicionado**

Es un uso o actividad que presenta limitaciones para su radicación en la zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, puede ser localizado:

- 1- La autorización de este uso requiere un estudio particularizado que deberá ser evaluado por la Dirección de Planeamiento Urbano quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad en base a las condiciones y procedimientos establecidos en este Código y los estudios sobre el cumplimiento de prescripciones, leyes, códigos y requisitos que posibilitan la radicación.
- 2- Se tendrá en cuenta en estos casos que las especiales características de la actividad y de la localización no generen molestias considerables al entorno y degradación ambiental.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 3- En caso de una evaluación favorable al proyecto de radicación, el Departamento Ejecutivo elaborará un proyecto de ordenanza que será elevado al Honorable Concejo Deliberante quien convalidará o desestimarán lo propuesto.

## **ART. 125: Uso no Consignado**

Son todos aquellos usos que no figuran en el Cuadro General de Usos y no pueden ser resueltos por analogía.

La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse:

- 1- Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión. Se requerirá además, informe de los organismos provinciales competentes.
- 2- La localización en el Ejido de Salsipuedes de un Uso No Consignado requerirá un estudio particularizado del Departamento Ejecutivo, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano. Luego será elevado al Honorable Concejo Deliberante. En caso de aceptarse dicho uso, deberá asignársele un grado de molestia, de acuerdo a los indicadores de calidad ambiental y propiciar ante el Honorable Concejo Deliberante la sanción de la Ordenanza que posibilite su inclusión en el Cuadro General de Usos y excepción o inclusión en la zona.

## **ART.126: Uso Compatible**

Son aquellos usos que pueden complementarse con otros sin crear inconvenientes a su entorno, pero que, en virtud de su funcionamiento, deben tener cualidades vinculadas al lugar donde se instalen por lo cual deberán contar con características propias que serán evaluadas:

- 1- La autorización de este uso requiere de un estudio particularizado que deberá ser evaluado por el organismo de Planeamiento quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad en base a las condiciones y procedimientos establecidos en este Código.
- 2- En caso que la evaluación sea favorable al proyecto de radicación, el Departamento Ejecutivo elaborará un proyecto de ordenanza que será elevado al Honorable Concejo Deliberante quien convalidará o desestimarán lo propuesto.

## **ART. 127: Uso No Asimilable**

Considérese "Uso No Asimilable" al uso del suelo industrial, a todos aquellos susceptibles, de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro o tipo de proceso utilizado, tales como depósitos, almacenamiento de material primas necesarias a los procesos industriales, o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes, fraccionamientos en los casos de que este no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios, mediante procesos de tipo industrial.

## **SECCION 3 – CERTIFICADO DE USO CONFORME**

**ART. 128:** Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación ó parte de ella, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código para cada tipo de zona, será obligatorio obtener de la Autoridad de Aplicación, Dirección de Planeamiento Urbano, el "Certificado de Uso Conforme", el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.

## **SECCION 4 - USO NO CONFORME**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**ART. 129:** Recibe esta designación cualquier actividad preexistente y habilitada que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas que este Código determine para la zona en que esté ubicada o configure un uso prohibido en la misma.

**ART. 130:** Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia, ateniéndose al Art. 132 del presente Código, en lo referente a usos no conformes habilitados anteriormente a la puesta en vigencia de la presente ordenanza.

**ART. 131:** Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local usos conformes según el Cuadro General de Usos vigente según la presente normativa( ANEXO II).

**ART. 132:** El abandono voluntario de un uso existente, anterior a la sanción del presente código y NO Conforme a las previsiones del mismo, por un período de un (1) año o más, determinará su caducidad y no se permitirá la reiniciación de actividades, ni se otorgará habilitación nueva para ese mismo uso. En caso de existir un uso habilitado por el código anterior (Ord. 737/01 y 942/08), y que en el presente sea catalogado como "uso no conforme", será un caso de estudio particularizado por la Oficina de Planeamiento Urbano, quien gestionará las acciones necesarias para la erradicación del mismo o la disminución de su impacto en el entorno en que está inserto, realizando los análisis técnicos y ambientales que considere necesarios para garantizar el salvaguardo del ambiente y la calidad del entorno urbano.

**ART. 133:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 134:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **ART. 135: Ampliaciones y remodelaciones**

Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente norma, que requieran de una ampliación o remodelación, se admitirán siempre que cuenten con la debida habilitación municipal o hayan iniciado los trámites para su habilitación en fecha previa a la puesta en vigencia de ésta modificación del Código y conforme la reglamentación anterior, Ordenanza 737/01. Caso contrario deberá adecuarse a la normativa actual, una vez que haya obtenido autorización según lo describe el ART. 132 del presente Código.

**ART. 136:** Los locales de usos no conforme según la Ordenanza 737/01 y que persisten como tales, no podrán realizar ampliaciones pero si modificaciones dentro de los mismos, tendientes a una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, debidamente certificado por profesional autorizado y una vez haya cumplido con lo establecido en el ART.132 del presente Código.

**ART. 137:** Los locales que pasen a ser uso no conforme a partir de la vigencia de esta Ordenanza, pero que estaban permitidos según la normativa anterior, podrán realizar remodelaciones y ampliaciones hasta alcanzar los valores de F.O.T. y F.O.S. de la zona establecidos en la normativa presente. Los casos encuadrados en este artículo no podrán realizar ampliaciones de superficie cubierta sobre parcelas linderas que se anexen con posterioridad a la fecha de habilitación del uso. En cualquiera de estos casos debe tenerse en cuenta los procedimientos de habilitación descriptos en el Art. 132 del presente Código.

**ART. 138:** Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del cincuenta por ciento (50%), no se permitirá la restauración del uso no conforme. La determinación del porcentaje será fijada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad. En caso de





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

que el porcentaje destruido se encuentre aproximadamente en un veinte por ciento (20%) la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de éste Código, en materia de factores de ocupación total y del suelo.

Antes de realizar la refacción, remodelación o reconstrucción se deberá iniciar el procedimiento de habilitación nuevamente, para que el uso se rija dentro de lo establecido en la presente normativa según los Art.117, 142 y 144.

## **ART. 139: Obras nuevas**

En los casos de obras nuevas correspondientes a usos prohibidos por el presente Código pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de un año de anterioridad a la fecha de promulgación de esta norma, el criterio a adoptar quedará a estudio de la Dirección de Planeamiento y del Honorable Concejo Deliberante quienes evaluarán la revocación de la autorización teniendo como prioridad de criterio el salvaguardo del ambiente y la calidad del entorno que el Uso Prohibido autorizado anteriormente pueda poner en riesgo, realizando los análisis, estudios e interconsultas y asesoramientos necesarios que crea conveniente para emitir una resolución.

En caso de autorizarse y avalar la aprobación anterior, deberán realizarse los cambios necesarios para garantizar un mínimo impacto y molestia en el entorno. En caso de contar con una autorización anterior a un año de la fecha de promulgación de esta norma, dicha aprobación se dará como anulada y deberá iniciarse un nuevo trámite acorde a las exigencias de usos que esta normativa establece.

**ART. 140:** En el caso de planos de obras nuevas para aprobación, no se admitirán locales sin la correspondiente nomenclatura que defina su destino, y sólo se admitirán los usos consignados en el Cuadro General de Usos para la zona donde se localicen.

## **CAPITULO 2 – CLASIFICACION DE USOS DE SUELOS**

### **ART. 141: Clasificación de Usos**

Los usos permitidos en la presente Ordenanza se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos Residenciales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos.

### **SECCION 1 – USO RESIDENCIAL**

**ART. 142:** El Uso Residencial comprende al alojamiento y uso permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas, en viviendas, edificios o instalaciones donde se asientan para residir. Se clasifica en:

- 1- Uso de suelo Residencial individual:** Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial en una parcela.
- 2- Uso del suelo Residencial Colectivo:** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o Condominio, las cuales comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
- 3- Uso del suelo Vivienda Comunitaria:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.
- 4- Uso Residencial Transitorio – Comercial (turístico):** uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna incluyen, hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hoteles, complejo turístico de cabañas.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

El uso residencial aun cuando no fuera previsto como complementario o dominante, siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso autorizado que no ponga en riesgo el bienestar de las personas que quieran residir, previa aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano. En caso de obtener una negativa por parte de la misma, quienes se asienten en un territorio considerado como riesgoso o que no garantice el bienestar de los habitantes, serán plenamente responsables de su accionar, no correspondiendo reclamo alguno al Municipio quien deslinda la responsabilidad a las personas que decidan, contrariamente a su diagnóstico o recomendaciones, asentarse de todos modos en áreas vulnerables.

**ART. 143:** Las construcciones para actividades complementarias a la vivienda establecidas en el artículo precedente deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- 1- Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- 2- Su superficie deberá cumplir con el F.O.S. y F.O.T. de dicha zona.
- 3- La altura máxima de la construcción no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (+ 3.50m.) medidos a partir de la cota de parcela.

**ART. 144:** El ejercicio profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial será considerado como tal, a los fines de la aplicación de este Código.

## SECCION 2 - USO COMERCIAL

**ART. 145:** El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de acto de comercio, caracterizado como tal por las leyes específicas, ejercicio profesional y operaciones civiles de compraventa o locación de bienes y servicios. Se divide en:

- 1- **Uso del suelo comercial diario:** Es el que es desarrollado en el mismo vecindario de la residencia y cuya característica principal es satisfacer las necesidades de consumo diario. El que evidencia una alta frecuencia.
- 2- **Uso del suelo comercial periódico:** Es aquel de concurrencia semanal, destinado básicamente a satisfacer la demanda de alimentos perecederos y servicios básicos. Ej.: supermercados, kioscos, farmacias.
- 3- **Uso del suelo comercial ocasional:** Destinado básicamente a satisfacer la demanda de artículos de consumo poco frecuente. Ej.: papelerías, ferreterías, restaurantes, confiterías, repuestos de automotores
- 4- **Uso del suelo comercial molesto:** El efectuado en establecimientos que por sus características de carga y descarga, ingreso y egreso de vehículos, ruidos y emanaciones, perturban otras actividades urbanas o el desenvolvimiento normal del tránsito.

**ART. 146:** La clasificación del Uso Comercial (periódico u ocasional), como dominante, complementario, incluyen el Uso Comercial Diario.

**ART. 147:** La actividad artesanal, siempre que no supere el Grado de Molestia V, y el Patrón 1, podrán instalarse en cualquier zona.

**ART. 148:** Toda actividad comercial, y artesanal cuyo rubro no se halle específicamente determinado en Cuadro General de Usos el Anexo II , III, IV será asimilada por la Oficina Técnica a la actividad que ésta



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las normas, exigencias y restricciones correspondiente a dicha actividad.

**ART. 149:** A los fines de este Código se entenderá por Actividad Artesanal, al conjunto de tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación habitual, referida a elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales y no automáticos y que no supere ninguno de los indicadores que califican al Patrón V.

## SECCION 3 - USO INDUSTRIAL

**ART. 150:** Este Código tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen Uso de Suelo Industrial o Uso de Suelo Asimilable en el ejido de Salsipuedes, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado optimizando la calidad de vida de la ciudad.

La localización de las mencionadas actividades deberá realizarse en conformidad de acuerdo a la zonificación.

### **ART. 151: Tipos de Industrias**

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales:

**1- Industrial:** Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

**2- Agropecuario:** Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales. Los criaderos y los establecimientos industriales deberán estar habilitados por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentos de la Provincia de Córdoba, o el organismo que en el futuro la reemplace. Los establecimientos ya existentes deberán ajustarse a la Ley de producción intensiva de animales, Ley 9306.

**3- Extractivo:** Actividades de extracción de suelos deberán estar habilitadas por la Secretaría de Minería o por la Secretaría de Recursos Hídricos y Coordinación de la Provincia de Córdoba dependiendo del o el organismo que en el futuro la reemplace.

**ART. 152:** Las disposiciones de este Código serán aplicables a los establecimientos industriales ya existentes, en los casos que al incorporar o modificar etapas o fases de la producción o incorporar tecnología, se incremente el Grado de Molestia.

**ART. 153:** Las disposiciones de este Código serán aplicables a los establecimientos industriales o comerciales ya existentes en los casos que pretendan variar significativamente sus características de manera que se incremente su Grado de Molestia y que pudieran incidir en su calificación de inocuos, tolerables, nocivos y peligrosos.

**ART. 154:** La edificación en los establecimientos que el presente Código regula, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos accesorios, instalaciones mecánicas y similares) deberán tener un tratamiento armónico entre sí y con el entorno. Igualmente lo será el tratamiento de techos y los elementos que sobresalgan de ellos.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 155:** Asimismo dichos establecimientos deberán prever espacios específicos para la disposición de los desperdicios o residuos propios de la actividad considerada, los cuales deberán ser retirados del predio conforme a las disposiciones municipales de recolección de residuos, no admitiéndose emanaciones o liberación de efluentes industriales contaminantes o de cualquier otro tipo a ningún sector del territorio aledaño, ni a cauces de ríos, cañadones, bolsones verdes, extractos de bosque, atmósfera aérea u otro ecosistema cercano o lejano que pueda resultar dañado por los mismos. En caso de infringir esta condición, el Municipio mediante sus organismos respectivos (Departamento Ejecutivo, Dirección de Planeamiento Urbano, Tribunal de Faltas, etc), iniciará las demandas legales y civiles necesarias para el resarcimiento de los daños ocasionados con la respectiva remediación ambiental que correspondiere, ateniéndose a las legislaciones nacionales y provinciales vigentes, sumado a las multas respectivas, revocando la habilitación de dicha industria y no volviendo a autorizar su instalación en el Ejido Urbano de este Municipio.

**ART. 156:** En todos los casos la edificación se retirará de la línea municipal y de las líneas medianeras, según lo establecido para cada zona, la materialización de cercas sobre dicha línea se regirá de acuerdo a lo establecido por el Código de Edificación, salvo que por naturaleza de las actividades o ubicación de las mismas, (tales como depósitos al aire libre de materiales, materias primas, enseres e instalaciones precarias) estas fueren susceptibles de ser visibles desde la vía pública. En este caso, la Oficina Técnica podrá exigir la materialización de dichas cercas con arreglo de una de las siguientes condiciones:

- 1- Alambrado con tejido ornamental de altura mínima 2(dos) metros y cerco vivo de hoja perenne.
- 2- Verjas metálicas o de otro material transparente de altura mínima 2(dos) metros con o sin murete, y cerco vivo de hoja perenne.
- 3- Muro con tratamiento arquitectónico a determinar según proyecto y las características del entorno, con una altura máxima de 2 (dos) metros.

**ART. 157:** En todos los casos que la materialización de los cercos se efectúen mediante cercos vivos de hoja perenne es obligatorio su mantenimiento y cuidado en condiciones adecuadas, acorde con su función.

**ART. 158:** La habilitación para la Industria Extractiva, extracción de áridos, estará condicionada a la previa habilitación por la Secretaria de Minería o por la Secretaria de Recursos Hídricos y Coordinación de la Provincia de Córdoba dependiendo del caso.

**ART. 159:** Toda extracción de áridos o explotación mediante canteras de inmuebles de propiedad privada deberá ubicarse en las zonas previstas en este Código.

**ART. 160:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 161:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 162:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART.163:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART.164** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART.165:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART.166:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **ART 167: Estacionamiento**

Todas estas actividades deberán proveer espacios para guarda y estacionamiento de vehículos según el Código de Edificación.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART- 168: ART: 168:** Todos los establecimientos que fabriquen, empleen, manipulen, fraccionen, depositen o almacenen explosivos; tanques que contengan aceites, pinturas u otros líquidos inflamables equivalente (a granel); los elevadores de granos, los molinos de cereales y alimentos; los edificios aislados donde produzcan gases, humos, polvos o hilachas combustibles, o que tengan elementos construidos elevados tales como agujas, mástiles o tanques de agua, deberán disponer de instalaciones de protección contra rayos, con las correspondientes aislaciones y protecciones ignífugas que garanticen el control de un posible siniestro o accidente dentro de las instalaciones del local.

**ART- 169:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **ART 170: Clasificación de Actividades en función de su Impacto Ambiental**

El uso del suelo industrial, asimilable o artesanal implica el desarrollo de las actividades descriptas en los Anexos II y III que conforme a su impacto ambiente, se clasifican de la siguiente manera:

- 1- **Inocuas:** Las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos, escalas y magnitudes, resulten inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.
- 2- **Tolerables:** Las que por su tipo, tamaño, tecnología, procesos, escalas o magnitudes, son fácilmente controlables, garantizando el mínimo impacto en el ambiente circundante.
- 3- **Molestas:** Las que por su tipo, tamaño, tecnología media, escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.
- 4- **Nocivas:** Las que por su tipo, tecnología, procesos, escala o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno difícilmente corregibles.
- 5- **Peligrosas, inflamables o explosivas:** Las que por su tipo tecnología, procesos, escalas y magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno, por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, generando un daño ambiental muy considerable.

## **ART 171: Patrón que se Caracteriza la Actividad**

Los establecimientos en que se desarrollan actividades reguladas en el presente Código, se caracterizarán por los siguientes PATRONES:

**Patrón I:** Actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales –o asimilables- peligrosos, inflamables, explosivos o nocivos, que requieren normas y controles especiales y permanentes para su funcionamiento, en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos. siempre que no se trate de alguna de las actividades prohibidas en el Art. N° 121 del presente Código.

**Patrón II:** Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil acceso. Por su magnitud, aprovechan de las economías de escala de producción.

**Patrón III:** Actividades que por su generación de molestia significativa en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes requieren procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**Patrón IV:** Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral, son de mayor impacto e interferencia en el entorno que el Patrón V, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales, pero con restricciones constructivas, de edificación o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en cualquier área urbana, excepto las netamente residenciales

**Patrón V:** Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impacto significativo y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en general en toda la trama urbanizada, con los condicionamientos fijados en el ANEXO II y ANEXO III

**Patrón I.A.R. (Industria-Área Rural):** Comprende las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna, participan como materia prima de la misma. Se incluyen también en este patrón, las actividades que procesen tales recursos y las que, por su característica de tipo, función o magnitud, puedan o deban asentarse en áreas rurales.

**Patrón I.A.R.-R.V (Industria Área Rural – Área Reserva):** Actividades de muy bajo impacto, que fomenten y ayuden a la interpretación, conocimiento y valoración de áreas naturales, que podrán localizarse en las áreas de reserva de Urbanizaciones Parques (UP).

**ART. 172:** Todo nuevo uso del suelo industrial – o asimilable – o modificación del existente, deberá contar con la Factibilidad de Localización, dicha Factibilidad deberá adjuntarse como requisito indispensables para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación de establecimientos en los que se desarrollare alguna de las actividades reguladas o no en el presente Código.

**ART. 173: Factibilidad de Localización**

Se tramitará según art 511 y 512 La solicitud de “Factibilidad de Localización”, ante la Dirección de Planeamiento Urbano.

**ART. 174:** Expedida la Factibilidad de Localización, el interesado deberá cumplimentar los trámites exigidos por el Código de Ordenamiento urbano. Y una vez obtenido el Certificado de Final de Obra, previa inscripción tributaria municipal, se le otorgará el correspondiente Certificado de Uso Conforme, previa inspección. La actividad no debe estar en funcionamiento.

**ART. 175:** Las inspecciones que realizare la Dirección de Planeamiento Urbano, será a los fines de evaluar aspectos netamente de orden edilicio y aquellos referidos a normas funcionales de los establecimientos, fijadas en los Códigos de Edificación y Ordenamiento Urbano.

**ART. 176:** Otorgado el Certificado de Uso Conforme, el solicitante tendrá un plazo de 6 (seis) meses, para producir la localización efectiva y dar comienzo a la actividad. De no ser así, caducará automáticamente, debiendo ser nuevamente tramitado el mismo.

**ART 177:** En el caso de tratarse de otorgamiento de autorización para el desarrollo de actividades en establecimientos aún no edificados, sus titulares deberán dar comienzo a las obras dentro de un plazo de 6 (seis) meses, debiendo certificarse dicho hecho con la Municipalidad, como así también certificar la duración de la obra, caso contrario se producirá la caducidad de la autorización, como asimismo, en el caso de que las obras no concluyeren dentro del plazo estipulado en la Certificación de Uso Conforme.

**ART. 178:** Los establecimientos que a la entrada en vigencia del presente Código, se hallaren funcionando, sin autorización de localización, conferida con anterioridad, deberán iniciar el trámite dentro de un plazo máximo de 90 (noventa) días, debiendo ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.

**ART. 179:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART 180:** Toda actividad industrial, comercial, de reparaciones (talleres) y artesanal cuyo rubro no se halle específicamente determinado en el Anexo II, III, y IV será asimilada por la Oficina Técnica a la actividad que ésta estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las normas, exigencias y restricciones correspondiente a dicha actividad.

## SECCION 4 – USO EQUIPAMIENTO

**ART. 181:** El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación

**ART. 182: Uso Educativo:** Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías, las que dependerán su ubicación en las diferentes zonas.

**ART. 183: Uso Cultural:** Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

**ART. 184: Uso Social y Deportivo:** Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas.

**ART. 185: Uso de Equipamiento Religiosos:** destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

## SECCION 5 – USO SERVICIOS Y BIENES

**ART. 186:** El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

**ART. 187: Básicos y Generales:** usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso residencial.

**ART. 188: Institucionales:** uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

**ART. 189: Recreativos:** uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

**ART. 190: Fúnebres:** Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

**ART. 191: Seguridad:** Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Municipio y de la protección a ciudadanos y bienes.

**ART. 192: Servicios del automotor:** uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 193: Transporte y Comunicación:** uso de servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

**ART 194: Depósitos:** uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial.

**ART. 195: Infraestructuras:** uso de servicios destinado a los sistemas de producción almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

**ART. 196:** Toda actividad de servicios que no se halle específicamente determinado en el Anexo II y III, será asimilada por la Oficina Técnica a la actividad que ésta estime más aproximada en sus características, siendo por lo tanto de aplicación todas las normas, exigencias y restricciones correspondiente a dicha actividad.

## SECCION 6 – USO VERDE PÚBLICO

**ART. 197:** El efectuado en inmuebles que, debiendo integrar el dominio público están afectados a la utilización común para el esparcimiento de la población.

**ART. 198:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## SECCION 7 – USO EXISTENTE

**ART. 199:** El que a la fecha de vigencia de este Código, se estuviere efectuando en un inmueble determinado mientras no cambiare el destino.

## SECCION 8 – USO RURAL

**ART. 200:** Es el efectuado con fines de explotación de recursos naturales renovables.

## CAPITULO 3 – USOS ESPECIALES

### SECCIÓN 1 GRANDES EMPRENDIMIENTOS/ EQUIPAMIENTOS TURÍSTICOS

**ART. 201:** Aquellos proyectos relacionados con emprendimientos de envergadura, que suponen la realización de grandes inversiones y la generación de nuevos puestos de trabajo, que sean susceptibles de generar un fuerte impacto urbanístico y que requieran modificaciones o excepciones de esta normativa sólo podrán ser aprobados por el Honorable Concejo Deliberante (HCD), quien basará su decisión en opinión fundada e informes previos que evalúen la propuesta, emitidos de la Dirección de Planeamiento Urbano y evaluados por el Departamento Ejecutivo que lo elevará al H.C.D.

**ART. 201 bis:** Aquellos proyectos de equipamiento turístico de mediana jerarquía tales como, Spa, Apart Hotel, Hoteles boutique, que en pos del desarrollo del perfil turístico de la localidad requieran de estudios particularizados serán solicitados por la Dirección de Planeamiento Urbano para su estudio y aprobación.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## SECCION 2 – URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES

**ART. 202:** Se entiende por **urbanizaciones residenciales especiales** los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

**ART. 203:** Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, reguladas por esta Ordenanza y complementarias, en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que la Oficina Técnica dictare para la correcta ejecución de estas urbanizaciones.

**ART. 204:** Las urbanizaciones que se regulan por esta Ordenanza deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establece este Código, las que se entenderán como parámetros básicos mínimos, quedando facultada la Dirección de Planeamiento Urbano para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren en cada caso concreto, de los estudios y evaluaciones realizadas por la esa Dirección que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

### **ART. 205: Condicionantes para la aprobación**

A los fines de su autorización, deberán cumplimentar lo dispuesto en este Código y las siguientes condiciones básicas:

- 1- Su localización deberá resultar compatible a que los mismos no provoquen y/o puedan provocar perjuicios a la trama urbana existente y/o prevista, ni interfiera futuros ejes de crecimiento y desarrollos urbanos, lo cual determinará la Dirección de Planeamiento Urbano en cada pedido de autorización.
- 2- En las Urbanizaciones Residenciales Especiales, su localización podrá autorizarse por el Departamento Ejecutivo previo informe favorable emitido por los organismos de aplicación. Estos tendrán en cuenta para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana e interferencias al sistema vial principal urbano, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos. Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.
- 3- Deberá urbanizarse en forma completa la fracción que constituya el objeto del programa, debiendo realizarse las obras complementarias que se establezcan en las normas en vigencias o las que para cada emprendimiento consideren necesarias y/o convenientes las oficinas técnicas competentes
- 4- Deberá preverse y demostrarse su integración con el entorno urbano en materias de accesos viales, de servicios generales de infraestructura, teniendo en cuenta las normas que rijan al momento de su solicitud y/o aprobación, pudiendo la Dirección de Planeamiento Urbano requerir condiciones suplementarias, incluso fuera del ámbito del emprendimiento, para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, y la continuidad de la trama urbana, circulatoria y vial, y de las redes de servicios e infraestructura esenciales



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 5- Deberá preverse como mínimo dos accesos - egresos con salidas a diferentes calles públicas, pudiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.
- 6- El cerramiento del perímetro deberá ser constituido por una malla (tejido, reja, cerco natural, etc.) y de altura no mayor a dos metro (2,00), no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, aún en zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar todo el perímetro con un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno, de acuerdo a especificaciones del Capítulo 3 del presente Código y otros requerimientos que establezca la Dirección de Planeamiento Urbano.
- 7- Se garantizará que la Municipalidad, en ejercicio de su poder de policía, así como las empresas concesionarias y/o prestatarias de servicios esenciales, que tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.
- 8- Deberá donarse al Municipio las calles perimetrales a la urbanización y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica del proyecto - incorporadas o no al trazado oficial - que garanticen la continuidad de la trama urbana y las superficies correspondientes a áreas verdes y equipamientos conforme a lo dispuesto y con las exigencias establecidas en esta ordenanza, calculándose a tal efecto para espacios verdes y equipamiento los porcentajes del 30% sobre el remanente que surja de restar a la parcela original las superficies de calles públicas. Las áreas verdes y/o áreas de equipamiento a donar, se ubicarán fuera del perímetro del emprendimiento y serán de libre acceso o bien, podrá exigirse, que se realicen en otra zona más conveniente a los intereses urbanísticos y/o de la comunidad, y podrá ser destinado a programas de interés municipal. La aceptación de la donación, se hará efectiva a través del H.C.D., en el momento de la aprobación definitiva de la urbanización.

## **ART. 206: Materialización de los Proyectos**

Para la materialización de los proyectos los mismos deberán ajustarse a los indicadores urbanísticos de la zona donde se implantara.

Superficie mínima del emprendimiento: 2.5 has.

Red de circulación interna ancho mínimo: 12 metros.

**ART. 207:** De Adoptarse el régimen de propiedad horizontal como organización jurídica del emprendimiento, el frente mínimo referirá al segmento divisorio entre cada unidad y las áreas de circulación interna y/o calles públicas colindantes.

**ART. 208:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **SECCION 3 – ECO BARRIO**

### **ART. 209: Forestación**

Se contemplará la reforestación de zonas de cumbreras con especies autóctonas, y la intangibilidad de los restos de bosques existentes, quedando a disposición de los vecinos la inclusión de otras especies, hasta completar la superficie de suelo absorbente solicitada para la zona, con especies autorizadas en el Capítulo 3 del presente código, de especies vegetales tanto en las áreas desforestadas dentro de su propio lote como en el espacio público del cual es frentista.

### **ART. 210: Retiros**

La obligación de retiros en los frentes y límites con espacios verdes, será regida por el Municipio para la zona, garantizando el menor impacto sobre el territorio.

No se permiten cercos ni cercos medianeros de una altura mayor a 0.70 metros de alto, salvo en espacios diseñados como patios internos que se integrarán con el F.O.S.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 211:** La edificación podrá tenerlas condicionantes de bioarquitectura en relación al uso de materiales naturales y sustentables, adaptación al terreno, techos verdes, construcciones de cercos, línea de frente, etc. Todo esto, respondiendo a las siguientes condicionantes:

a) Las construcciones en tierra cruda serán diseñadas por método racional basados por los principios de la mecánica, con criterios de comportamiento elástico.

b) Las Construcciones en Tierra Cruda en suelos granulares sueltos, en suelos cohesivos blandos, arcillas expansivas y en zonas propensas a inundaciones deberán presentar un estudio técnico que las respalde.

c) Comportamiento de las construcciones de Tierra Cruda frente a cargas verticales:

Los elementos que conforman los entresijos o techos de estas edificaciones, deben estar adecuadamente fijados al muro mediante una viga collar o encadenado y columnas verticales.

d) Protección de las Construcciones en tierra cruda.

Para evitar la humedad y erosión producida en los muros, y el deterioro de las construcciones de tierra, deberán estar protegidas por:

d.1) Cimientos y sobre cimientos que eviten el contacto del muro con el terreno natural construyendo una base, platea o zapata corrida con Hormigón y utilizando una membrana de papel embreado o similar que cumpla perfectamente la función como barrera de humedad.

El revoque de las paredes, desde la base, se elevara 1 metro (1 m) de altura y deberá ser de tipo concreto e hidrófugo para evitar el deterioro de la misma.

d.2) Revoques y pinturas naturales.

d.3) Aleros que garanticen la correcta protección hidrófuga y del asoleamiento.

d.4) Veredas Perimetrales para evitar la erosión de las bases de los muros.

d.5) Sistemas de drenaje adecuados.

## e) SISTEMA ESTRUCTURAL

El Sistema Estructural de las construcciones de tierra cruda estará compuesto de:

e.1) Cimentación: Se utilizará Tipología de zapata corrida, puntuales o pilotes, plateas o base, todo ello de hormigón.

El sobrecimiento deberá ser de concreto ciclópeo o albañilería de piedra asentada con mortero y tendrá una altura tal que sobresalga como mínimo 30 cm. sobre el nivel del terreno natural. El mismo, tendrá su correspondiente aislamiento Hidrófugo, y un tenor mínimo de 250 Kg. de cemento por cada m<sup>3</sup> que se utilice.

### e.2) Muros

e.2.1) Deberá considerarse la estabilidad de todos los muros. Esto se conseguirá controlando la esbeltez y utilizando arriostres y refuerzos.

e.2.2) Los vanos deberán estar correctamente adintelados.

e.2.3) El espesor de los muros exteriores, en el caso de bloques premoldeados de tierra cruda (adobe) mínimo deberán ser de 30 cm.

e.2.4) En casos especiales se podrá considerar espesores de muros de 20/25 cm, siempre que se respalde por un estudio Técnico que considere refuerzos verticales y horizontales.

e.2.5) Morteros Elementos componentes:

Arcilla, arena y fibra en distintas proporciones dependiendo de la función y aplicación.

Estructuralmente la Arcilla es el material aglomerante, la arena absorbe los esfuerzos a la compresión y la fibra los esfuerzos de tracción.

### e.3) Elementos de Arriostre

e.3.1) Los elementos de arriostres serán verticales y horizontales.

e.3.2) Los arriostres verticales deberán ser columnas de madera o de concreto armado, perfectamente anclados a la zapata, base o platea, mediante 4 hierros de diámetro no menor a 8mm, o planchuelas metálicas de dimensiones adecuadas utilizando doble bulón y tuercas de ajuste por cada columna.

e.3.3) Los arriostres horizontales deben ser vigas de madera, hormigón armado o metálicas, y que estén perfectamente unidas a las verticales.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

e.3.4) Los muros horizontales serán elementos o conjuntos de elementos que posean una rigidez suficiente en el plano horizontal y vertical para impedir el libre desplazamiento lateral de los mismos.

e.3.5) Los elementos de arriostre Horizontal más comunes son los denominados viga collar o encadenado.

e.3.6) Se deberá garantizar la adecuada transferencia de esfuerzos entre el muro y sus arriostres, los que deberán conformar un sistema continuo e integrado, como se menciona en el punto e3.3.

e.4) Techo

e.4.1) Los techos deberán estar adecuadamente fijados a la viga collar o encadenado.

e.4.2) En los techos de las construcciones se deberá considerar las pendientes, las características de impermeabilidad, aislamiento térmico y longitud de los aleros no menor de 70 cm. de distancia de la pared.

Se tienen en cuenta los códigos y reglamentaciones vigentes (CIRSOC, IMPRES-CIRSOC, IRAM) y los ensayos pertinentes de acuerdo al caso que se trate.

**ART. 212:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **ART. 213: Instalaciones sanitarias**

Las construcciones tendrán sistemas de fito-depuración de aguas negras, o baños secos y filtrados mediante cámaras interceptoras de grasas y filtros de áridos para aguas grises.

El Gobierno Municipal Instrumentará todos los mecanismos que estén a su alcance para promover, difundir y apoyar a la comunidad frente a esta nueva alternativa que esta Ordenanza establece.

**ART. 213 bis:** Declárese de interés municipal la construcción con tierra cruda y otros materiales naturales disponibles en la zona y autorícese en el ejido de Salsipuedes, la construcción con tierra cruda en las formas que no contravengan lo establecido en las reglamentaciones urbanísticas y edificaciones establecidas en la presente normativa.

**ART. 214:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 215:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## **SECCION 4 - CEMENTERIOS PRIVADOS**

**ART. 216:** Se entiende por Cementerio Privado a los emprendimientos funerarios urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

La municipalidad sobre el servicio prestado es ineludible aunque se respete el carácter privado de los emprendimientos.

El derecho real de sepulcro, a crearse se constituye sobre la parcela destinada a ese objeto, temporal o perpetuo, existiendo un condominio de indivisión forzosa sobre espacios comunes del cementerio.

El empadronamiento se practicará siguiendo las reglas propias de división en propiedad horizontal, las que también se contemplan para la valuación con fines tributarios y los registros de títulos.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

Para la eficacia del ejercicio del derecho, deben registrarse en planos de mensura consignando en el legajo catastral la superficie afectada, porcentajes destinados a sepulcros, vías de comunicación, espacios verdes, infraestructuras de servicios y sanitarias, especies arbóreas y calidad de agua.

Como servicio complementario- dentro del predio del cementerio- podrá establecerse un crematorio, el que deberá cumplir con todos los requisitos establecidos para la materia, atendiendo a la delicadeza del proceso y los aspectos humanos involucrados. Deberá prestarse especial atención al uso de chimeneas fumívoras.

**ART 217:** Para la ejecución de la obra se deberá seguir los requisitos del Código de Edificación, Código de Ordenamiento Urbano, y Uso Conforme para la Habilitación del emprendimiento.

## TITULO IV – ZONIFICACIONES

### CAPITULO 1

**ART. 218:** En el presente título se establecen las normas especiales sobre uso del suelo, superficies edificables, alturas, retiros, que deberán respetarse en las distintas zonas del ámbito de aplicación del presente código y cuyas delimitaciones se encuentran contenidas en Anexo II

### CAPITULO 2 - ZONAS EXISTENTES

**ART. 219:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 220:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 221: Tipos de Zonas**

Los tipos de zonas establecidas en el plano de zonificación general de Salsipuedes son las siguientes:



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R1 RESIDENCIAL 1

Zona destinada al uso residencial individual de baja densidad.

- Protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada.
- Preservación de visuales paisajísticas.
- Zona destinada usos complementarios al turismo y cultura.

FOS: 30%

FOT: 0.50

CUF: 1 U.F.

S.S.A.: 50%

ALTURA Máx.: 6 m (pudiendo excederse de este los tanques y antenas)

RETIROS:

Frente: 5 metros

Lateral: ver art. 244

### **SOBRE CALLES LIMA Y VENEZUELA**

FOS: 40 %

FOT: 0.50

CUF: 2 UF

S.S.A.: 50%

### **SOBRE CALLE INDEPENDENCIA:**

FOS: 60%

FOT: 0.60

CUF: 2 UF

S.S.A.: 35%

USOS:

DOMINANTE: Residencial individual.

COMPLEMENTARIO: equipamiento en todos sus tipos, bienes y servicios básicos y Gral., recreativos, institucionales y espacios verde publico Comercial periódico y/u ocasional y residencial turístico, comercial complementario al turismo, uso cultural y social.

### **SOBRE RUTA E-53(C1)**

FOS: 50%

FOT: 1

SSA: 50%

ALTURA MAXIMA: 9 M (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 5m, para lotes en esquina 5 y 2 m.

Lateral: Sin retiro

USO:

DOMINANTE: comercial diario, periódico y ocasional.

COMPLEMENTARIO: residencial individual, equipamiento, servicios y bienes, uso verde público



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R2 RESIDENCIAL 2

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso residencial de vivienda individual, y multifamiliar, con potencial crecimiento y desarrollo

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada.
- preservación de visuales paisajísticas.
- Control de ocupación de suelo
- Promover el englobamiento de parcelas

FOS: 40%

FOT: 0.70

CUF: 2 U.F.

S.S.A.: 40%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

Frente: 4 metros.

Lateral: según art. 244.

### SOBRE RUTA E-53(C2)

FOS: 50%

FOT: 1

SSA: 50%

ALTURA MÁXIMA: 9 M (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente: 5m

Para lotes en esquina 5 y 2 m.

Lateral: sin retiro

### USO:

**DOMINANTE:** residencial individual y colectivo, residencial transitorio turístico

**COMPLEMENTARIO:** comercial diario y periódico complementario a vivienda-equipamiento social y deportivo, servicios y bienes básicos y generales, institucionales, y espacio verde público.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R3** RESIDENCIAL 3- ECOBARRIO

Zona destinada al uso residencial, vivienda individual de baja densidad.

FOS: 20%

FOT: 0.30

CUF: 1 UF /600m<sup>2</sup> – 2UF /600m<sup>2</sup> a 900m<sup>2</sup>

S.S.A: 70%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

RETIROS:

Frente: 4 metros.

Lateral: según art. 244.

VER TITULO III – SECCIÓN 3 - ECO BARRIO

### **SOBRE RUTA E-53(C2)**

FOS: 50%

FOT: 1

SSA: 50%

ALTURA MÁXIMA: 9 M (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 5m

Para lotes en esquina 5 y 2 m con martillo. Ver Art. 240

Lateral: sin retiro





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R4 RESIDENCIAL 4

Área caracterizada por sus condiciones paisajísticas, ambientales y funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores

Zona destinada a macro emprendimientos.

Requiere protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada y

Preservar sus visuales paisajísticas.

FOS: 15%

FOT: 0.15

CUF: 2 U.F.

S.S.A.: 60%

ALTURA MÁXIMA: 9m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

RETIROS:

Frente: 10 metros., pudiendo ser compensadas sobre un lateral

Lateral: según art 244.

### **SOBRE RUTA E-53(C3)**

FOS: 50%

FOT: 1

SSA: 50%

ALTURA MÁXIMA: 15 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 100 metros, pudiendo ser de 50m si el proyecto sea turístico o gastronómico.

Lateral: 10 metros, pudiendo ser compensadas sobre un lateral

USO:

DOMINANTE: residencial individual y colectivo

COMPLEMENTARIO: Macroemprendimientos.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R5** RESIDENCIAL 5

Zona destinada al uso residencial y vivienda individual transitoria Se requiere protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas. Preservando visuales paisajísticas.

FOS: 15%

FOT: 0.10

CUF: 1 UF. + 1 complementaria (vivienda del casero)

SSA: 70%

RETIROS:

FRENTE: 10 MTS

LATERAL: 10 m.

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda residencial individual y transitoria.

COMPLEMENTARIO: comercial diario y equipamiento.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R6** RESIDENCIAL 6

### **CARÁCTER:**

Zona destinada al uso residencial de vivienda individual con baja densidad, se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas.-
- Preservando visuales paisajísticas.-
- Zona promocionada para emprendimientos turísticos.

FOS: 30%

FOT: 0.45

CUF: 2 U.F.

S.S.A.: 60%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### **RETIROS:**

Frente: 5 metros

Lateral: ver art.244.

Fondo: 5 m

Rivera: 12m

### **USO:**

**DOMINANTE:** Residencial individual,

**COMPLEMENTARIO:** residencial transitoria-turístico.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R7 RESIDENCIAL 7

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso residencial individual de baja densidad, se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada.
- preservación de visuales paisajísticas.
- Zona destinada a emprendimientos turísticos

FOS: 40%

FOT: 0.50

CUF: 1 U.F.

S.S.A.: 40%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente: 5 metros.

Lateral: ver art. 244.

### SOBRE Av. GENERAL PAZ(C5)

FOS: 60%

FOT: 1

S.S.A.: 10%

ALTURA MÁXIMA: 6 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente: 5 m.

Lateral: sin retiro

### USOS:

**DOMINANTE:** Residencial individual.

**COMPLEMENTARIO:** residencial transitorio-comercial y espacio verde público, uso cultural y social.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## R8 RESIDENCIAL 8

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial de vivienda individual y colectiva media densidad, complementada con el uso comercial e institucional.

FOS: 80%

FOT: 1.50

CUF: 3 UF.

S.S.A: 10%

RETIROS:

**Frente:** Se podrá edificar sin retiro, en las calles:

Av. Belgrano (ambos márgenes) desde Ruta E 53 hasta calle Chacabuco, Calle Chacabuco desde la Av. Belgrano hasta la Av. Gral. Paz (margen Oeste), Chacabuco desde Av. Belgrano hasta calle Cangallo margen Este, Av. Gral. Paz desde Ruta E 53 hasta calle Chacabuco (margen Sur), calle Horacio Torres desde Av. Belgrano hasta Av. Gral. Paz (ambos márgenes), calle Ramón Aguirre (ambos márgenes), calle Longueira desde el río hasta la calle Maipú (margen Este), calle Longueira desde el río hasta Av. Gral. Paz (margen Oeste), calle Santa Rosa desde Av. Belgrano hasta Av. Gral. Paz (ambos márgenes), Calle Córdoba desde Av. Belgrano hasta calle Caseros (margen Este), calle Córdoba desde Av. Belgrano hasta calle Maipú (margen Oeste)

**Frente:** 4 metros

**Lateral:** Sin retiro

**ALTURA MÁXIMA:** 6 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### **SOBRE RUTA E53 (C2)**

FOS: 80%

FOT: 1

**ALTURA MÁXIMA:** 8 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 5m, en lotes esquina se respeta el retiro de 5 m.

Lateral: sin retiros obligatorios.

### **SOBRE Av. GENERAL PAZ (C5)**

FOS: 60%

FOT: 1

S.S.A: 10%

**ALTURA MÁXIMA:** 6 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

**Frente:** Se podrá edificar sin retiro

### **Av. BELGRANO en cuadro de implantación de actividades (C5)**

USO:

**DOMINANTE:** Comercial, Equipamiento, Servicios y Bienes, oficinas.

**COMPLEMENTARIO:** residencial

**ESTACIONAMIENTO:**

Comercios Minoristas: 1 módulo cada 150 m<sup>2</sup> de superficie total construida.-

Vivienda Colectiva: 1 módulo cada 90 m<sup>2</sup> de superficie total construida.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R9** **RESIDENCIAL 9**

**CARÁCTER:** Zona destinada al uso residencial de vivienda individual y colectiva con potencial crecimiento y desarrollo, le que responderá como apoyo de la zona céntrica.

**F.O.S:** 40%

**FOT:** 0.50

**CUF:** 2 U.F.

**S.S.A.:** 30%

**ALTURA MÁXIMA:** 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

**RETIROS:**

Frente: 4mts.-

Lateral: ver art.244.

### **SOBRE RUTA E53 (C3)**

**FOS:** 80%

**FOT:** 1

**ALTURA MÁXIMA:** 8 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

**RETIROS:**

Frente: 5m, en lotes esquina se respeta el retiro de 5 m.

Lateral: sin retiros obligatorios

**USO:**

**DOMINANTE:** residencial individual

**COMPLEMENTARIO:** residencial colectiva, residencial transitorio-comercial.-comercio diario, periódico, ocasional, equipamientos en todos sus tipos, uso de servicios y bienes en todos sus tipos, y espacios verdes públicos.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R10** RESIDENCIAL 10

**CARÁCTER:** Este distrito abarca ámbitos que por sus valores históricos arquitectónicos simbólicos y ambientales posee un alto significado patrimonial, siendo merecedores de un tratamiento de protección de sus características diferenciales.

**FOS:** Iguales normativas que el FOT.

**FOT:** Se determinará en cada caso por aprobación de la Oficina Técnica.

**CUF:** 1 UF

**S.S.A:** 60 %

**ALTURAS:** Iguales normativas que el FOT.

**RETIROS:** Iguales normativas que el FOT.

### **SOBRE RUTA E53(C2)**

**FOS:** 80%

**FOT:** 1

**CUF:** 2 U.F.

**ALTURA MÁXIMA:** 8 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

**RETIROS:**

Frente: 5m, en lotes esquina se respeta el retiro de 5 m.

Lateral: sin retiros obligatorios

**USOS:**

**DOMINANTE:** Uso residencial.

**COMPLEMENTARIO:** equipamiento, servicios y bienes, de todo tipo.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R11** RESIDENCIAL 11

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial vivienda individual y colectiva de media densidad complementando este uso con el comercial.

FOS: 50%

FOT: 0.50

C.U.F.: 3 UF.

S.S.A: 10%

RETIROS:

Frente: 4mts

Lateral: según art. 244.

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### **SOBRE RUTA E53(C2)**

FOS: 80%

FOT: 1

ALTURA MÁXIMA: 8 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 5m, en lotes esquina se respeta el retiro de 5 m.

Lateral: sin retiros obligatorios

### USO:

DOMINANTE: uso residencial individual y colectivo.

COMPLEMENTARIO: comercial diario, periódico, equipamiento en todos sus tipos, servicios y bienes básicos y generales, institucionales y recreativo.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R12** RESIDENCIAL 12

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial de vivienda individual o unifamiliar, vivienda colectiva o multifamiliar:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas.-
- Preservando visuales paisajísticas.-

FOS: 35%

FOT: 0.70

S.S.A.: 55%

RETIROS:

Frente: 4 m

Lateral: ver art. 244.-

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).

USO:

DOMINANTE: habitacional, vivienda individual o unifamiliar, vivienda colectiva o multifamiliar.

COMPLEMENTARIO: residencial-comercial-turístico

### **SOBRE RUTA E53 (C2)**

FOS: 80%

FOT: 1

ALTURA MÁXIMA: 9 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 5m, en lotes esquina se respeta el retiro de 5 m.

Lateral: sin retiros obligatorios



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R13** RESIDENCIAL 13

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso residencial y vivienda individual de baja densidad, se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas.-
- Preservando visuales paisajísticas.-

### **PARA LOTES MAYORES A 1000 m2**

FOS: 10%

FOT: 0.15

CUF: 2 U.F.

S.S.A.: 50%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

Frente: 5 metros

Lateral: ver art. 244.

Fondo: 5 m

Rivera: 12m

### **PARA LOTES IGUALES O MENORES DE 1000 m2**

FOS: 30%

FOT: 0.45

CUF: 2 U.F.

S.S.A.: 50%

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

Frente: 5 metros

Lateral: ver art. 244.

Rivera: 12m

### USO:

DOMINANTE: Residencial individual, residencial transitoria-comercial.-

COMPLEMENTARIO: equipamiento social, deportivo, institucional, infraestructura, y espacio verde público.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R 14 RESIDENCIAL 14

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial vivienda individual de baja densidad, se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas.
- Preservando visuales paisajísticas.

FOS: 30%

FOT: 0.30

CUF: 1 UF

SSA: 60 %

RETIROS:

FRENTE: 5MTS

LATERAL: según art. 244

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda individual.-

COMPLEMENTARIO: equipamiento de todo tipo y espacios verdes públicos.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R15 RESIDENCIAL 15

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial individual se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas,
- preservando visuales paisajísticas.
- Zona promocionada para emprendimientos turísticos.

FOS: 25%

FOT: 0.40

CUF: 1 UF

SSA: 50%

RETIROS:

FRENTE: 5 MTS

LATERAL: según art 244.

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda individual

COMPLEMENTARIO: vivienda transitoria turística y equipamiento,

**SOBRE CALLE CUBA, RAMÓN CARCANO HASTA RIOJA, RIOJA Y SAN LUIS**

FOS: 40%

FOT: 0.50

CUF: 2 UF

SSA: 30%

RETIROS:

FRENTE: 2 MTS

LATERAL: según art. 244.

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda individual

COMPLEMENTARIO: vivienda transitoria, comercio diario y periódico, ocasional equipamiento



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R16** RESIDENCIAL 16

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial y vivienda individual transitoria. Se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas
- preservando visuales paisajísticas.

FOS: 40%

FOT: 0.50

CUF: 2 U.F.

S.S.A: 60%

RETIROS:

FRENTE: 5 MTS

LATERAL: según art 244

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda residencial individual,

COMPLEMENTARIO: vivienda transitoria-turística., equipamiento social y deportivo.-

### SOBRE RUTA E-53(C4)

FOS: 40%

FOT: 0.70

CUF: 2 UF comerciales superficie mínima 50 m2. + 1 UF vivienda de uso complementario al local (Sup. mínima ver art 232)

T.V.: 60% S.S.A

ALTURA MÁXIMA: 6 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

RETIROS:

Frente: 10m

Para lotes en esquina 10 y 5 m.

Lateral: 5 metros

USO:

DOMINANTE: Comercio.

COMPLEMENTARIO: residencial transitorio- turístico



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R17 RESIDENCIAL 17

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso de espacio verde natural se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada.-
- preservación de visuales paisajísticas.-

FOS: 10%

FOT: 0.10

CUF 2 U.F.

S.S.A.: 80%

ALTURA MÁXIMA: 4m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

Frente: 10 metros.

Lateral: según art. 244.

### SOBRE Av. GENERAL PAZ

FOS: 60%

FOT: 1

S.S.A.: 10%

ALTURA MÁXIMA: 6 m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente:5 m.

### USO:

**DOMINANTE:** Espacios Verdes Públicos

**COMPLEMENTARIO:** Equipamientos educativos, religiosos y/o culturales. Residencial individual de baja densidad



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R18** RESIDENCIAL 18

### CARÁCTER

Zona destinada al uso residencial, vivienda individual se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas
- preservando visuales paisajísticas.

FOS: 30%

FOT: 0.40

CUF: 1 UF.

SSA: 60%

RETIROS:

FRENTE: 5 MTS

LATERAL: según art 244.

ALTURA MÁXIMA: 6m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

USO:

DOMINANTE: vivienda residencial individual



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R19 RESIDENCIAL 19

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso residencial vivienda individual y colectiva de baja densidad complementando este uso al uso industrial agrícola en su modalidad de micro emprendimientos, pequeñas y medianas empresas no polutivas, según Patrón de usos.

FOS: 40%

FOT: 0.50

CUF: 2 U.F.

S.S.A: 40%

ALTURA MÁXIMA: 6 metros (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente: 4metros

Lateral: según art 244.

### **MANZANAS COMPRENDIDAS A PARTIR DE LA CALLE SALTA Y HACIA EL MARGEN ESTE DEL POLÍGONO DE ZONA (Anexo 1a):**

FOS: 30%

FOT: 0.30

CUF: 1 U.F.

S.S.A: 50%

ALTURA MÁXIMA: 6 metros (pudiendo excederse de este los tanques, antenas)

### RETIROS:

Frente: 4metros

Lateral: según art 244.

### USOS:

DOMINANTE: vivienda individual y colectiva de baja densidad

COMPLEMENTARIO: industrial agrícola en su modalidad de micro emprendimientos.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **R 20** RESIDENCIAL 20

### CARÁCTER:

Zonas destinadas al uso residencial individual, con predominio de explotación agrícola y transformación de materia prima.

FOT: 0.30

FOS: 10%

CUF: 2 U.F.

S.S.A: 50%

ALTURA MÁXIMA: 6 metros (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

Frente: 10 metros.-

Lateral: 5 metros.-

Fondo: 5 metros.-

### USOS:

DOMINANTE: Residencial individual, residencial transitorio-comercial e industrial agropecuario.-

CONDICIONADO: Equipamiento social, deportivo y espacio verde público.-



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## R 21 RESIDENCIAL 21

### CARÁCTER:

Zona destinada al uso área natural PROTEGIDA se requiere:

- protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deteriorada.-
- preservación de visuales paisajísticas.-
- PROTECCION DE CUENCA

FOS: 10%

FOT: 0.10

CUF 1 U.F.

S.S.A.: 90%

ALTURA MÁXIMA: 4m (pudiendo excederse de este los tanques, antenas).-

### RETIROS:

#### PARA LOTES DE ANCHO IGUAL O MAYOR A 30m

Frente: 10 m

Lateral: 10m

Fondo: 10 m

Línea de Rivera: 12m

#### PARA LOTES DE ANCHO MENOR A 30m

Frente: 5 metros

Lateral: 4m

Fondo: 4 m

Línea de Rivera: 12m

### USO:

DOMINANTE: residencial individual de baja densidad.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## TÍTULO V - OCUPACIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

#### ART. 222: Disposiciones generales

En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse los factores de ocupación del suelo y total, las alturas, las líneas de edificación y las previsiones de estacionamiento determinadas para cada zona en las disposiciones especiales de éste Código.

**ART. 223:** Sin perjuicio de las limitaciones previstas por éste Código, todos los inmuebles afectados estarán asimismo, sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezcan en el Código de Edificación.

### CAPÍTULO 2 - INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

#### ART. 224: Indicadores Urbanísticos

Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Densidad Poblacional Neta y la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.).

#### SECCIÓN 1 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S)

##### ART. 225: Definición

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el FOS:

- 1- la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1.50 metros).
- 2- la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.50 metros, desde el plano límite de la edificación.

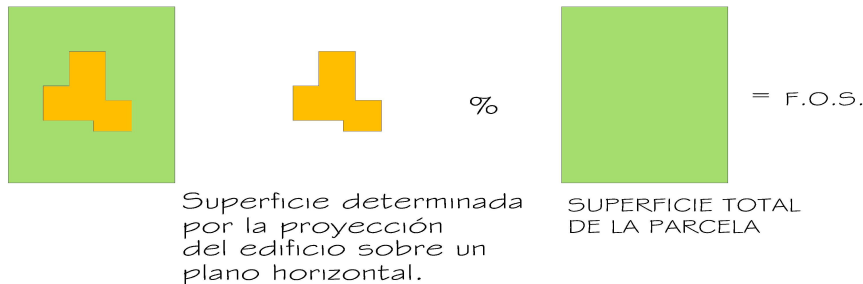
**ART 226:** DEROGADO ORDENANZA Nº 1463/21



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO



## SECCION 2 - SUPERFICIE DE SUELO ABSORBENTE (S.S.A.) O (T.V)

**ART. 227:** Es la destinada a la absorción de las aguas superficiales, preservando el bosque autóctono serrano y fortaleciendo la recuperación de las napas. Se aplicará el porcentaje en cada zona, según lo establece este Código.

Ejemplo:

Sup. Terreno: 300 m<sup>2</sup>

**S.S.A. 40%**      **120 m<sup>2</sup> superficie de terreno absorbente**

## SECCION 3 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

**ART. 228:** Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

## FACTOR DE OCUPACION TOTAL



**ART. 229:** A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 1- salas de máquinas, tanques, antenas, chimeneas en las azoteas o todo local que no pueda constituirse como local habitable.
- 2- superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- 3 - Superficies destinadas a conductos de ventilación y montantes de cañerías.

**ART. 230:** La superficie destinada a circulación vertical por medio de escaleras y ascensores que conforme superficie cubierta debe computarse sólo una vez . En caso de ser una escalera abierta, se homologa al caso de los balcones abiertos no incluyéndose en consecuencia, en el computo del FOT.

## SECCION 4 - CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (CUF)

**ART. 231:** Se entiende por Unidad Funcional a la unidad "mínima" habitable capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal

### **ART. 232: Estándares Mínimos**

Los estándares mínimos admisibles para todas las construcciones en el radio de Salsipuedes son:

1- Para uso residencial, vivienda multifamiliar:

- Monoambiente 40 m<sup>2</sup>.
- Dos Ambientes (1 dormitorio) 55 m<sup>2</sup>.
- Tres Ambientes (2 dormitorios) 65 m<sup>2</sup>.
- Cuatro Ambientes (3 dormitorios) 80 m<sup>2</sup>.
- Cinco Ambientes (4 dormitorios) 100 m<sup>2</sup>.

2- Para uso destinados a actividades laborales:

Superficie del local mínimo 15 m<sup>2</sup>.

- Deposito min. 10% de la superficie del local.

Superficie oficina mínima 30 m<sup>2</sup>.

- Deposito min. 10% de la superficie de la oficina.

Superficie taller/ industria mínimo 75 m<sup>2</sup>.

- Deposito min. 15% de la superficie del local.

## SECCION 5 - MODIFICACIONES A CONSTRUCCIONES EXISTENTES

**ART. 233:** Cuando en una construcción existente el factor de ocupación de suelo F.O.S., esté excedido, pero no el factor de ocupación total F.O.T., se podrá autorizar la remodelación y/o la ampliación de la superficie cubierta existente hasta alcanzar los indicadores máximos establecidos para la zona, siempre que ello no implique un incremento de la ocupación del suelo (F.O.S.).

**ART. 234:** En los casos mencionados en el artículo anterior deberán cumplirse las siguientes condiciones:



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 1- La superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar el valor del F.O.S. máximo establecido para la zona.
- 2- Las obras a ejecutar no podrán ir en desmedro de las condiciones de iluminación y ventilación de las construcciones.

**ART. 235:** Cuando una construcción existente supere el F.O.T. establecido para la zona donde se encuentre edificada, podrán autorizarse modificaciones que, sobre la base del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, no implique incremento de ninguno de los indicadores de ocupación.

**ART. 236:** Para los casos especificados, la Oficina Técnica de la Dirección de Planeamiento Urbano tomará intervención a efectos de determinar si se trata de una modificación de lo existente o de una obra nueva.

En ambos casos se deberá hacer intervenir como parámetro de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble.

Asimismo, se considerará favorablemente la introducción de cambios que mejoren las condiciones de habitabilidad: ventilación, iluminación, asoleamiento, funcionalidad general, y otros que, a criterio de la Dirección de Planeamiento se consideren como mejoras a la edificación existente.

## CAPITULO 3 – VOLUMEN DE EDIFICACION

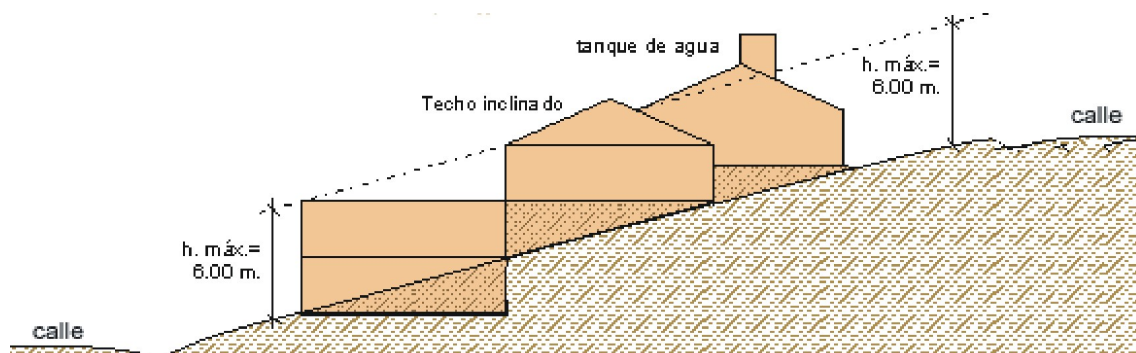
### SECCION 1 - ALTURAS

**ART. 237:** A los efectos de las exigencias sobre alturas máximas establecidas en las las diferentes zonificaciones de este Código, las mismas se medirán, salvo norma en contrario, sobre la distancia vertical existente entre de la construcción.

**ART. 238:** Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el art 229 "1", no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que su superficie no exceda el 30% de la última planta edificada.

#### **ART. 239: Alturas de las construcciones según topografía**

No se podrán superar en ningún caso los 6,00 m de altura de la construcción, medidos desde el nivel natural del terreno, pudiendo sobrepasar dicha altura con pendiente de techos, tanques de agua, chimeneas, cajas de escaleras, sala de máquinas, antenas o elementos similares.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

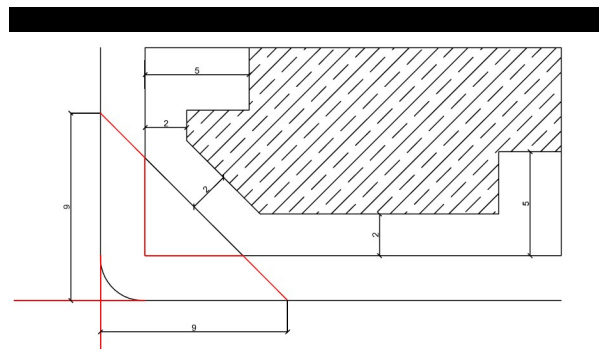
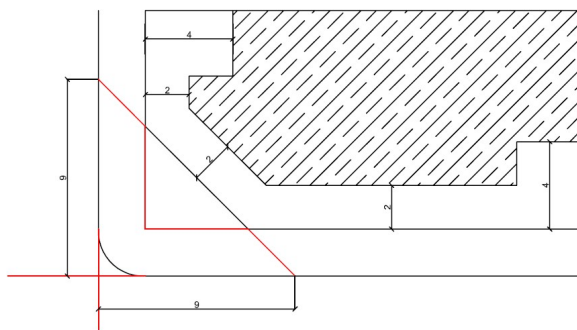
Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## SECCION 2 - Retiros

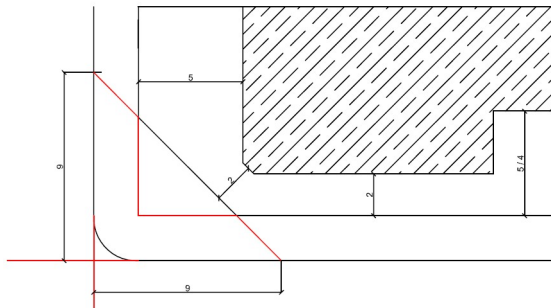
### ART. 240: Retiro de la Línea de Edificación

Los retiros se aplicaran según gráficos y según cada zona. Se establece la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse de retirar su Línea de Edificación conforme a lo establecido según zonificación. Por debajo de este nivel y por arriba de esta altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la Línea Municipal pudiendo sobresalir desde esta línea con los elementos permitidos en la línea de edificación siempre será paralela a la línea municipal

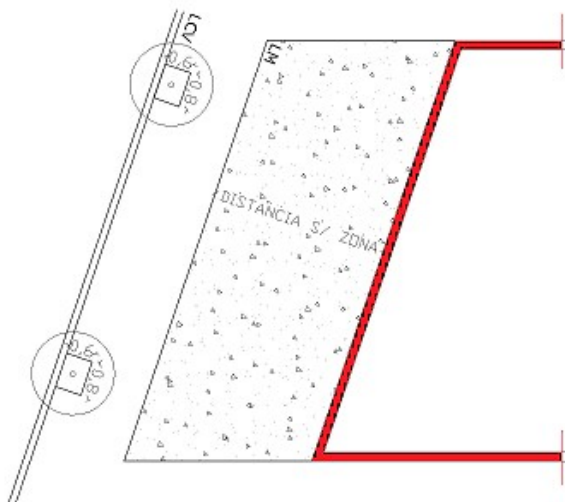
### RETIRO OCHAVA EN ZONAS CON 4/5mts RETIRO.



### RETIRO OCHAVA SOBRE RUTA E-53



### RETIRO LINEA INCLINADA





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 241:** Los retiros de la línea de Edificación fijados por este Código para la determinación de espacios verdes privados en los frentes de los lotes, serán aplicables en obras nuevas, ampliaciones o refacciones de obras existentes en las cuales la ampliación deberá ajustarse al retiro, mientras que la parte existente construida (solo para trabajos de mantenimiento) entre la L.M y la nueva L.E. con anterioridad a la puesta en vigencia por el presente Código, no podrá ser demolida.

**ART. 242:** Los retiros de las construcciones desde los ejes medianeros establecidos por este Código serán aplicables:

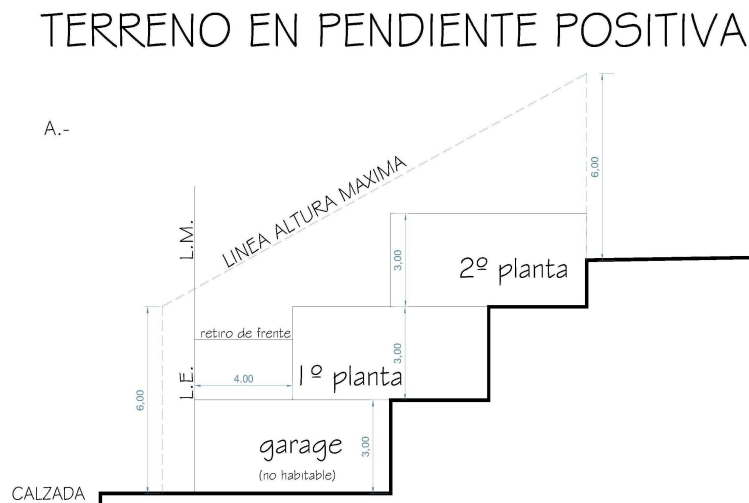
- 1- En obras nuevas. Con las consideraciones establecidas por este Código, en el artículo 244
- 2- En refacciones o ampliaciones. Se aplicará el mismo criterio que en el artículo

## **ART .243: Casos Especiales, Terrenos con Pendiente Positiva o Negativa Superior al 20%**

Se entenderá que un lote, tiene pendiente negativa o positiva superior al 20%, cuando la diferencia promedio de nivel resultante entre la línea de cordón de vereda y una línea imaginaria ubicada a una distancia de diez (10) metros de la línea Municipal y paralela a ésta, supere los dos (2) metros.

### **1- Pendiente Positiva**

Para lotes con pendiente negativa o positiva de uso residencial, se podrá admitir la construcción de un garaje (no habitable), con frente de hasta cuatro (4) metros de ancho sobre la Línea Municipal. Para niveles superiores a tres metros de altura, deberán respetarse los retiros establecidos en cada



zona. \_\_\_\_\_

### **2- Pendiente Negativa**

Para lotes con pendiente negativa o positiva de uso comercial, podrá retirarse hasta un metro de la Línea Municipal, en todo el ancho del lote. Para niveles superiores a tres metros, deberán respetarse los retiros establecidos en cada zona.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 244: Retiros Laterales de los ejes medianeros**

Se aplicará para todo el ejido de Salsipuedes como retiros mínimos laterales:

- 1- Lotes de hasta 10mtrs de ancho sin retiro.
- 2- Lotes de 10 mtrs a 12 mtrs de ancho retiro de 1,5 mtrs de un lado.
- 3- Lotes mayores de 12 mtrs hasta 15 mtrs de frente: 3 mtrs de un lado pudiendo realizarse espacios semi-cubiertos sin cerramientos laterales tipo pérgolas.
- 4- Lotes mayores de 15 mtrs hasta 20 mtrs de frente 1.50 mtrs de un lado y 3 mtrs del otro pudiendo realizarse espacios semi-cubiertos sin cerramientos laterales tipo pérgolas.
- 5- Lotes mayores a 20 mtrs de frente 3 mtrs de cada lado.

En casos especiales donde la morfología o características ambientales de la parcela lo requiera, la oficina técnica evaluara bajo informe técnico fundado, la modificación de estos valores pre establecidos.

**ART. 245:** Los retiros de las construcciones desde los ejes medianeros establecidos por este Código serán aplicables a obra nuevas, refacciones y ampliaciones

## **ART. 246: Retiro línea de fondo**

DEROGADO ORDENANZA N° 1119/13

## **ART. 247: Retiro línea de fondo lindante con cursos de agua.**

Los lotes cuyos contrafrentes lindan con ríos o arroyos no podrán hacer ocupación del contrafrente, debiendo dejar un espacio libre, verde de 6 metros desde la línea de eje medianero de fondo.

## **SECCION 3 - OCHAVAS**

### **ART. 248: Obligación de Ejecutarlas**

Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán, cuando se realicen:

1. Construcciones de edificios o cercos nuevos.
2. Refacciones de edificios o cercos.
3. Reconstrucciones de solados altos o bajos.
4. Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.
5. Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.
6. Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito, o de estética, o
7. de seguridad pública

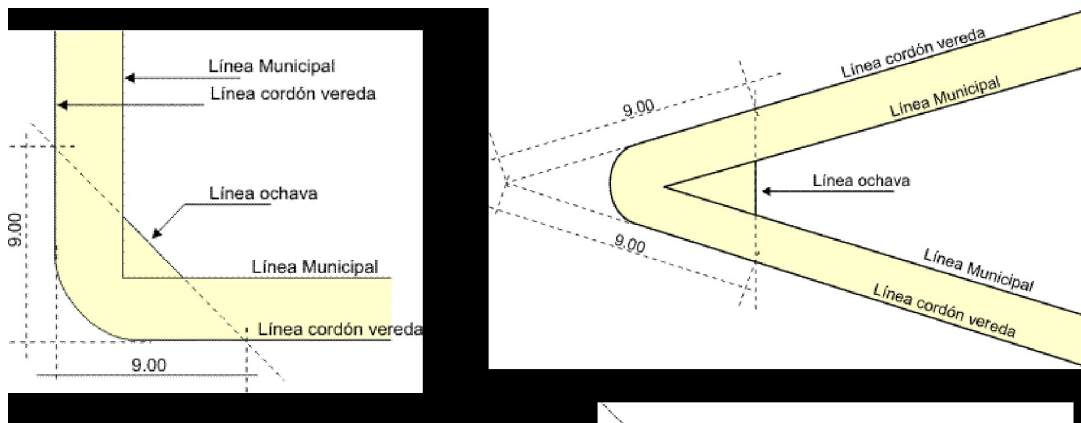
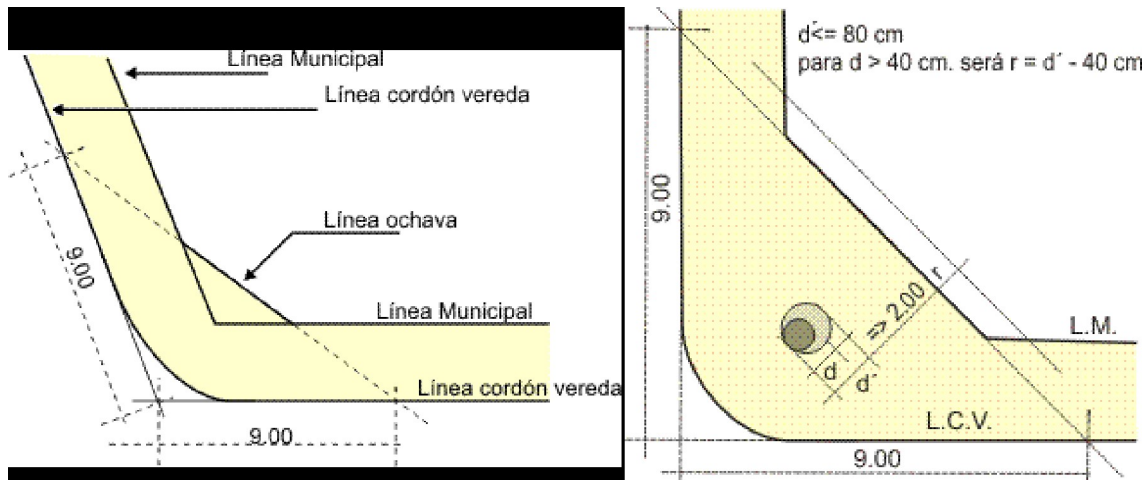
### **ART. 249: Dimensiones Mínimas de Ochavas**

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9.00 (nueve) metros a partir de la intersección de dicha línea de cordón.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



## ART. 250: Retiro en las Ochavas

En los predios en esquina es de utilidad pública el retiro de construcción de planta baja.

La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si la de respetarla en planta baja.

Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 2.80 (dos con ochenta) metros de altura medidos sobre el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas de edificación en las Zona permitidas sin retiro.

Por fuera de la ochava, en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- 1- Su sección este contenida en un cilindro vertical no mayor de 0.80 (cero con ochenta) metros de diámetro
- 2- Su ubicación este contenida por en triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.
- 3- La distancia entre el círculo que contiene a la sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2.00 (dos) metros.

**ART. 251:** No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

## CAPITULO 4 - CERCAS Y VEREDAS



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## SECCION 1 – NORMAS GENERALES

### **ART. 252: Obligación de Construir Cercas y Veredas**

Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito, está obligado a construir y conservar en sus terrenos edificados o baldíos, cuyos frentes den a calles o pasajes públicos, siempre que se cuente con nivel definitivo dado por el cordón de vereda o la Municipalidad pueda fijarlo por otros medios:

- 1- Cerramiento de frente, si no hubiese fachada.
- 2- Vereda de acuerdo a lo especificado en este Código.
- 3- Colocación de árboles.
- 4- Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito, está obligado a construir y conservar en buen estado las cercas y veredas en sus terrenos cuyos frentes den a calles o pasajes públicos, siempre que se cuente con nivel definitivo dado por el cordón de vereda o la Municipalidad pueda fijarlo por otros medios. Donde no se cuente con nivel definitivo, la zona destinada a vereda, deberá acondicionarse a un nivel de no más de 20 cm. por encima del de la calzada, no siendo exigible la construcción de solado, el que será reemplazado por césped o gramíneas que permitan el fácil tránsito peatonal.

**ART. 253:** En todo caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones mientras dure la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo "Normas de Seguridad" del Código de Edificación.

**ART. 254:** En los predios que contengan en su interior construcciones, o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Dirección de Planeamiento Urbano puede ordenar la colocación de un cerco vivo, a fin de impedir las vistas, que será de altura variable de acuerdo a la circunstancia.

### **ART. 255: Ejecución de Cercas y Veredas**

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y veredas deberán iniciarse dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha en que se notifique al propietario. El plazo de su terminación no podrá exceder de 30 días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, éstos podrán llevarse a cabo por administración y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades vigentes y disponer las clausuras que fueran necesarias.

## SECCION 2 - CERCAS

### **ART. 256: Cerramientos al Frente – Normas Generales**

- 1- En todo predio no edificado, se materializará siguiendo la Línea Municipal.
- 2- Cuando se trate de un lote esquina se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones de la presente ordenanza
- 3- Toda edificación deberá materializar la Línea Municipal con una cerca de una altura máxima de 0.70 (cero con setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura solo se podrán colocar cerramientos transparentes como verjas, alambres tejidos, rejas telas tensadas, chapas perforadas y cerramientos naturales, de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores pilares de mampostería con un ancho máximo de 0.60 (cero con sesenta) metros en el sentido de la línea Municipal y una altura máxima de 2 (dos) metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio de la superficie total a cerrar por sobre los 0.70 (cero con setenta) metros del nivel de vereda.

Quedan expresamente prohibidos por encima de los 0.70 (cero con sesenta) metros, los cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera.

- 4- Todo propietario de un edificio retirado de la Línea Municipal, podrá dejar de cumplir con la obligación de cerca, siempre que dicho retiro este cubierto con solado o jardín, y la línea Municipal, será definida con un cordón de mampostería de 0.15(cero con quince) metros de altura respecto al cordón de vereda como mínimo.

## **ART. 257: Cerramientos al Frente en Terrenos Sobreelevados**

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno esté sobreelevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrá ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 0.70(cero con setenta) metros desde la cota de nivel tomada sobre la línea municipal, no superando los 2(dos) metros de altura desde el nivel vereda, el que actuará como muro de contención.

En caso que el terreno esté sobreelevado con respecto al nivel de vereda en más de 2 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2 (dos) metros, que solo podrá superarse teniendo en cuenta las características articulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.

## **ART. 258: Cerramientos Especiales al Frente**

Se entiende por cerramientos especiales al frente, todas aquellas tapias, cercas, y alambrados que no superen los dos metros de altura.

En caso de que el propietario proponga un cerramiento especial al frente, deberá presentar:

- 1- Justificación por escrito, de la situación de dicha cerca.
- 2- 2 planos de detalles en planta y vista escala 1:50, acotando medidas y materiales, firmado por profesional actuante.
- 3- Tipos de cerramientos especiales:

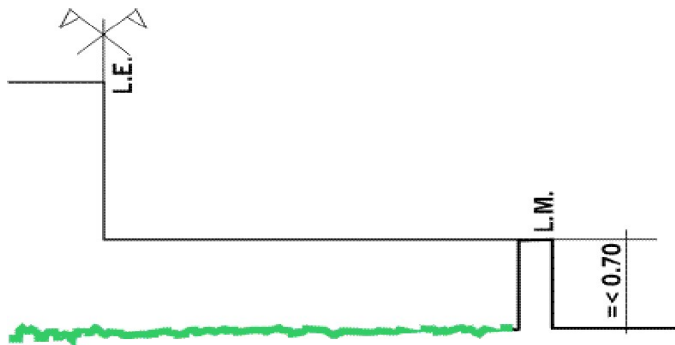
Tapias: serán de un máximo de 2 (dos) metros de altura total, desde desnivel de vereda, ejecutados con criterio arquitectónico.

La Dirección de Planeamiento Urbano, determinará la aprobación de la propuesta de cercas que deberá utilizarse en los predios conforme a la zona que se encuentren ubicados según zonificación del Código de Ordenamiento Urbano.

## SECCION 3 - CERRAMIENTOS DIVISORIOS DE PROPIEDADES

### ART. 259: Cercas Divisorias de Propiedades en la Parte Correspondiente a Retiro para Jardín o Espacio Verde

La materialización del cerco divisorio medianero correspondiente al retiro obligatorio tendrá el mismo tratamiento que el cerco de frente. En este retiro no puede adosarse gabinetes de gas o cualquier otro elemento opaco que sobrepase las alturas permitidas.

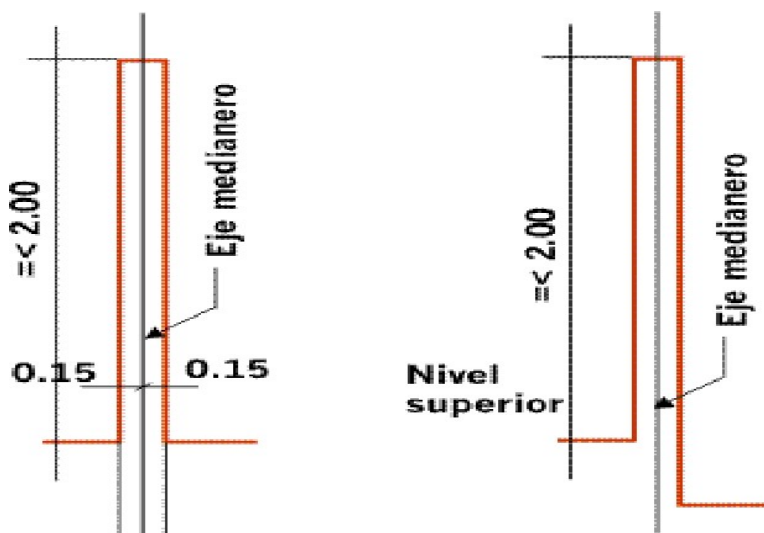


### ART. 260: Materialización de Cercos Divisorios Medianeros

Los distintos tipos de cercos divisorios podrán ser materializados en mampostería con terminación revoque, alambrados olímpicos, cercos naturales, telas tensadas, chapas perforadas, no superando en todos los casos los 2 (dos) metros de altura.

### ART. 261: Cercas Divisorias Medianeras Correspondiente en Jardines

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura máxima de 2 (dos) metros, medidos siguiendo el nivel del solado o terreno natural mas alto.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 262: Elementos No Permitidos en Cercas**

- 1- Las estructuras resistentes de cualquier naturaleza no podrán pasar los ejes medianeros y apoyaran un máximo de 15 cm.
- 2- Dentro de los muros medianeros no podrá embutirse canalizaciones de diámetro superior a los 10 cm. No podrán embutirse cañerías que conduzcan humo, vapores o irradien calor, sin estar protegidos por aislantes de probada eficacia.
- 3- Las chimeneas de cualquier tipo no se podrán aplicar directamente sobre los muros, deberá interponerse un sobre muro de 15 cm. de espesor mínimo hecho de material aislante - refractario.
- 4- No se permite la instalación de albañales de desagüe embutidos a menos de 50 cm. del eje medianero.
- 5- Está prohibido arrimar a un muro divisorio todo tipo de máquinas, herramientas o equipos de cualquier naturaleza que produzcan vibraciones, trepidaciones, ruidos, golpes continuos o intermitentes, o que su funcionamiento dañe al muro en su aspecto o en su estabilidad. Se permiten como mínimo una distancia de 2,50(dos con cincuenta) metros del eje medianero.
- 6- Está prohibido arrimar al muro medianero residuos, escombros, materiales, tierras, y todo aquello que permita el paso de humedad o toxicidad. Se permitirá arrimar jardines y canteros, siempre que se haya realizado la debida impermeabilización, no pudiendo tener pendientes o desagües hacia lotes vecinos.
- 7- Los conductos de humo o vapores se elevarán por lo menos un metro sobre el nivel del muro o techo más elevado de la propiedad. Dichos conductos serán de ladrillos, hormigón, fibrocemento, Hormigón fundido u otro material apto. Al construirse un edificio de mayor altura que los vecinos, el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos de humos o vapores adosado a la medianera hasta que sobrepasen cualquier muro o techo por menos un metro

## **ART. 263: Tratamiento de Muros Medianeros a la Vista de la Via Publica**

El propietario de toda edificación nueva está obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico, a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista de la vía pública, margen de río, caminos, espacios verdes, pasajes.

## **SECCIÓN 4- VEREDAS**

### **ART. 264: Especificaciones Para Ejecutar Veredas.**

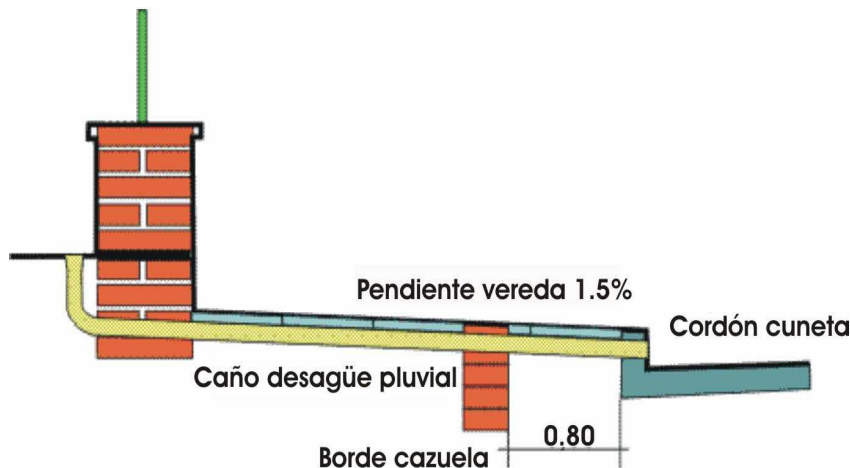
Las veredas tendrán pendiente longitudinal siguiendo la del cordón de vereda y transversal del 1,5 % desde la cerca hacia el CV, no pudiendo construirse escalones ni otras interrupciones longitudinales ni transversales.

En veredas (y especialmente en ochavas) con pendientes superiores al 10 % se podrán ejecutar escalones en parte del ancho de la vereda previa expresa autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano, para cuya obtención se deberá presentar un croquis indicando niveles y la solución propuesta.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



## ART. 265: Rampas y Escalones en Veredas

Queda expresamente prohibida la ejecución de rampas o escalones de acceso al lote ocupando el espacio vereda, debiéndose ejecutar los mismos por detrás de la LM.

Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la LM. hacia la vereda.

## ART. 266: Materiales de Veredas

Se prevén para los distintos casos lo siguiente:

TIPO A) De lajas con junta tomada con mortero cementicio.

TIPO B) De mosaico calcáreo tipo vainilla u otro de superficie antideslizante.

TIPO C) De losetas de hormigón lavado o lisas antideslizantes con junta tomada con mortero cementicio.

TIPO D) De césped con una franja optativa de circulación de 1.20 cm de lajas, adoquines o similar ubicada a partir de la L.M.

TIPO E) De piedra lavada u hormigón.

**ART. 267:** La materialización de aceras deberá responder al tipo antideslizante en sus distintas formas, diseños y medidas comerciales, estando sujetas a la aprobación de la Oficina Técnica el proyecto o propuesta de las mismas.

## ART. 268: Ejecución de Veredas

La colocación de los mosaicos o planchas de hormigón llevarán transversalmente junta asfáltica de dilatación cada 6 m. El acceso de vehículos se hará por rampa en el cordón cuyo avance máximo desde el mismo hacia la LM será de 60 cm.-

## ART. 269: Cotas de Nivel de Veredas

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

Cuando exista cordón cuneta, este dará la altura. Donde no se cuente con nivel definitivo, la zona destinada a vereda, deberá acondicionarse a un nivel de no más de 20 cm. por encima del de la calzada, no siendo exigible la construcción de solado, el que será reemplazado por césped o gramíneas que permitan el fácil tránsito peatonal. Si es obligación el arbolado de las veredas.

## **ART. 270: Veredas de Terrenos Escarpados**

En todos los casos se deberá garantizar la continuidad de aceras, otorgándose seguridad al peatón.

Cuando por razones técnicas, se vea dificultada la construcción de la acera, el problema será elevado a la Dirección de Planeamiento Urbano, la que decidirá la solución a adoptar.

A los efectos de obra nueva o remodelación de un acceso existente a propiedad privada, se deberá tener en cuenta al párrafo anterior, para su correcta ubicación.

En los accesos vehiculares a propiedad privada, exista o no-cordón cuneta, los rebajes de pendiente correspondientes se deberán materializar hacia la propiedad privada, garantizando la continuidad de acera. Queda totalmente prohibida la ocupación del espacio público, con caños de desagüe y rampas que obstruyen la cuneta o el cordón cuneta.

## **ART. 271: Continuidad entre Niveles de Vereda**

Las veredas de lotes consecutivos no formarán sobresaltos.

En su perfil longitudinal deberán mantener la pendiente de la calle dando a las veredas la misma continuidad.

## **ART . 272: Rebajes del Cordón**

No se podrá rebajar el cordón de la calzada por otra circunstancia que no sea el acceso de vehículos y deberá ser solicitado por aviso de obra.

## **ART. 273: Franja de Verde**

En las veredas de un ancho mayor de 2 m. podrá dejarse un espacio verde desde el cordón hasta la línea de la vereda. Siendo esta de un ancho mínimo de 1.20m. de ancho y debiendo ejecutarse de acuerdo a lo

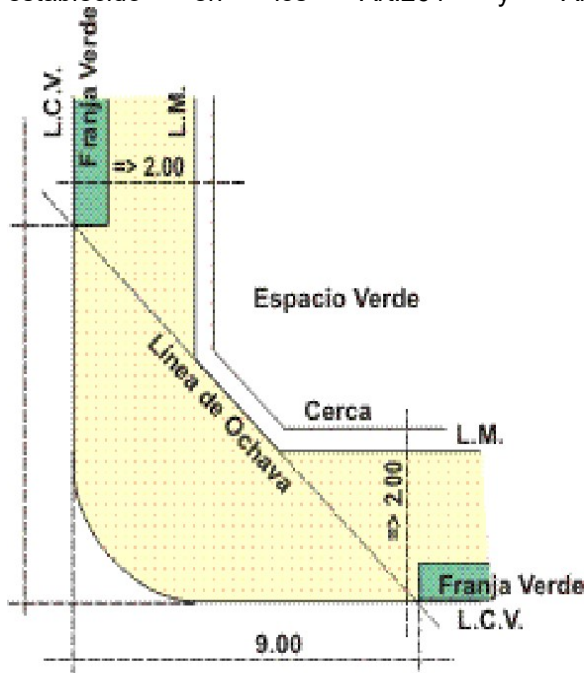




# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

establecido en los Art.264 y Art. 266, y conforme al gráfico adjunto.-



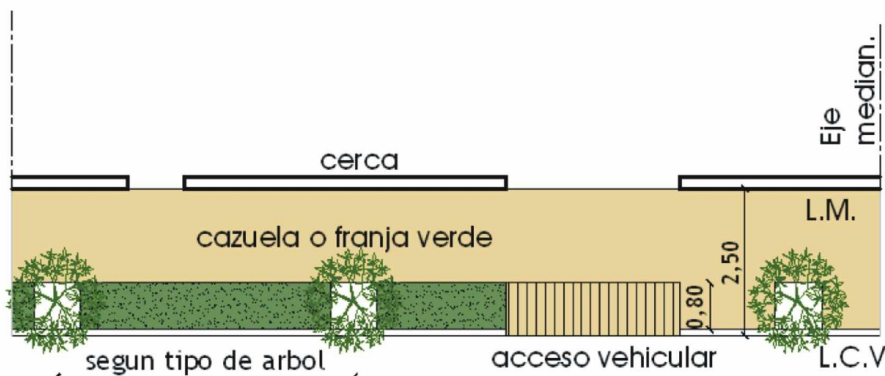
En las esquinas, las aceras serán totalmente pavimentadas

Las zonas de acceso para peatones o vehículos que se realicen en la franja verde, serán pavimentadas con el mismo material que la vereda correspondiente

La Municipalidad se reserva el derecho de hacer pavimentar el total de la vereda en determinados casos.

## ART. 274: Arbolado Público en Veredas

Establécese para todos los propietarios, poseedores o tenedores a título oneroso o gratuito de terrenos dentro del ejido Municipal, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia a ejecutar cazuelas de 0.60 x 0.60 metros, u 0.60 x 0.80 metros, cada 5 metros, según el ancho de vereda que corresponda a los frentes de su propiedad, debiendo consultar a la Oficina Técnica sobre el tipo de árbol que está obligado a colocar según la zona que se encuentre el lote u obra en cuestión. No se colocarán árboles en el área delimitada por las líneas que definen ochava.



En casos especiales de árboles añosos a conservar, se ejecutará la cazuela de las dimensiones necesarias, pero sin superar el 40 % del ancho total de la vereda.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**ART. 275:** Será obligación de cada frentista, las cazuelas para los árboles conforme a las disposiciones del presente Código y a forestar, conservar y reponer con la especie que le indique la Oficina técnica.

**ART. 276:** Las veredas de predios baldíos deberán ser forestadas frente a los ejes medianeros.

**ART. 277:** Los espacios que corresponden a la superficie total de ochava no podrán ser en ningún caso forestadas.

## **ART. 278: Pendiente**

Las veredas tendrán una pendiente máxima de 1,5%, (uno coma cinco por ciento) y una mínima de 0,5% (cero coma cinco por ciento), en sentido normal al cordón de la misma.

## **ART. 279: Mantenimiento**

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstáculos.

**ART. 280:** Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos ejecutados por reparticiones públicas, empresas de servicios públicos o empresas contratistas de trabajos públicos o privados, deberán ser reparados por las mismas, debiendo conservar las características anteriormente existentes a la ejecución de las obras. Frente a su incumplimiento el propietario frentista podrá denunciar ante la autoridad competente la necesidad de reparación. En tales casos, el Municipio podrá llevar a cabo los trabajos de reparación, y una vez finalizados procederá a la liquidación y cobro de los gastos a las empresas responsables

## **ART 281: Renovación de Veredas**

A los fines de renovación de veredas, considérase a la vereda FUERA DE USO:

- 1- Cuando no esté de acuerdo a este Código.
- 2- Cuando por el uso se torna resbaladiza.
- 3- Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.
- 4- Cuando se hayan levantado, por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.

## **SECCIÓN 5- FACHADAS**

### **ART. 282: Fachada Principal**

Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando solo se trate de cambios de color o materiales en alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **ART. 283: Altura de Fachada**

- 1- Los edificios, cualquiera sea su destino, tendrán una altura máxima, (incluidas balaustradas, parapetos, tanque de reserva y cajas de escaleras) según zonificación del Código de Ordenamiento Urbano).
- 2- Las fachadas estarán contenidas en los planos límites detallados por estas normas. Estos planos, deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad de para ampliar retiros y producir entrantes. Estas alturas máximas o mínimas (totales o parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor al 10% (diez por ciento).
- 3- Cuando esta pendiente sea mayor, las alturas de fachadas podrán compensarse, siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros.
- 4- Las Iglesias, templos, torres y monumentos, no se registrarán por las alturas máximas dispuestas en este Código, debiendo ser evaluadas en forma particular por la Oficina Técnica.

## **ART. 284: Tratamiento de Fachadas**

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético de la ciudad.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno, y laterales, y en las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y como tal deberá ser del edificio al igual que los tanques y chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que si son vistas desde la vía pública se tratarán en armonía con el conjunto.

## **ART. 285: Saliente de Fachadas**

Hasta los 2,80 (dos con ochenta) metros de altura medidos desde el nivel de la Línea Municipal, no se permitirán ninguna clase de edificación fuera de la Línea de Edificación en vereda. Tampoco se permitirán vitrinas salientes u hojas de celosías que abran hacia la línea mencionada.

Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de 2 (dos) centímetros fuera de la Línea Municipal.

Por encima de los 2,80 (dos con ochenta) metros de altura medidos desde el nivel de la Línea Municipal, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal, en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin construir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero con treinta) metros.

## **ART. 286: Saliente de Aleros y Marquesinas**

- 1- Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,80 (dos con ochenta) metros medidos sobre la línea municipal; su borde exterior distará del cordón de vereda un mínimo de 0,50 (cero con cincuenta) metros. El máximo voladizo de estos aleros será de 3 (tres) metros. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. En caso de llevar vidrios, estos deberán ser armados e incorporados a la estructura.
- 2- Un alero en pisos alto podrán tener saliente máxima de 1,50 (uno con cincuenta) metros, pudiendo llegar de eje a eje medianero.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 3- Las marquesinas o toldos sobre la línea Municipal tendrán de un mismo lenguaje según la zonificación del presente Código.

**ART. 287: Cuerpos Salientes Cerrados** No se permitirán cuerpos cerrados que avancen fuera de la Línea Municipal

**ART. 288: Salientes en Calles Arboladas**

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de la saliente se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos

**ART. 289: Artefactos climatizadores visibles en Fachadas a la Vía Pública**

Por debajo de los 2,80 (dos con ochenta) metros hasta los (dos) 2 metros, medidos desde el nivel vereda, los acondicionadores de aire se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero con treinta) metros del plomo del parámetro. Los drenajes de los artefactos climatizadores deberán estar canalizados.

**ART. 290: Conductos Visibles desde la Vía Pública**

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias, o cualquier otro conducto no podrá colocarse al exterior de los muros de fachadas principales.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo de la misma. Todos estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

**ART. 291: Toldos en las Veredas**

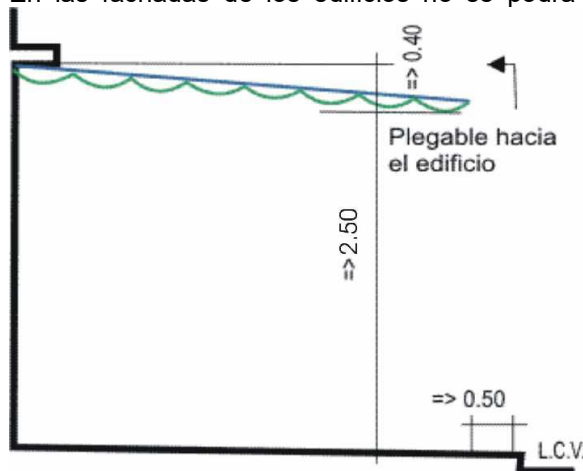
Los toldos al frente de los edificios, tendrán una altura mínima desde la vereda de 2,50 metros y su saliente máxima podrá alcanzar hasta 50 cm., dentro del cordón de la vereda.

No podrán tener parantes verticales en la vereda, ni brazos o soportes a una altura menor de 2,50 m.

Cuando existan árboles, los toldos se colocarán de forma que no dañen ni toquen los mismos.

Los permisos para ejecutar toldos, serán precarios aunque se omita establecerlo así en el permiso otorgado, y deberán ser desarmados y retirados por completo cuando así lo disponga la Municipalidad. El plegado de los toldos se hará sobre la fachada del edificio y no sobre la cordón vereda.-

En las fachadas de los edificios no se podrá colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal.



## SECCIÓN 6- MOBILIARIO URBANO



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 292:** Entiéndase por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.

**ART. 293:** Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique la Dirección de Planeamiento Urbano. En ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

**ART. 294:** La Dirección de Planeamiento Urbano enunciara las tipologías y características morfológicas a las que deben responder los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deberán considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de la dependencia técnica competente reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

**ART. 295: Cestos de residuos domiciliarios**

Es obligación del frentista colocar cesto de basura en la vereda alineado al arbolado público, con una altura mayor o igual a 1.2m metros.

## TITULO VI – CONDICIONES URBANISTICA Y DE PROTECCION AMBIENTAL

### CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

**ART. 296:** Se desprende implícitamente que este Municipio, a través de la promulgación del presente Código, expresa la sana e irrevocable decisión de ordenar el desarrollo urbano en la ciudad, atendiendo primordialmente a un fin social, el que la población en general obtenga un mejor nivel de vida y progreso, en sus aspectos jurídicos, económicos y sociales.

**ART. 297:** En las zonas previstas por este Código y otras que puedan surgir por iniciativa privada, el Municipio alentará la radicación de “Equipamiento Turístico y Recreativo” hoteles, pequeños hoteles, hosterías, cabañas, miradores, camping, clubes, etc.

**ART. 298:** En el caso de aquellos propietarios de edificios y predios que constituyan el PATRIMONIO HISTORICO y que sin alterar sus características originales, previa autorización Municipal, los refaccionen, remodelen o reciclen, este municipio otorgará previo estudio de los proyectos, facilidades impositivas.

**ART. 299:** Aquellas que estén calificadas por el presente Código como AREAS NATURALES PROTEGIDAS, gozarán del régimen de Promoción Urbanística, para emprendimientos ecológicos.

### CAPITULO 2 - AREA NATURAL PROTEGIDA.

**ART. 300:** Los espacios naturales están protegidos por la ley y el Departamento de Areas Naturales de la Dirección de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura- Ganadería y Recursos Renovables de la provincia de Córdoba es el organismo encargado de la gestión (mantenimiento- manejo e investigación) de las AREAS NATURALES PROTEGIDAS en el territorio provincial.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 301:** Se define como AREA NATURAL PROTEGIDA a la superficie de tierra, zonas que dan lugar a la conformación de ambientes naturales donde las distintas especies de flora y fauna autóctona puedan mantenerse a perpetuidad o aumentar su diversidad biológica y de los recursos naturales y culturales asociados.

Es prioridad de este Municipio promover la iniciativa privada entre entidades no gubernamentales, propietarios y Municipio, la protección de ésta área natural protegida.

## CAPITULO 3 – ARBOLADO PUBLICO - PRIVADO - COBERTURA VEGETAL

### SECCIÓN 1- CONCEPTOS GENERALES, DERECHOS Y OBLIGACIONES

**ART. 302: DEFINICIÓN Y ÁMBITO:**

a) Declárense de **USO PÚBLICO O COMÚN** las veredas, plazas, parques, paseos, plazoletas, jardines públicos, riveras de ríos, arroyos ubicados dentro del ejido de Salsipuedes, que se llamarán **ESPACIOS VERDES PÚBLICOS**

b) Se entiende por **ARBOLADO PÚBLICO** a todos los ejemplares arbóreos y arbustivos existentes o que en el futuro se planten en los **ESPACIOS VERDES PÚBLICOS**, y demás lugares pertenecientes al dominio de la Municipalidad de Salsipuedes, afectados al uso público.

**ART. 302 bis: ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA:** Es competencia exclusiva de la Municipalidad, por intermedio de la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano, la intervención en forma directa o emplazando a los respectivos propietarios u ocupantes de propiedades o baldíos la extracción y/o poda de todo ejemplar arbóreo autóctono o exótico, que por sus características represente peligro y pueda ocasionar daños a personas o bienes.

**ART. 303:** Prohíbese en todos los espacios verdes públicos la realización de actividades ajenas a su función específica, salvo en aquellos lugares habilitados especialmente, así mismo se prohíbe el encendido de fuego junto a los árboles en bosques, camping, rivera de río y arroyos o cualquier lugar de recreación, salvo en los lugares especialmente especificados a tal fin, tomando las precauciones para su total apagado posterior.

**ART. 304:** Se entiende por arbolado público a todos los ejemplares arbóreos y arbustivos existentes en las calles, caminos, veredas, plazas, paseos, plazoletas, parques, jardines, escuelas, y demás lugares pertenecientes al dominio de la Municipalidad de Salsipuedes.

**ART. 305: CONSERVACIÓN DE BIODIVERSIDAD:** Declárense de **INTERÉS MUNICIPAL** la conservación de;

a) Toda **especie vegetal autóctona**, en todas sus bioformas, que se encuentre en **espacio público o privado**, en todos sus estadios e independientemente de su estado sanitario.

b) Toda **especie vegetal introducida o exótica**, que no sea plaga, que se encuentre en cualquier **espacio público** en todos sus estadios e independientemente de su estado sanitario.

**ART. 305 bis: ÁRBOLES Y ARBUSTOS PERMITIDOS PARA ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y PREDIOS PRIVADOS:** Se autoriza la conservación y/o implantación de todo árbol y/o arbusto autóctono y/o exóticos para los espacios verdes públicos y/o privados pertenecientes al dominio de la Municipalidad de Salsipuedes, **RESPETANDO** en el caso de las **especies exóticas** lo citado en la **Sección 1 Art 9 b)**, y para las **veredas** las especies vegetales que se autorizan en la **Sección 2 Art 14 a) y Art 14 b)** de la presente ordenanza, expresar que cuenta con la autorización Municipal respectiva.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 306:** Se prohíbe la eliminación o poda de árboles autóctonos en cualquier lote público o privado bajo jurisdicción de la Municipalidad de Salsipuedes, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

**ART. 307: OBLIGACIÓN DE ARBOLADO:** La implantación de arbolado de los frentes, conlleva la obligación para toda persona física o jurídica, pública o privada siendo éstos, los propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores la obligación de:

- a) Construir las respectivas cazuelas o límites de franjas verdes, según lo establece la **sección 2, Art 12** de la presente ordenanza.
- b) Implantar los árboles y su posterior cuidado (poda, riego, y toda medida que exija el crecimiento y mantenimiento en óptimas condiciones de los ejemplares) según lo establece el anexo 1 de la presente ordenanza.
- c) Mantener libre de malezas y residuos las cazuelas y/o franja verde de vereda.

**ART.307bis: PLANTACIÓN/PODA CON CARGO:** Ante la falta de cumplimiento de las obligaciones que determina el **Art.307 a), Art.307 b) y Art.8.**, la Municipalidad en forma directa o por terceros, podrá efectuar dichas tareas con cargo al respectivo obligado

**ART. 308: OBLIGACIÓN PARA URBANIZACIONES:** La aprobación de toda nueva urbanización y/o subdivisión con apertura de calles de las ya existentes, se otorgará sólo si él/los propietario/s de urbanización o subdivisión de que se trata realicen la plantación de los árboles de vereda según indica la normativa, y el cuidado-mantenimiento de los mismos, hasta tanto se opere la transferencia de dominio de los lotes a sus adquirentes. Igual obligación existe respecto a plazas proyectadas en las urbanizaciones y demás espacios verdes abiertos al uso público, mientras éstos no se incorporen al dominio municipal

**ART. 309:** Queda prohibida la fijación al arbolado urbano de todo elemento extraño, como también encalar, barnizar, o pintar troncos o ramas pertenecientes al arbolado público.

**ART. 310:** Queda prohibido arrojar aguas servidas o líquidos que contengan cualquier producto o sustancia que pueda afectar la vida y lozanía del arbolado público, ríos y arroyos.

**ART. 311:** Todo elemento estatal o particular que por sus características comerciales, decorativas, lumínicas, o informativas estén instalados o por instalarse no serán causa para podar o extraer árboles públicos.

**ART. 312: PROHIBICIONES GENERALES:**

**a)** Prohíbese en todos los espacios verdes públicos la realización de actividades ajenas a su función específica, salvo en aquellos lugares habilitados especialmente, así mismo se prohíbe el encendido de fuego junto a los árboles en los espacios verdes públicos, bosques, camping, o cualquier lugar de recreación, correspondientes al ejido de Salsipuedes, salvo en los lugares especialmente especificados a tal fin, tomando las precauciones para su total apagado posterior.

**b)** Se prohíbe la plantación de las siguientes especies exóticas por considerárselas peligrosas por su tipo de crecimiento y/o reproducción. En donde ya están plantadas, se encuentra permitido eliminarlas, previa demostración de que las mismas son causantes de problemas o inconvenientes a personas o bienes, siempre que no sean de gran jerarquía o antigüedad y siempre y cuando se garantice la reposición en igual número de las especies eliminadas, suplantándose a estas por las especies autóctonas que el presente código autoriza. **Especies arbóreas exóticas:** *Eucaliptus*, *Álamo plateado*, *Olmo (Ulmuspumila)*, *Pino (Pinusspp.)*, *Cipreces/Ciprés lambertiana (cupresussp)*, *Siempreverde/Siempreverdedisciplinado o variegado(Ligustrumspp.)*, *Grateus(Pyrananthaagustifolia)*, *Paraíso (Meliasp.)*, *Acacia Negra (Gleditsiatriacanthos)* y *Acacia Blanca (Robinia pseudoacacia)*, *Cafeto (Manihotflabellifolia, Manihotgrahamii)*, *Cotoneaster(Cotoneasterspp, Mora, Cedro (cedrusdeodara).*



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**c)** Queda PROHIBIDA para toda persona física o jurídica, pública o privada, sean ellos, propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores: **c-1)** El corte, tala, eliminación y destrucción total o parcial del arbolado a que se refiere el **Art.305** de la presente Ordenanza, sin autorización Municipal, o que, aun contándose con ésta, causare perjuicios considerables o irrecuperables al ejemplar en cualquier lote público o privado bajo jurisdicción de la Municipalidad de Salsipuedes, será responsabilizados por los daños quien ordene y/o ejecute la tarea, siendo sancionados con **MULTAS** cuyas tasas se establecerán en función del daño realizado, con un piso o base en dinero equivalente a 150 unidades de multa y **ACCIONES REPARADORAS** para cada caso según lo especifica el **Art. 320.c-2)** La fijación al arbolado urbano de todo elemento extraño, como también, lastimar, blanquear, barnizar, o pintar troncos o ramas pertenecientes al arbolado público. Por ello, todo elemento estatal o particular que esté instalado en los árboles públicos, tendrá que ser removido totalmente en un plazo inexcusable de diez (10) días hábiles a partir de la notificación.

**c-3)** Todo elemento estatal o particular que por sus características comerciales, decorativas, lumínicas, o informativas estén instalados o por instalarse no podrá afectar parcial o totalmente el arbolado público, ya sea en el sistema radicular o ramaje de los ejemplares, provocarles heridas, intoxicación, ni impedir el normal desarrollo de los mismos, ni serán causa para extraer los árboles públicos.

**c-4)** Queda prohibido arrojar en todo espacio público, basura sólida, aguas servidas o líquidos que contengan cualquier producto o sustancia que pueda afectar la vida y lozanía de la vegetación en general y especialmente la del arbolado público, ríos y arroyos en particular.

**d)** La Municipalidad no aprobará construcción alguna que suponga peligro para el arbolado autóctono que, por sus características corresponda preservar por razones históricas, estéticas, turísticas o geográficas, tanto en veredas como en el interior de predios privados.

**ART. 313:** Todo elemento estatal o particular que esté instalado con fines comerciales, decorativos, lumínicos o informativos esté instalado deteriorando la estructura de los árboles públicos o impidiendo su normal desarrollo, podrá, si su estructuración y estética lo permiten, ser desmontado parcialmente, si ello no fuera posible deberá serlo totalmente en un plazo inexcusable de diez (10) días hábiles a partir de la notificación.

**ART. 314: EJECUCIÓN DE OBRAS:** Cuando se ejecuten obras pública o privada de tendidos subterráneos o aéreos que puedan afectar a los espacios públicos y/o al arbolado existente, la Empresa responsable deberá presentar la documentación correspondiente, provista por la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano, la cual posteriormente, será evaluada por dicha Oficina pudiendo sugerirse modificaciones para la preservación de los espacios públicos y en especial del arbolado (evitando principalmente su extracción) y a los fines de extender la autorización para la obra. La empresa deberá acreditar la capacitación del personal que tendrá a su cargo la realización de dichas tareas, y deberá extender una constancia a los propietarios u ocupantes de las propiedades, en cuyo frente se realizará la misma. Dicha constancia firmada por la empresa contendrá la fecha, causa de la intervención, quien la realizó y deberá expresar que cuenta con la autorización Municipal respectiva.

**ART. 315:** Cualquier plan de obra pública o privada que contemple la extracción de especies arbóreas, deberá contar con la autorización de la autoridad municipal competente.

**ART 316:** Veredas con espacio verde

- 1- Responder en su totalidad a lo dispuesto en esta ordenanza.
- 2- Si la acera tiene un ancho de 2,50 (dos con cincuenta) metros o más, se deberá pavimentar solo hasta los dos metros, dejando el resto para franja verde.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 3- En las esquinas, las aceras serán totalmente pavimentadas.
- 4- Las zonas de acceso para peatones o vehículos que se realicen en la franja verde, serán pavimentadas con el mismo material que la vereda correspondiente.
- 5- La Municipalidad se reserva el derecho de hacer pavimentar el total de la vereda en determinados casos

## **SECCIÓN 2 CONCEPTOS GENERALES Y OBLIGACIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ARBOLADO DE VEREDAS.**

### **ART. 317: CONSTRUCCIÓN DE CAZUELAS Y FRANJAS VERDES:**

a) Se podrán construir cazuelas para el arbolado de vereda o dejar una franja verde, las cuales estarán en relación al tamaño que tenga la acera, según se establece a continuación:

<b>Anchos de vereda</b>	<b>Tamaño de cazuelas</b>	<b>Tamaño de franja verde</b>
Veredas que midan desde 1,50 metros hasta 2,65 metros de ancho	0,60 metros de ancho por 0,80 metros de largo	0,60 metros de ancho por el largo del frente del lote
Veredas que midan entre 3,15 metros hasta 5,65 metros de ancho	0,80 metros de ancho por 1,20 metros de largo	0,80 metros de ancho por el largo del frente del lote
Veredas que midan más de 6,15 metros de ancho	1 metro de ancho por 1,50 metros de largo	1 metros de ancho por el largo del frente del lote

- b) Las Cazuelas y/o franja verde deberán estar 30 cm por debajo del nivel de la vereda correspondiente.
- c) Las cazuelas y/o franjas verdes deberán ser delimitadas en todo su perímetro con mampostería y, debe tener éste, como mínimo 10 cm de ancho y 50 cm de profundidad, (10 cm por encima del nivel de vereda y 40 cm libres de profundidad de cazuela, los 10 cm por encima del nivel de vereda son para delimitar la circulación de los peatones y evitar accidentes) y coincidiendo uno de los lados de dicho contorno con el cordón cuneta si existiera y caso contrario preverlo.
- d) Si la vereda lleva cazuelas, se deberá construir una canaleta de mampostería que sirva de desagüe desde la vereda hacia los árboles de diez (10) cm de ancho junto al cordón cuneta.
- e) Cada árbol, deben ser ubicado en el centro de la cazuela o franja verde, a una distancia entre árbol de un mínimo de cuatro (4) metros y como máximo de cinco (5) metros entre sí.

### **ART.317 bis: ÁRBOLES Y ARBUSTOS PERMITIDOS EN VEREDAS:**

#### **a) Árboles autóctonos:**

**a-1) Para veredas de más de 5 metros de ancho:** Coco (*Zanthoxylum coco*), Molle de beber (*Lithraeamolleoides*), Algarrobo blanco (*Prosopis alba*), Algarrobo negro (*Prosopisnigra*), Tintitaco (*Prosopisturcuata*) Tala (*Celtis tala*), Tala falso (*Bouganvilleastipitata*), Orco Quebracho (*Schinopsismarginata*), Quebracho blanco (*Aspidosperma quebracho-blanco*), Quebracho colorado santiagueño (*Schinopsislorentzii*), Cina cina (*Parkinsoniaaculeata*), Lapachos rosados, negro y amarillo (*Tabebuiaspp.*), Palo borracho (*Chorisiainsignis/Chorisiasespiciosa*), Tipa (*Tipuanatipu*), Tipa Colorada (*Pterogynenitens*), Timbó (*Enterolobiumcontortisiliquum*), Acacia visco (*Acacia visco*), Garabato hembra, Garabato macho, Aguaribay (*Schinusareira*), Ceibo



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

(*Erythrina crista-galli*), Jacarandá (*Jacarandá mimosifolia*), Sauce criollo (*Salixhumboldtiana*), Sauce llorón (*Salixbabylonica*) Araucaria o pino Paraná (*Araucaria angustifolia*), Pehuén (*Araucaria araucana*), Chañar (*Geoffraeadeccorticans*), Brachichito (*Brachychitonacerifolium/Brachychitonpopulneum*).

**a-2) Para veredas de 3 a 5 metros de ancho:** Tipa Colorada (*Pterogyne nitens*), Brachichito (*Brachychitonacerifolium/Brachychitonpopulneum*), Moradillo (*Schinus fasciculatus*), Manzano de Campo (*Ruprechtia apetala*), Palo de Leche/lecherón/blanquillo (*Sebastiania commersoniana*), Cucharero, Mistol (*Ziziphus mistol*), Espinillos/Tusca/Aromitos/Aromo (*Acacia sp*), Durazno de Campo (*Kagenechialanceolata*), Cebil (Cebil sp.) *Cassia Carnaval*, *Cinacina* (*Parkinsonia aculeata*), *Lapachos rosados, negro y amarillo* (*Tabebuia spp.*), *Acacia visco* (*Acacia visco*), *Garabato hembra*, *Garabato macho*, Tipa Colorada (*Pterogyne nitens*),

**a-3) Para veredas de menos de 3 metros de ancho:** Durazno de Campo (*Kagenechialanceolata*), Seibito (*Acacia Roja*), Palo Amarillo (*Aloysiagratisima*). Lagaña de perro (*Caesalpinia gilliesii*), *Cassia amarilla*, Piquillín (microcarpa/macrocarpa), Cebil (Cebil sp.), *Espinillos/Tusca/Aromitos/Aromo* (*Acacia sp*), *Lapachos rosados, negro y amarillo* (*Tabebuia spp.*), *Acacia visco* (*Acacia visco*), *Garabato hembra*, *Garabato macho*, Tipa Colorada (*Pterogyne nitens*), *Cassia Carnaval*.

**a-4) Para cercos vivos (no apoyantes):** Palo Amarillo (*Aloysiagratisima*). Lagaña de perro (*Caesalpinia gilliesii*), Piquillín (microcarpa / macrocarpa),

**b) Especies arbóreas EXÓTICAS o introducidas sugeridas para veredas (solamente en casos que no se consigan ejemplares autóctonos):**

**b-1) Para veredas de más de 5 metros de ancho:** Liquidambar, Roble (*Quercus rubra/Quercus palustris*, *Quercus robur*), Tilo, Tulipanero, Parasol de la China (*Firmianaplatanifolia*), Arce (*Arce palmatum/Arce*), Casuarina (*Casuarina cunninghamiana*), Fresno americano (*Fraxinus americana*) y Fresno europeo (*Fraxinus excelsior*)

**b-2) Para veredas de 3 a 5 metros de ancho:** *Acacia de Constantinopla*, *Acacia de Albata*, Crespón (*Lagerstroemia indica*), *Catalpa* (*Catalpa bignonioides*), Mora híbrida, Árbol de judea (*Cercis siliquastrum*), *Sófora* (*Sophora japonicum*), Sauce eléctrico o tortuoso (*Salix erythroflexuosa*)

**b-3) Para veredas de menos de 3 metros de ancho:** *Acacia de Albata*, Crespón (*Lagerstroemia indica*), Ciruelos y duraznos de adorno (*Prunus spp*), Árbol de judea (*Cercis siliquastrum*), Naranja amarga (*Citrus aurantium*) Sauce eléctrico o tortuoso (*Salix erythroflexuosa*) Cedrón, *Acacia rosada*, Laureles de adorno, Rosa China.

**b-4) Para cercos vivos (no apoyantes):** Tuya (*Thuja occidentalis*), Membrillo japonés, Granado de adorno, Corona de novia, Berberis (*Berberis spp*), *Teucrium*, Rosales y Romero.

**ART 318: OBLIGACIÓN PARA EL PROFESIONAL EN OBRAS:** Todo profesional que proyecte una construcción nueva, o remodelación, o ampliación de una existente, deberá:

**a.** Respetar en el diseño la forestación existente en la vereda, para lo cual podrá requerir a la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano le indique si la forestación existente debe mantenerse en su totalidad, o si es factible su recambio. La ubicación de cazuelas y especies deberá ser indicada en planos, aún en los de relevamiento. No se extenderá el Certificado Final de Obra hasta que se verifique la correcta ubicación de las cazuelas con su árbol correspondiente.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

b. En los planos de obra, deberán indicarse los árboles y arbustos autóctonos ubicados en la parcela, cuyos tamaños sean iguales o mayores a los establecidos en la **Sección 3 Art 320 c-1, Art 320c-2, Art 320c-3**, la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano, aprobará la ubicación de la vivienda dentro del lote, si se respetan las normativas referentes a los retiros y al porcentaje de cobertura autóctona solicitado en la presente ordenanza, priorizando siempre los ejemplares de mayor porte (los más viejos).

c. Los espacios comprendidos entre la línea municipal y la línea de edificación y las superficies resultantes de la aplicación del FOS (Factor de Ocupación), se considerarán como espacios verdes, y por lo tanto no podrán ser recubiertos en su totalidad con losetas, lajas, mosaicos, etc.

## SECCIÓN 3 - DERECHOS Y OBLIGACIONES EN RELACIÓN AL ARBOLADO PRIVADO:

**ART 319: COBERTURA AUTÓCTONA:** Toda persona física o jurídica, pública o privada, sean éstos propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores, al adquirir o poseer terrenos y/o solicite permiso para edificar, es obligatorio independientemente de la ubicación y zonificación estipulada en el Código de Ordenamiento Urbano, dejar un porcentaje no menor al **10%** (diez por ciento) de la superficie del terreno en su estado natural, continua o discontinua, independientemente del retiro obligatorio.

**ART. 320: LIMPIEZA DE TERRENOS:** Toda persona física o jurídica, pública o privada, sean éstos propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores de lote baldío o construido que proceda a la limpieza del mismo:

a) Queda totalmente **PROHIBIDO** el **topado** de terrenos. Sólo se permitirá el movimiento de suelo empleando maquinarias, para hacer los accesos a las viviendas o realizar el **nivelado para la edificación**, **PREVIA AUTORIZACIÓN** de la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano.

b) En la limpieza del terreno, no podrá eliminarse total o parcialmente la cobertura vegetal existente ni realizarse cualquier otra intervención que atente contra la integridad física y biológica de la cobertura vegetal, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

c) La limpieza de terreno se deberá hacer en forma selectiva, no podrá extraer especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas:

**c-1)** Ejemplares arbóreos que pueden alcanzar gran tamaño: no se podrán extraer aquellos con perímetros mayores o iguales a 60 cm, medido en la base del fuste (árboles de 20 años o más).

**c-2)** Ejemplares arbóreos de menor tamaño: no se podrán extraer aquellos con perímetros mayores o iguales a 40 cm, medido en la base del fuste (árboles de 20 años o más).

**c-3)** Ejemplares arbustivos: no se podrán extraer aquellos con perímetros mayores o iguales a 15 cm. medidos en la base del fuste (arbustos de 20 años o más).

**c-4)** Ejemplares arbóreos y/o arbustivos nativos que se encuentren ubicadas a una distancia menor a 3 metros del eje medianero o que coincida con éste, independientemente de su tamaño y/o estado sanitario, en todos los casos la posibilidad de **extracción** deberá ser **EVALUADO Y AUTORIZADO** por la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano

**c-5)** Todo propietario que tenga alguna especie nativa que por sus características, su conservación sea de INTERÉS MUNICIPAL, y la misma interfiera con la edificación planificada, gozará de un descuento en los impuestos cuyo porcentaje será establecido por la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano. Dicho beneficio permanecerá mientras el ejemplar esté vivo y/o el tenedor del lote lo mantenga en buenas condiciones.

**c-6)** Toda persona física o jurídica, pública o privada, sean éstos propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores de lote baldío o construido que proceda a la limpieza del terreno y/o poda de ejemplares autóctonos de interés municipal en espacios



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

privados, sin la respectiva autorización de la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano SERÁN RESPONSABLES directos de los daños, agresiones o tareas no autorizadas que ellos mismos ejecuten u ordenen ejecutar y serán responsables solidarios los terceros que lleven a cabo la tarea, siendo sancionados, en ambos casos, con MULTAS cuyas tasas se establecerán en función del daño realizado, con un piso o base en dinero equivalente a 150 unidades de MULTA y ACCIONES REPARADORAS para cada caso según lo establecido en el **Art. 320 bis**.

**ART. 320 bis: ACCIONES REPARADORAS:** Toda persona física o jurídica, pública o privada, sean éstos propietarios, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores de lote baldío o construido además de la sanción con MULTA que se le establezca por la acción inapropiada contra el arbolado público autóctono o exótico y el arbolado privado autóctono que se prohíben en la **Sección 1 Art. 312** y la **Sección 3 Art. 320** de la presente ordenanza deberá cumplimentar las **ACCIONES REPARADORAS** que se establecen en el siguiente cuadro, si éstas en el plazo de 90 días de efectuada la intimación no diere cumplimiento a su obligación, la Municipalidad lo hará por sí, con cargo obligado al responsable del daño.

a) En el caso del **Arbolado Autóctono de espacio público y/o privado:**

<b>Daño punible</b>	<b>Acción reparadora</b>
Extracción/ Lesiones irreparables	Efectuar la reposición del ejemplar y plantar la cantidad de árboles igual a la mitad del número de años que hubiere tenido el ejemplar, de la misma especie o de la especie que se le indique y en lugar previamente determinado por la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano.
Poda inadecuada/ Cualquier otra forma de destrucción parcial	Concretar las acciones necesarias tendientes a la recuperación del ejemplar y plantar 5 árboles de la misma especie o de la especie que se le indique y en lugar previamente determinado por la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano.

b) En caso del **Arbolado Exótico que no sea plaga en vereda:**

<b>Daño punible</b>	<b>Acción reparadora</b>
Extracción/ Lesiones irreparable	Efectuar la reposición del ejemplar
Poda inadecuada/	Concretar las acciones necesarias tendientes a la recuperación



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Cualquier otra forma de destrucción parcial	del ejemplar.
---------------------------------------------	---------------

**ART. 321:** Todo propietario u ocupante de un lote baldío que proceda a la limpieza del mismo, no podrá eliminar total o parcialmente la cobertura vegetal existente o cualquier otra intervención que atente contra la integridad física y biológica de la cobertura vegetal, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

**ART. 322:** En los planos de obra deberán indicarse los árboles ubicados en la parcela, cuyos troncos superen los 8cm. de diámetro medidos a un (1) metro de altura. Con el correspondiente plano de la vivienda, la Municipalidad aprobará la ubicación de la vivienda dentro del lote, si se respetan las normativas referente a los retiros y a efectos de que se erradique la menor cantidad de árboles posibles.

**ART. 323:** Los propietarios de inmuebles que soliciten permiso de construcción, deberán proceder a forestar su lote a razón de un mínimo de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie libre o fracción que no se encuentre forestada.

**ART. 324:** El o los propietarios u ocupantes de un inmueble o lote baldío serán responsables directos de los daños, agresiones o tareas no autorizadas que ellos mismos ejecuten u ordenen ejecutar a terceros sobre el arbolado público, debiendo alguno de ellos denunciar inmediatamente a la autoridad policial y municipal si por imposición del otro se cometen aquellas infracciones, correspondiéndole la misma sanción si no demuestra responsabilidad o pone en evidencia, negligencia para colaborar en la protección del ejemplar.

**ART. 325: MOTIVOS JUSTIFICABLES DE PODA O ERRADICACIÓN:** La Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano, autorizará la poda o extracción de ejemplares de especies autóctonas y/o exóticas, públicos o privados en los siguientes casos:

- a) Decrepitud o decaimiento en su vigor, únicamente en el caso que sean irre recuperables.
- b) Ciclo Biológico cumplido.
- c) Ante el peligro de desprendimiento de ramas que puedan ocasionar daños a personas o bienes, o caída del árbol.
- d) Cuando se trate de especies o variedades no aptas para el arbolado público en zonas urbanas.
- e) Cuando interfieran la apertura o ensanche de calles, o construcción de obras públicas o privadas y siempre que no hubiera otra alternativa posible y con proyecto aprobado.
- f) Cuando la inclinación del fuste amenace con la caída del árbol o provoque trastornos al tránsito peatonal o vehicular.
- g) Cuando por mutilaciones de cualquier tipo no se pueda lograr su recuperación.
- h) Creación de fajas contrafuegos.
- i) Soleamiento de viviendas, con proyecto aprobado, siempre que se trate de un ejemplar exótico ya que si es un árbol autóctono se debe ajustar a lo establecido en el **Art. 307 BIS**.
- j) Diseño paisajístico sustentable.
- k) Los diferentes tipos podas que se establecen en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Los ejemplares cuya extracción sea autorizada, serán reemplazados obligatoriamente por el propietario, según las indicaciones contenidas en la presente ordenanza.

**ART. 326:** Los propietarios u ocupantes de un inmueble o lote baldío cuando deban extraer especies arbóreas, con la aprobación de la Oficina Técnica, deberán efectuar la reposición de dos ejemplares por cada uno de los extraídos, en el mismo predio o en los espacios públicos que indique la dependencia municipal competente.

**ART. 327:** El o los propietario u ocupantes de un inmueble, o futura urbanización, loteo o fraccionamiento, en la presentación previa, deberán acompañar un plano con indicación de la ubicación de los árboles existentes, firmado por profesional responsable y un plano con la propuesta de forestación indicando las



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

especies a plantar y solicitar la autorización especificando las razones si hubiese cambios en la forestación. La distancia mínima del centro de la plantación a cualquiera de los ejes medianeros será de 3,15 m.

**ART. 328:** La Municipalidad no aprobará construcción alguna que suponga peligro para el arbolado que, por sus características corresponda preservar por razones históricas, estéticas, turísticas o geográficas, tanto en veredas como en el interior de predios privados.

**ART. 329:** Los espacios comprendidos entre la línea municipal y la línea de edificación y las superficies resultante de la aplicación del FOS, se considerarán como espacios verdes, y por lo tanto no podrán ser recubiertos en su totalidad con losetas, lajas, mosaicos.

**ART. 330:** Las autorizaciones podrán ser solicitadas por el titular del inmueble, sus sucesores universales y/o particulares o por los poseedores o simples tenedores, mediante nota dirigida a la Autoridad de Aplicación.

## **ART. 331: PEDIDO DE AUTORIZACIÓN**

1. Las autorizaciones podrán ser solicitadas por toda persona física o jurídica, pública o privada, sean éstos propietarios y/o sus sucesores universales, inquilinos, ocupantes, poseedores, o simples tenedores, mediante nota dirigida a la Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano.
2. En las solicitudes de autorización, constarán los datos del inmueble identificando al solicitante, y los relacionados a la acción que se autoriza, conteniendo todos los indicadores necesarios (planos y fotografías con referencia de escala en cantidad suficiente) que permitan la inequívoca interpretación de la acción autorizada.
3. La Oficina Técnica Ambiental y de Planeamiento Urbano, podrá realizar en el inmueble las inspecciones que fuesen necesarias a los efectos de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones.

**ART. 332:** Las sanciones por infracciones a esta norma podrán ser aplicadas al propietario del inmueble, sus sucesores universales y/o particulares, los poseedores o simples tenedores, a la persona física o jurídica que ejecute la obra y a todos aquellos que de un modo directo o indirecto hubieran participado en la comisión del hecho.

**ART. 333:** Toda contravención a esta Ordenanza implica el pago de multas y la reposición de ejemplares según lo establecido en los artículos .....

## **CAPITULO 4 - PATRIMONIO HISTORICO - CULTURAL – PAISAJISTICO ARQUITECTONICO URBANISTICO.**

### **ART. 334: Definiciones:**

**Preservar o Conservar:** accionar a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupo de ellos, como así mismos de elementos de la naturaleza.

**Restaurar:** intervenir sobre un edificio a los fines de revelar sus valores estéticos e históricos, respetando sus elementos auténticos y reconstituyendo su imagen original.

**Refuncionalizar:** proveer de un nuevo uso o función a un edificio en forma total o parcial, restaurando y adecuando el mismo a exigencias contemporáneas.

**Revalorizar :** Jerarquizar un edificio o un grupo de ellos, interviniendo sobre su



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

naturaleza, de modo tal que sin destruirla, sean realzadas sus características.

**ART 355:** Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, y a los efectos del S.S.A. pero no se considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S. Siempre y cuando no sean cubiertas.

**ART. 336:** Se considerarán y declararán como bienes componentes del patrimonio arquitectónico-urbanístico a aquellos de naturaleza inmueble que sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano, testimonien ópticamente por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano a través del tiempo.

**ART. 337:** La declaración de bienes de interés Municipal y de bienes componentes del Patrimonio Histórico y Urbanístico, se realizará en cada caso por disposición del Departamento Ejecutivo o del Honorable Consejo Deliberante, previo informe de todas las Dependencias municipales involucradas.

**ART. 338:** Los bienes a que hacen referencia en este Capítulo, así como los elementos de la naturaleza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no, que favorezcan a una mejor calidad del ambiente y el paisaje, constituyen el patrimonio cultural de esta localidad, sin perjuicio de destacar que el mismo no agota sus componentes en los descriptos en la presente norma.

**ART. 339:** Los bienes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza estuvieren ya declarado como de interés municipal, quedan sujetos a la presente ordenanza, con sus efectos y alcances.

**ART. 340:** Serán susceptibles de declaración de interés municipal aquellos bienes inmuebles, edificados o no, ya fueren de carácter individual o formando conjuntos ligados entre sí, dispuestos en continuidad, o conformando una unidad cuyo interés particular los individualice del resto de la estructura urbana y que reúnan las características establecidas en el Art 335 de la presente .

**ART. 341:** Los bienes inmuebles y elementos de la naturaleza, autóctonos o no, considerados componentes del patrimonio arquitectónico o declarado de interés municipal, deberán estar señalizados en lugar visible y legible mediante cartel alusivo.

En el caso de los bienes inmuebles declarados como de interés municipal, el cartel alusivo deberá mencionar brevemente el motivo por el cual fue declarado como tal.

Cuando se trate de elementos de la naturaleza considerados como componentes del patrimonio arquitectónico urbanístico paisajístico, la mencionada chapa deberá contener: nombre por el que vulgarmente se lo conoce, nombre científico, lugar de origen, fecha de existencia en el lugar, y breve referencia por el que fue declarado como tal.

**ART. 342:** Tramitaciones: Intervenciones en parcelas de dominio privado, cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones, cambios de iluminación, toldos pérgolas, en predios de obra pública o privada, ubicadas en el área AH, requerirá de una presentación previa ante la Oficina Técnica, para su visado. La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas, deberá contar con una respuesta favorable en el visado. En el caso de no contar con la debida autorización, se aplicarán las sanciones correspondientes.

## **ART. 343: Intervención en la Vía Pública**

Todo propietario y empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública dentro del Zona AH, deberán efectuar una presentación ante la Oficina Técnica previo a la iniciación de los trabajos.

## **ART. 344: Documentación Requerida**

Para intervenciones en predios de propiedad privada ó pública:

- 1- Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta.
- 2- Localización catastral, y ubicación del lote que se interviene.
- 3- Copia del título de la propiedad del inmueble.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 4- Copia de plano municipal, o comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualización con firma del profesional interviniente.
- 5- Fotografías en tamaño no menor de 9x12cm mostrando la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir, y otras del entorno inmediato

La Oficina Técnica podrá solicitar, cálculo de estructura, perspectivas, planos o croquis de detalles.

## **ART. 345: Demolición de Edificios**

El trámite para la demolición de edificios no protegidos, deberá efectuarse antes de la presentación correspondiente a obra nueva, justificando por escrito las razones. La Oficina Técnica autorizará, o no, la petición de la demolición del inmueble en cuestión.

Los titulares de inmuebles que demolicieren transgrediendo esta norma serán pasibles de sanciones.

**ART. 346:** En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por un perito en el tema, conjuntamente con la Oficina Técnica, que evaluarán el peligro y determinarán la necesidad de demolición parcial o total del inmueble en cuestión.

## **TITULO VII - NORMAS GENERALES EDILICIAS, DE SALUBRIDAD E HIGIENE**

### **CAPITULO 1 - CONSTRUCCIONES**

#### **SECCION 1 – CONSTRUCCIONES NO TRADICIONALES**

##### **ART 347: Viviendas Económicas - Prefabricadas**

Las viviendas prefabricadas, en sistemas económicos, solamente podrán solicitar el permiso correspondiente, mediante la presentación de la documentación requerida, acompañada por una nota de compromiso, donde se especifique el revestimiento de la misma en listones, madera, troncos, ladrillos, o piedra, lo cual deberá cumplimentarse luego del armado de la vivienda, no pudiendo demorarse mas de 180 días a partir de la instalación de la misma en el predio, para cumplimentar con este requisito.

Todas aquellas viviendas que se instalaren sin el permiso correspondiente, o no cumplan con lo indicado por la presente normativa, serán objeto sus propietarios, sin excepción de la correspondiente sanción, derivando cada caso a tratamiento legal, el cual será ejercido por los asesores municipales correspondientes

##### **ART 348: Viviendas prefabricadas Instaladas**

Las viviendas prefabricadas ya instaladas, deberán adaptarse a la nueva normativa en vigencia, a partir de la notificación pertinente emanada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Salsipuedes, de acuerdo a lo que indique la misma, pudiendo tener un tiempo máximo de reconversión de 1 (un) año.

##### **ART 349: Excavación que pudiera causar daño o peligro (voladuras)**

Cuando se realice una excavación en la que se deba recurrir al uso de explosivos, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Oficina Técnica Municipal para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o los predios linderos., debiéndose dar aviso del día y hora con una antelación de 7 días como mínimo de las explosiones, a la Municipalidad, y el cuerpo de bomberos. No se autorizará excavación alguna que no cuente con la participación de un profesional responsable.

##### **ART 350: Construcciones de Madera**

Se autorizará la construcción de viviendas y edificios de madera habitables, siempre que sean de troncos macizos y cumplan con los siguientes condicionamientos a saber:





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 1- Documentación necesaria:** Los planos legales deberán ser lo suficientemente claros a criterio de la Oficina Técnica, para que permitan comprender sin ninguna duda la obra que se construirá. (Estructura, materiales aislantes, anclajes a fundaciones y entre piezas del sistema).
- 2- Instalaciones contra incendios:** En toda obra nueva o en las existentes de madera será obligatorio la adopción de prevenciones contra incendios que se establecen en este capítulo.

**ART 351:** Toda edificación que corresponda a un 50% o más de su superficie con muros de madera, la misma podrá tener solo Planta Baja, más un entrespiso, el cual deberá tener salida al exterior efectiva.

**ART 352:** Si se pretende construir planta alta en madera, esta puede serlo si la planta baja es construida en una combinación adecuada de materiales dando respuesta a las solicitudes antisísmicas. En este último caso, se deberá prever salida efectiva al exterior.

**ART 353:** En ningún caso, el edificio construido total o parcialmente en madera podrá estar a menos de 1,50 mts. del eje medianero, cualquiera sea la zona o el tamaño del terreno.

## **ART 354: Tipología Cabaña para Emprendimientos Turísticos**

La modalidad tipológica de "Cabañas" se regirá con índices urbanos específicos, donde de acuerdo a lo fijado por la Ley de Turismo provincial, podrán acceder a las categorizaciones de 1,2 y 3 estrellas y de acuerdo a la superficie del predio disponible, se podrán construir en número y equipamiento común de acuerdo a lo fijado en el Anexo VI, que forma parte de la presente normativa.

## **SECCION 2 – CONSTRUCCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE PILETAS DE NATACIÓN**

**ART 355:** Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, pero no se considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S. Siempre y cuando no sean cubiertas.

**ART 356:** Las piletas o piscinas cumplirán un retiro de 1,50 mts. con respecto a los laterales y fondo del terreno. El retiro de frente será de acuerdo a la Zonificación determinada en este Código.

**ART 357:** Los proyectos y relevamientos de pileta o piscina que se presenten para su aprobación contendrán detalle técnicos de su construcción (ver art.484), como así también el volumen de las mismas.

**ART 358:** En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.

**ART. 359:** Para el llenado de las PILETAS, se deberá utilizar agua NO DE RED.

**ART 360:** Queda expresamente prohibido el desagote de las mismas a la vía pública. En caso de comprobarse dicha situación, el propietario del inmueble se hará pasible de las sanciones que se imponen al respecto en el Código de Faltas.

## **SECCION 3 – PRESERVACIÓN DE LA ESTÉTICA**

### **ART 361: Terminación de las Obras en General**

Todas las obras iniciadas y formalizadas tendrán un plazo de 2 (dos) años para su finalización, estableciendo penalizaciones para aquellos casos en que se demuestre que no existe motivo especial que determine esta situación, lo que deberá ser Informado en tiempo y forma ante las autoridades municipales. En caso contrario se deberá efectuar el pago de las multas respectivas.

### **ART 362: Preservación de la Estética**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Aquellas construcciones sin niveles de terminación deberán cumplimentar mínimamente con una pintura encalada, otorgándose 90 (noventa) días para la ejecución de los trabajos. Se contemplara, previo informe social, los casos que no puedan cumplimentar con las condiciones y el término estipulado por el presente Código.

## CAPITULO 2 - DISPOSICIONES RELATIVAS A LA SALUBRIDAD E HIGIENE

### SECCION 1 - AGUA CORRIENTE

#### **ART 363: Derechos de Usos**

Donde existan o se instalen redes de distribución de agua corriente, para uso de consumo humano, el frentista debe solicitar "Factibilidad Técnica" en la Sub- Dirección de Agua".

#### **ART 364: Derecho a conexión de Agua**

Todo propietario de inmueble edificado o no, comprendido en el ejido municipal, tiene derecho a conexión de agua y deberá concedérsela, siempre que exista, "Factibilidad Técnica", red de distribución y el propietario haya dado cumplimiento a los requisitos establecidos en este municipio y pago de los gastos que por distintos conceptos demande el cumplimiento de tal solicitud.

#### **ART 365: Tanque de Agua**

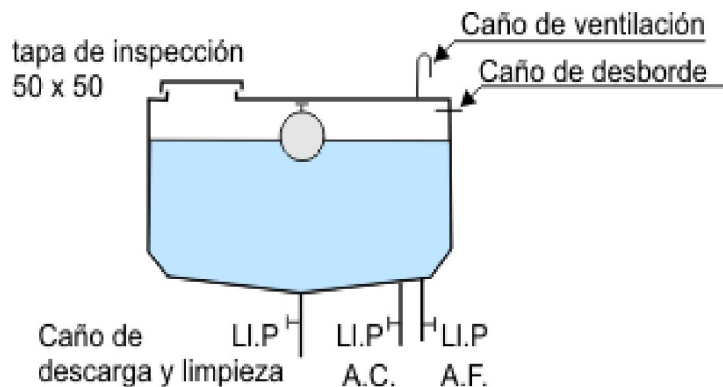
Las propiedades a edificarse deberán tener un tanque de reserva de agua que satisfaga las siguientes condiciones:

- 1- Tendrán una capacidad mínima de 1.000 lts, si se trata de vivienda privada.
- 2- Tendrán una capacidad mínima de 300 litros por habitación si se trata de hoteles, hosterías, residenciales, sanatorios.
- 3- Tendrán una capacidad mínima de 1.000lts, todos los locales y comercio con superficie máxima hasta 50 m2. Superada esta superficie la Oficina Técnica dará según el proyecto, la capacidad mínima del tanque de reserva.
- 4- En casos especiales, acorde a las necesidades y según el proyecto, la capacidad mínima del tanque de reserva lo establecerá la Oficina Técnica.
- 5- Las propiedades que no tengan tanque de reserva, deberán cumplimentar lo establecido en el inc. Anterior dentro de los 90 días de promulgada esta ordenanza.
- 6- La Oficina Técnica podrá aceptar la construcción de tanques domiciliarios de menor capacidad que la establecida en el inc. a-, en los casos en que fuera técnicamente imposible ajustarse a dichas capacidades.
- 7- Los tanques tendrán flotante, tapa de inspección hermética de 50 x 50 cm o Ø 50 cm y una ventilación de 1' con tela mosquitera y/o que sirva de desborde.
- 8- Al efectuarse la Inspección Final de Obra, el inspector municipal deberá verificar si la propiedad posee la correspondiente llave de paso interna obligatoria, que debe ser del tipo exclusiva ½ vuelta, y si existen o no picos bajos o directos; en caso de no existir la llave exclusiva o de tener picos bajos o directos, pérdidas en la distribución, o el tanque no fuera el reglamentario, no se otorgará el certificado final de obra.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



- 9- Los propiedades ubicadas dentro de los 500 metros a la redonda de las cisternas de abastecimiento municipal, tendrán la obligación de tener cisterna baja, no pudiendo sus tanques de reserva estar elevados al mismo nivel que las cisternas de abastecimiento. La Oficina Técnica asesorará sobre la ubicación y construcción de tanques y/o cisternas de reserva, al momento de la construcción de la obra.

## ART 366: Cisterna

Las propiedades a edificarse en las zonas donde los organismos técnicos municipales las tienen clasificadas como zonas críticas para la provisión de agua o zonas se carece de provisión domiciliaria de agua por red agua deberán contar con una cisterna de reserva con capacidad mínima de 2000litros, la cual no podrá estar conectada a la red existente, si existiera, y será de uso exclusivo para la provisión de agua por camiones tanques.

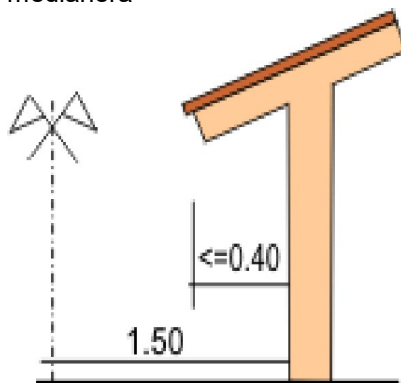
Todo propietario que quiera construir una cisterna, deberá contar con la aprobación y las características técnicas dadas por la Sub- Dirección de agua.

Toda cisterna sus dimensiones y características deberán constar en los plano de proyecto y relevamiento.

## SECCION 2 - AGUAS PLUVIALES

### ART 367: Edificios Próximos a la Medianera

En los techos, ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros disten menos de 0.80 metros de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada embutidos en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera





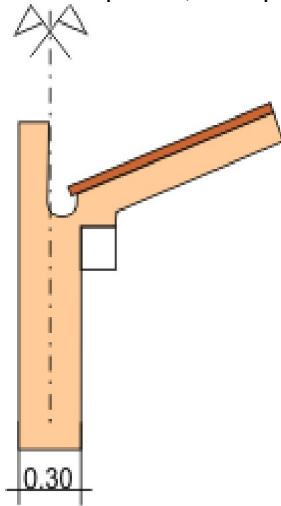
# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## ART 368: Edificios sobre Medianeras

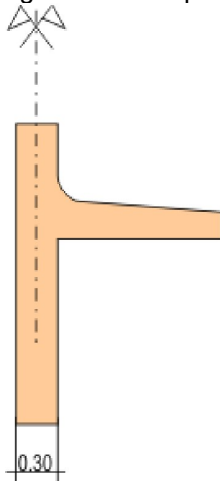
Cuando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, es obligatorio el uso de canaletas ejecutadas hacia adentro del eje medianero, con su bajada correspondiente en caño embutido en el muro, y capacidad de la misma suficiente para evitar el desborde.-

En caso de techos planos, se suprimirá la canaleta.



## ART 369: Edificios sobre la línea Municipal

Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.



## ART 370: Edificios con otra ubicación

En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario, siempre que no se afecten propiedades linderas.

## ART 371: Diámetro de los caños

El diámetro de cada caño será de 0,10 m. interiormente y se colocará uno por cada 80 m<sup>2</sup>. de techo a desagotar.

## ART 372: Desagües de patios (Albañales)

Es obligatorio, siempre que el nivel del terreno lo permita, evacuar el agua de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de barro cocido vidriado, caños de F.C., etc.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

cerrados en el cordón de la vereda mediante una rejilla metálica a pivote horizontal superior, formada por barrotes verticales, cuya máxima separación será de 1,5 cm. entre ellos.

## **ART 373: Acumulación de agua de lluvia**

Dada las características hídricas de la zona de sierras chicas, se recomienda la recolección de las aguas pluviales para riego en aljibes o cisternas.

## **ART 374: Servidumbre de desagüe de patios**

Dado que los accidentes topográficos de la zona, crean serios problemas de desagües pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas pluviales que provengan de los terrenos a mayor nivel, conforme al Artículo 3097 del Código Civil.- En los planos de proyecto deben figurar la cotas de nivel y pendientes de los terrenos.

## **SECCION 3 - AGUAS SERVIDAS**

### **ART 375: Destino**

Queda prohibido arrojar fuera de la propiedad, las aguas cloacales y/o servidas, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno en que se encuentre ubicada la obra, mediante cámara de inspección, cámara séptica o doble cámara de decantación a sangrías o lechos nitrificantes para viviendas y sistemas de tratamiento central para otros usos.

La Oficina Técnica deberá en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones a realizar.

**ART 376:** Dispóngase para los establecimientos Hoteleros, Restaurante, Viviendas Colectivas (mayor a 4 Unidades Habitacionales y/o Comerciales) Establecimientos Educativos, Clubes, Salones de esparcimiento y bailables, Gimnasios, Hospitales, Clínicas, Prestadores de servicios de Salud, Estaciones de Servicio, Lavaderos de Automóviles y Ropa e Industrias deberán contar con una planta de tratamiento de Aguas Residuales, Tipo Modular Biológica, estas pueden ser Anaeróbicas o Aeróbicas. Las aguas tratadas podrán emplearse para riego, se deberán calcular las zanjas o pozos de absorción de acuerdo al tipo de terreno y volumen de agua generado.

**ART 377: Requisitos especiales para estaciones de servicios, lavaderos e industrias:** Las estaciones de servicio, lavaderos de automóviles e industrias alimenticias, lácteas, de carnes y otra deberán poseer Planta de Tratamiento de Efluentes.

**ART 378:** Las Plantas de Tratamiento de Efluentes serán sometidas a aprobación por la Oficina Técnica municipal, debiendo adjuntar manual de operaciones y garantía escrita del fabricante y respetando normativas provinciales y nacionales.

### **ART 379: Ubicación dentro del lote**

Los sistemas se ubicarán alejados sus bordes, 1,50m como mínimo de los linderos y del edificio, a 10m. como mínimo de cualquier pozo absorbente y/o a una distancia mínima de 30m. de cualquier fuente de abastecimiento de agua propia. En todos los casos deben ubicarse aguas debajo de los pozos de captación de agua si hubiere, teniendo en cuenta el sentido de escurrimiento de las aguas subterráneas. En casos muy especialmente justificados en que no haya lugar en la edificación existente, previa inspección que certifique tal hecho, la Dirección de Planeamiento Urbano acordará permiso para ejecutar el pozo en la vereda, tomando la Dirección y los particulares las medidas precaucionales de seguridad necesarias. En tales casos, dichos pozos deberán cumplir los siguientes:

- 1- Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica.
- 2- Ser totalmente calzados en mampostería con los suficientes anillos de protección de hormigón armado.
- 3- Disponer de una bóveda o losa superior de cierre cuyo punto mas elevado debe encontrarse a no menos de 0,60m. por debajo del



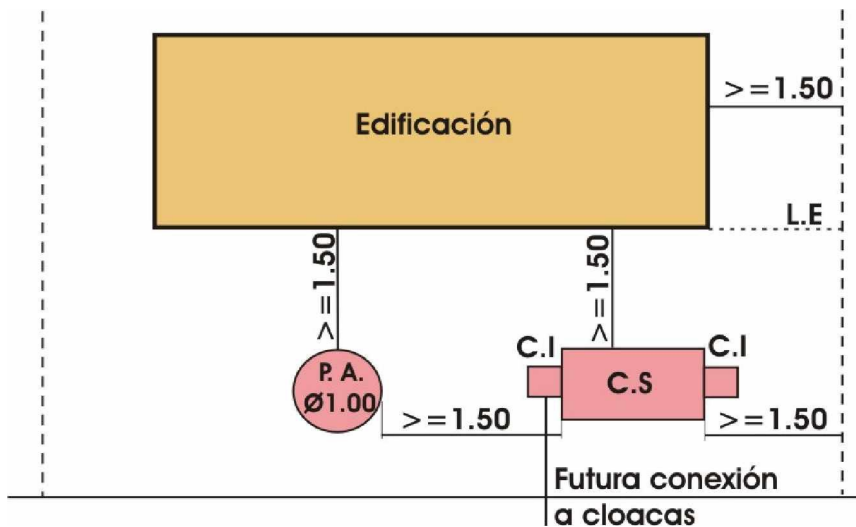
# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

nivel de la vereda.

- 4- Distar 0,50m. como mínimo de la línea municipal de la vivienda y a 1,00m de las prolongaciones de los ejes medianeros hacia la acera.

Este último no se aplicará en casos de obras en construcción.-



## ART 380: Cámaras de Inspección

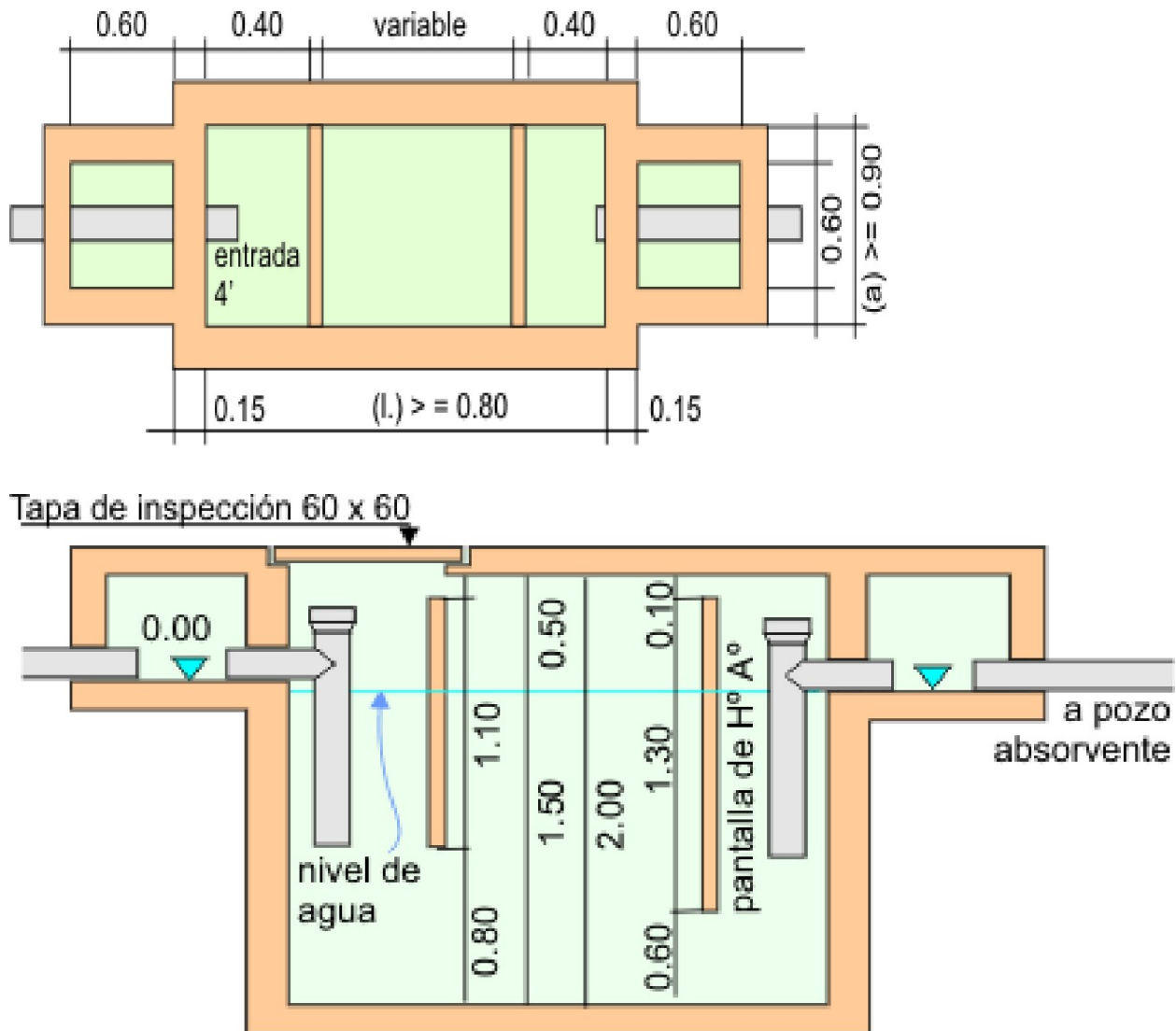
Se ejecutará en mampostería de ladrillos sobre contrapiso de hormigón y con las dimensiones mínimas de 0,60 x 0,60 y con la profundidad correspondiente a la cañería.

El contrapiso tendrá un espesor mínimo de 0,10 m. y las paredes laterales 0,15 m. Se colocará una tapa de Hº Aº a nivel del suelo.-

## ART 381: Cámaras Sépticas

1. Serán construidas con ladrillos comunes u otros, asentados con mortero de cemento simple, de 0,12 m. de espesor como mínimo. El cierre superior será de hormigonado y dejará una abertura como boca de acceso. La cámara irá revocada interiormente con mortero cementicio con un alisado fino de cemento puro. Es fundamental que en su ubicación se tenga en cuenta y se prevea la futura conexión desde la misma a la red cloacal. Sus dimensiones responderán al cuadro que se detalla a continuación:

Cant. De Pers. Fondo	Ancho	Largo	Alto Fondo	Alto
Que habitan tapa	Libre	Libre	A caño ent.	A
La casa	A	L	h	h'
7	0,90	1,80	1,50	2,00
10	0,90	2,00	1,50	2,00
15	0,90	2,30	1,50	2,00
21	1,20	2,70	1,50	2,00
24	1,20	3,20	1,50	2,00



2- Se permitirán también cámaras sépticas prefabricadas, y su volumen será calculado 200 litros por persona.

## ART 382: Pozos drenantes ciegos.-

Solo están permitidos en las zonas que determine la oficina técnica, o con sistema de doble cámara y deberán tener las siguientes características constructivas.

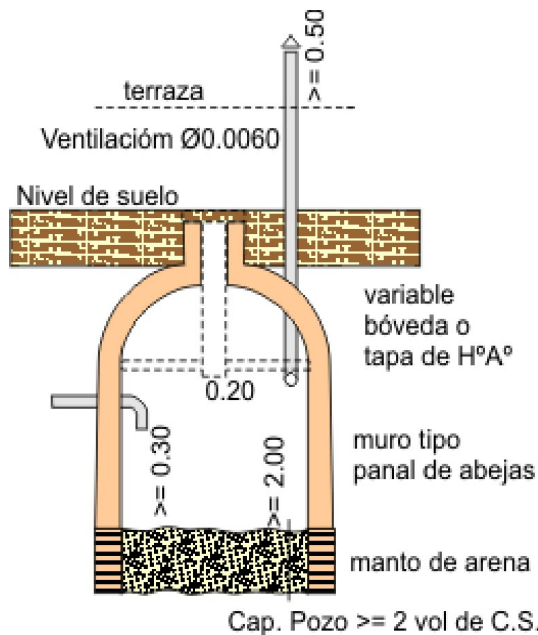
Serán revocados o perforados y su fondo deberá estar como Mínimo a 1,50 m. sobre el máximo nivel freático (NF). Si por desconocimiento de la posición de la capa freática, en la excavación se llegará a ella, deberá reintegrarse suelo natural hasta + 1 m. sobre dicha napa freática. Irá calzado con mampostería de ladrillos 0,30 m. de espesor como

mínimo, dejando aberturas en las zonas de terreno absorbentes, se cubrirá con una bóveda de mampostería de ladrillos o por una losa de H° A° llevando un codo de ventilación de PVC o hierro fundido de 0,06 m. de diámetro interno. El fondo del pozo será de una base de cascote apisonado para impedir la infiltración directa de la NF. El cálculo del pozo será de acuerdo a la tabla siguiente:



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



## Características del suelo para un caudal de 150

lts/pers./día

para un caudal de 200

lts/pers./día

Arena gruesa o grava  $\varnothing$  0.23 m.  $\varnothing$  0.30 m.

Arena fina  $\varnothing$  0.30 m.  $\varnothing$  0.50 m.

Arena limosa  $\varnothing$  1.00 m.  $\varnothing$  1.20 m.

Limo con arena o grava  $\varnothing$  1.20 m.  $\varnothing$  1.50 m.

Limo c/ poca arena o gr.  $\varnothing$  1.70 m.  $\varnothing$  2.30 m.

Arcilla compactada o roca conviene un pozo impermeable c/ext. periódica por bombeo.

En todo los casos se tomará en cuenta un espesor mínimo del estrato de 1,00 m.

## ART 383: Sangrías

Las sangrías deberán tener una capa vegetal como tapa, no menor de 50 cm. , y una longitud tal, que en la misma sean totalmente absorbidos los líquidos cloacales.

No se permitirá sangría, si en la práctica no rinde toda su eficacia y produce emanaciones malolientes.-

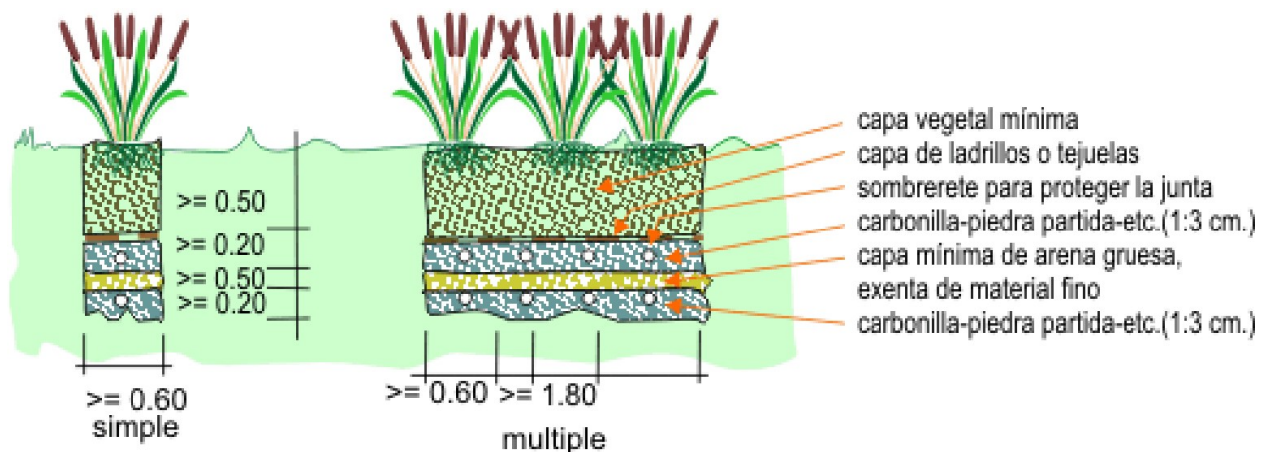
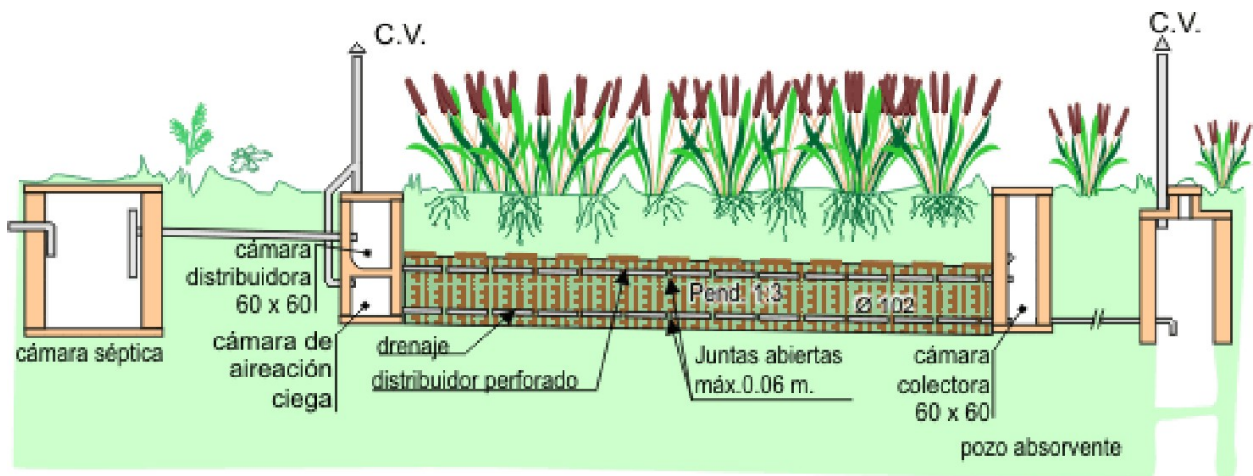
## ART 384: Letrinas

Queda prohibido el uso de letrinas en todas las zonas .

## ART 385: Sistemas de tratamientos y purificación terciarios

Para emprendimientos con mas de 4 (cuatro) unidades funcionales y dadas ciertas características del suelo, se presentará un proyecto alternativo el cual deberá estar autorizado y controlado por el organismo que designe la Municipalidad.-





- 1- El sistema final empleado deberá ser incluido en los proyectos y/o relevamientos de Arquitectura e Ingeniería para su visación por la autoridad municipal y posterior elevación a los Colegios Profesionales. En ellos se detallará la ubicación en el terreno, las dimensiones de las partes constitutivas del sistema y la justificación de su elección considerando el tipo de suelo existente.-
- 2- La Dirección de Obras Publicas y Privadas no extenderá certificados de "Final de Obra" parciales o totales, ni aún con carácter precario, cuando las obras, bienes o actividades evacuen o puedan evacuar efluentes en contravención del presente Artículo.-

## SECCION 4 – ELIMINACION DE RESIDUOS

**ART. 386:** Los residuos sólidos son propiedad municipal una vez colocados en los lugares públicos a la espera de su recolección.

**ART. 387:** Queda prohibido depositar residuos u otro tipo de desperdicios, del origen que ellos fueren, en cualquier lugar público dentro del ejido municipal: márgenes de los arroyos, caminos provinciales o vecinales, principales o secundarios, calles urbanas o suburbanas, salvo en los lugares que Oficina Técnica expresamente determine.

**ART. 388:** Solo se permitirá colocar frente a cada casa o edificio, en espera del servicio de recolección, los días que éste corresponda, los residuos correctamente preparados, perfectamente envueltos.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 389:** Los residuos deberán colocarse siempre dentro de los límites del frente del que los generó, no debiendo depositarse en veredas o frente a propiedades vecinas en cestos o basureros.

**ART. 390:** Queda prohibido el cirujeo y apertura de bolsas o recipientes que contengan los residuos domiciliarios y su revisión o selección en los lugares en que sean colocados para su retiro.

**ART. 391:** La Municipalidad reglamentará la preparación, recolección y disposición final de los residuos de carácter patológico e industrial.

## **SECCION 5 – AGUAS SERVIDAS EN LA VIA PUBLICA E HIGIENE DE LOS PREDIOS BALDIOS Y CONSTRUIDOS**

**ART. 392:** Queda prohibido arrojar por los albañales, desagües o cualquier otro conducto, aguas servidas a la vía pública, y la salida proveniente del lavado de locales comerciales, patios internos o agua de lavado de ropa.

**ART. 393:** Los propietarios de terrenos baldíos, obras no concluidas, propiedades desocupadas, ubicadas dentro del ejido de Salsipuedes, están obligados a mantener el estado de higiene y libre de malezas, residuos, roedores y vectores sus inmuebles, bajo pena de que la Municipalidad proceda a la ejecución subsidiaria de la limpieza y desmalezamiento, como también el control de roedores y vectores por Cuenta de los responsables, sin perjuicio de la multa que por la falta pudiere corresponder.

**ART. 394:** Cuando a juicio de las autoridades sanitarias existan situaciones que pongan en peligro la salud de la población, en cualquier sector dentro del ejido municipal, el municipio podrá, aún sin intimación previa, proceder a la subsanación del problema, cargando al propietario del inmueble los gastos que ello demande .

## **SECCION 6 – EMANACION Y EMISION DE AGENTES CONTAMINANTES – VERTIDO AL AMBIENTE URBANO DE LOS EFLUENTES LIQUIDOS O GASEOSOS, DE LOS RESIDUOS SOLIDOS PROVENIENTES DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL.**

**ART. 395:** Todo establecimiento que descargue o pueda descargar a la atmósfera efluentes gaseosos líquidos o sólidos en cualquiera de sus formas, provenientes de su actividad, deberá estar dotado de las instalaciones de depuración adecuadas y que a juicio de la Municipalidad de Salsipuedes sean aptas para no superar la emisiones máximas permitidas por el presente Código. Estas instalaciones depuradoras deberán ser aprobadas por la Oficina Técnica, la que a tal efecto tendrá en cuenta que las mismas permitan en forma mecánica o manual la higiene de las distintas partes y el retiro del material particular sin que se altere la calidad de los efluentes sólidos, líquidos o gaseosos del establecimiento. El destino de los desechos retenidos será dispuesto por vía reglamentaria por la Oficina Técnica.

Asimismo, los proyectos de obras o acciones que degraden o sean susceptibles de degradar el ambiente, deberán cumplimentar todas las reglamentaciones dispuestas a nivel nacional y provincial.

**ART. 396:** Los residuos patológicos serán esterilizados o incinerados obligatoriamente en los lugares de su producción, en máximas condiciones de seguridad e higiene. Los residuos patológicos serán obligatoriamente incinerado en los casos que en que tengan carácter patógeno.

### **ART. 397: Emanaciones Olorosas**

No podrá emitirse a la atmósfera, olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde propiedades vecinas al lugar de emisión.

La prohibición precedente comprenderá las siguientes actividades:

- 1- Transporte y almacenaje de animales y productos animales
- 2- Combustión, incluyendo combustión de residuos



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- 3- Procesamiento de alimentos y bebidas
- 4- Manufactura almacenaje y aplicación de pinturas, lacas, barnices y solventes comerciales
- 5- Manufactura y almacenaje de productos químicos
- 6- Manufactura de plásticos y caucho
- 7- Manufactura de asfalto y productos asfálticos
- 8- Revestimiento y tratamiento de superficies
- 9- Descomposición de residuos
- 10- Tratamiento de líquidos cloacales y residuales
- 11- Depósitos o almacenamiento de materia orgánica de cualquier tipo
- 12- Cualquier otro tipo de actividad no prevista en el presente artículo y que provoquen la emisión mencionada causando molestias a terceros.

## SECCION 7 – EVACUACION DE GASES DE COMBUSTION

**ART. 398:** Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión se regirá por las normas del art. 5.3.3 del Código de Edificación.

## TITULO VIII –NORMAS GENERALES DE OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

### CAPITULO 1- COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN LA VÍA PUBLICA- VER ORDENANZA 1109/13 ORDENANZA CARTELERÍA.

**ART. 399:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 400:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART 401:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 402:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 403:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 404:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 405:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 406:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 407:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 408:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167..

**ART. 409:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART 410:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 411:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

**ART. 412:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

## CAPITULO 2 – COLOCACION DE EQUIPAMIENTO – QUIOSCOS Y OTROS

**ART. 413:** La instalación en la vía pública de quioscos, maceteros, escaparates, vallas protectoras, papeleros, bicicleteros, carteles publicitarios, mesas sillas y todo otro tipo de equipamiento urbano, deberá ser solicitado por el particular o instituciones y autorizados por la Oficina Técnica.

**ART. 414:** Toda solicitud deberá contener datos específicos sobre tipo de equipamiento, ubicación, datos del solicitante, autorización de los vecinos frentistas, y planos conteniendo los diseños y especificaciones técnicas del equipamiento a instalar.

**ART. 415:** Ningún equipamiento podrá entorpecer la función específica de la vía pública y deberán respetar las directivas que imparta la Municipalidad en cuanto a dimensiones, calidad, colores. En el caso de que el espacio que se pretenda ocupar esté destinado a la circulación peatonal, éste no podrá ser reducido en un ancho no menor de 2,00m, ni afectar la línea de forestación.

**ART. 416:** Toda autorización de ocupación de la vía pública es personal e intransferible. La Oficina Técnica fijará los plazos de ocupación y podrá revocarlos cuando lo considere necesario.

**ART. 417:** En caso de aprobación de la ocupación de la vía pública por las distintas reparticiones municipales, la Dirección de Planeamiento Urbano extenderá Certificado de Uso Conforme, previo pago de todos los derechos estipulados en la Ordenanza Tarifaria.

## CAPITULO 3 - OCUPACION DE LOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS

**ART. 418:** Queda prohibida la instalación de quioscos, paradas de ventas de comestibles o bebidas, stands publicitarios, todo tipo de equipamiento urbano, stands de ventas de todo tipo de productos en cualquier espacio verde público sin contar con la correspondiente autorización municipal.

**ART. 419:** Toda solicitud deberá contener datos específicos sobre todo tipo de equipamiento, ubicación, datos del solicitante, y planos conteniendo los diseños y especificaciones técnicas del equipamiento a instalar. Ningún equipamiento deberá desvirtuar la función del espacio verde público.

**ART. 420:** Toda autorización de ocupación de espacio verde será personal e intransferible. La Oficina Técnica fijará los plazos de ocupación y podrá revocarlos cuando lo considere necesario.

## CAPITULO 4 – OCUPACION CON CARROS BARES – PANCHEROS – CHORIPANEROS - PAPAFRITEROS Y POCHOCLEROS

**ART. 421:** El permiso para la instalación de los denominados carros bares, pancheros, choripaneros, papafriteros, y pochocleros, en todos los casos será transitorio o temporal, debiendo ser visado anualmente por la Oficina de Bromatología.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 422:** No podrá concederse más de un permiso por propietario o permisionario ni tampoco transferencias, cesión o alquiler de la explotación o lugar, a terceras personas, debiendo ser atendidas por sus dueños.

**ART. 423:** La instalación se permitirá en lugares donde las veredas o aceras posean como mínimo un ancho de 3,00m, debiendo dejarse como mínimo 1,50m absolutamente libres para la circulación peatonal. Deberá contar además con el conforme previo, por escrito, bajo firma de los propietarios, y ocupantes del inmueble frentista y de los inmuebles colindantes ante los cuales serán instalados. Asimismo los que se ubiquen en calzadas, o espacios verdes públicos, no podrán obstruir el normal tránsito vehicular y deberán ser ubicados a una distancia no menor de 15m. de las calles transversales.

**ART 424:** La ubicación de dichos puestos de venta será a una distancia no menor de 100m. de restaurantes, o cualquier otro comercio similar al que se instale.

**ART. 425:** La Oficina de Bromatología, controlará las condiciones y funcionamiento de éstos comercios, los cuales deberán observar las siguientes disposiciones particulares:

- 1- Los carros serán del tipo trailer o casillas rodantes.
- 2- El revestimiento interior, piso y techo, será de material impermeable, y que permita una fácil higienización.
- 3- Deberán estar dotados de piletas con grifos y provistas de agua potable contenida en un tanque que se encontrará en el techo del vehículo, y con una capacidad de 120 lts. que deberá colorarse en forma permanente.
- 4- De cada extremo del vehículo se tomarán 0,70m de largo por el ancho total del mismo, para ser usado como guardarropas y el otro como depósito de envases vacíos, utensilios, deberán contar con puertas de cierre automático.
- 5- Se habilitará unos de los laterales para atención al público exclusivamente, debiendo ubicar las instalaciones en el lateral opuesto.
- 6- Se instalará en el interior de ésta unidad, un matafuego colgado con manómetro de control visual tipo triclase A.B.C., aprobado bajo normas IRAM o ente autorizado. El matafuego deberá contener polvo químico.
- 7- Las mesas de preparación de productos, mostradores, y todos los utensilios que utilicen para la elaboración y expendio, deberán ser de acero inoxidable.
- 8- El servicio de utensilios será del tipo descartable y material autorizado.
- 9- Se deberán instalar recipientes para residuos, dotados de sus correspondientes tapas.
- 10- Es obligación del personal encargado a la atención del puesto, el mantenimiento higiénico del lugar que rodea al mismo en un radio mínimo de 10m.
- 11- Está prohibida la instalación de mesas y sillas por partes de estos establecimientos en la zona que los circunda, a excepción de los que la Comuna autorice en espacios públicos.
- 12- Todas las materias primas empleadas en la elaboración de productos comestibles, deberán provenir de establecimientos debidamente habilitados, y fiscalizados por autoridad sanitaria competente.
- 13- El personal de éstos comercios, no podrá utilizar para pregonar sus productos, elementos de sonido y amplificación, bocinas silbatos, u otros elementos que superen los niveles de potencia establecidos.
- 14- El personal deberá estar munido de la correspondiente libreta de salud, y vestimenta sanitaria.

**ART 426:** El área de habilitación de los rubros referidos precedentemente, será la Secretaría de Gobierno de la Oficina Técnica y de Bromatología.

**ART 427:** Para la instalación de todo puesto móvil, deberá presentar el proyecto del mismo, con medidas, material, colores, tipo de propaganda a utilizar y toda documentación anexa que le sea requerida por las diferentes reparticiones municipales.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## TITULO IX - DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTOS

### CAPITULO 1 – NORMATIVAS

**ART. 428:** Cualquier solicitud que requiera un cambio en la normativa sólo podrá ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante (HCD), quien basará su decisión en opinión fundada e informes previos que evalúen la propuesta emanados del Departamento Ejecutivo.

#### **ART. 429: Condiciones para habilitación Profesional**

La condición necesaria para actuar como Proyectista o Director Técnico o Constructor dentro del radio Municipal, deberá acreditarse mediante el Carnet Profesional, otorgado por el Colegio Profesional correspondiente, actualizado en la oficina de la Dirección de Planeamiento Urbano, donde formará parte de un registro municipal de profesionales habilitados.

#### **ART. 430: Requisitos para el registro**

- 1- Nombre Completo
- 2- fotocopia de documento
- 3- fotocopia de carnet profesional
- 4- Domicilio profesional
- 5- Domicilio Particular
- 6- Teléfono
- 7- Fax
- 8- Celular
- 9- Email

### CAPITULO 2 - FRACCIONAMIENTOS

#### SECCION 1 - FRACCIONAMIENTOS – LOTEOS Y URBANIZACIONES

##### **ART. 431: Solicitud de Factibilidad de Localización**

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o subdivisión dentro del ámbito especial de aplicación de éste Código, deberá solicitar por escrito el correspondiente “ Factibilidad de localización y fraccionamiento”, el que será emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano.

**ART.432:** A la solicitud ante dicha, deberá consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancia de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial, y que el bien se encuentra libre de inhabilitaciones o gravámenes. Deberá acompañar a dicha solicitud el pago del sellado municipal correspondiente y la acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar (subdividir).

Quien opere por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

**ART. 433:** A la solicitud antes dicha deberá adjuntarse un croquis del área en la cual el inmueble está ubicado y tratándose de urbanizaciones, un diseño preliminar de la subdivisión que se pretenda realizar.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

## **ART. 434: Factibilidad de localización de fraccionamientos**

Se define como fraccionamiento a la información técnica que el titular del loteo eleva a la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de ajustar el mismo a las exigencias municipales y facilitar la tarea de los profesionales actuantes

## **ART. 435: Presentación de la solicitud de Factibilidad localización y Fraccionamiento**

Para su presentación a la Municipalidad la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

- 1) Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio, tipo de loteo a realizar, con indicación de el o los profesionales actuantes.
- 2) Memoria descriptiva del fraccionamiento a evaluar con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.
- 3) Croquis con la propuesta urbanística, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, superficie espacios verdes, calles y para equipamiento comunitario, planillas de superficie- firmado por profesional competente.
- 4) Balance de superficies por manzana y total indicando las superficies a donar a la Municipalidad.
- 5) Plano de curvas y cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del área en estudio.
- 6) Nomenclatura de manzanas y parcelas en blanco, las que serán determinadas por la Oficina de Catastro.
- 7) Croquis de ubicación correspondiente al loteo y que abarque por lo menos una zona no menor de 1 Km. de radio con relación al mismo.
- 8) Croquis de mensura del perímetro en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc. de los loteos colindantes en trámite de aprobación, en ejecución, o ejecutadas.
- 9) Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los Escurrimientos de aguas naturales a cursos de arroyos. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a las urbanización y de esta si lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura
- 10) Estudio de suelos, especificando características mecánicas, absorción, permeabilidad, nivel de freática y croquis de equidistancia a los posos de agua existentes.
- 11) Croquis con especificaciones de la vegetación existente.
- 12) Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura.
- 13) Plan de desagües para efluentes cloacales y de deposición final de los mismos, con sistema de tratamiento.
- 14) Ficha de Catastro Municipal.
- 15) Dominio o Título de Propiedad.
- 16) Libre deuda municipal
- 17) Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto  
Dicho anteproyecto será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 436:** La presentación antes referida será analizada por la Oficina Técnica y el Departamento Ejecutivo, facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código. el que en esta instancia deberá pronunciarse sobre:

- 1- El cumplimiento de los requisitos formales previstos por los artículos anteriores.
- 2- La viabilidad en principio, de la subdivisión que se pretenda realizar (urbanización o parcelación), conforme a las disposiciones de este Código.

**ART. 437:** Una vez cumplimentados los requisitos ad supra y todo otro estudio, informe, plano o requisito técnico que la Dirección de Planeamiento Urbano considere necesario, esta controlará el cumplimiento de las exigencias de estas Ordenanzas, y la calidad técnicas de todas la documentación presentada. La oficina de Catastro centralizará todo trámite de fraccionamiento del suelo. La Dirección de Planeamiento Urbano realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Código con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios.

Todas las observaciones las efectuará por escrito al Titular del inmueble.

## **ART. 438: Vigencia de la factibilidad de localización y fraccionamiento**

Salvadas las mismas la Dirección de Planeamiento Urbano otorgará factibilidad de fraccionamiento, que tendrá una vigencia de 90 días corridos a partir de la fecha que consigne la factibilidad, dentro de ese plazo el urbanizador deberá presentar la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.

## **ART. 439: Alcances de la factibilidad de fraccionamiento**

La factibilidad de fraccionamiento solo autoriza al interesado a proseguir con el trámite de aprobación de la urbanización ó loteo.

## **ART. 440: Visación Previa de la urbanización ó loteo**

La Dirección de Planeamiento Urbano otorgará la visación provisoria o previa a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez.

**ART. 441:** Visado el anteproyecto será elevado al Departamento Ejecutivo, quien aprobará el mismo a través de Decreto. Dicho Decreto deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización.

## **ART. 442: Presentación de Proyectos y Estudios Complementarios para la Visación**

### **de la Ejecución de las Obras de Infraestructura:**

- a) Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de aguas, deberá acompañar, además de lo requerido en el artículo anterior, plano aprobado y un certificado de la Secretaría de Recursos Hídricos (ex D.I.P.A.S), determinando línea de ribera.
- b) Informe de Evaluación de Impacto Ambiental por Organismo Provincial.
- c) Plano del loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- d) Plano aprobado por la Subsecretaria de Recursos Hídricos (ex Di.P.A.S )si correspondiere.
- e) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- f) Proyecto visado y aprobado de la Red de Distribución Eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y el Colegio profesional correspondiente.
- g) Proyecto visado y aprobado de la Red de Alumbrado publico por la Dirección de Servicios públicos.
- h) Proyecto aprobado de la red de Distribución de Agua por la Subdirección de Agua de la Municipalidad de Salsipuedes y por el Colegio Profesional correspondiente.
- i) Proyecto de infraestructura vial y desagües aprobado y visado por la secretaria de obras publicas.
- j) Certificado de provisión de agua otorgado por la Subsecretaria de Recursos Hídricos (ex Di.P.A.S ) en el que conste que la fuente de abastecimiento de agua está en condiciones de calidad y cantidad de suministrar el fluido.
- k) Proyecto de arbolado urbano y espacios verdes aprobado y visado por la D.P.U.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

- l) Compuo, presupuesto y Plan de avances de cada una de las obras a ejecutar.

## **ART. 443: Aprobación del Proyecto**

Notificada la visación y aprobación del anteproyecto y dentro de un plazo de 180 días, a partir de la fecha de visación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entrada, y por Expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar.

Cada expediente contará:

- a- Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto acompañando copia de visación con el informe técnico correspondiente.
- b- 6 copias del plano de fraccionamiento visado.
- c- Proyectos de todas las obras a realizar
- d- Acreditar la titularidad de dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por Escribanos Públicos, acompañando constancia de que el Bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.
- e- Informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.
- f- Decreto de Visación Previa del anteproyecto del fraccionamiento.

## **ART. 444: Validez de la presentación para la Aprobación**

Vencidos los 180 días sin que se efectuare la presentación a que se refiere el artículo 359 de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive, el que quedará sin efecto.

**ART. 445:** Previo a la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá realizar transferencias de las superficies destinadas al Dominio Público

**ART. 446:** En el mismo acto y a fin de la aprobación del proyecto de urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Plan de avance de obra

La garantía a que se refiere esta disposición deberá constituirse mediante depósitos en la Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular y será suficiente para cubrir el Presupuesto aprobado por el Prestador de servicios correspondiente.

A dicho Presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta un 20% para atender gastos imprevistos.

**ART. 447:** La garantía podrá constituirse mediante hipotecas en primer grado de uno o más inmuebles tasado por la Municipalidad a estos efectos, Títulos Públicos u otra forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice del costo de la construcción (nivel general INDEC).

**ART. 448:** La Tesorería Municipal será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas.

**ART. 449:** El proyecto definitivo será reunido en la Oficina de Catastro, quien podrá controlar la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.

**ART. 450:** En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de un año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el art. 100 se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente la tramitación exigida por la Ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Asimismo si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que hace referencia el art. 446 y 447.-

**ART. 451:** Con los finales de la totalidad de las obras y cumplidos los requisitos exigidos, la Oficina de Catastro elevará el expediente al Departamento Ejecutivo para que dicte el Decreto aprobatorio del loteo.

**ART. 452:** Hasta tanto no se haya dictado el Decreto de aprobación a que se refiere el artículo anterior, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del lote.

**ART. 453:** Con el Decreto de aprobación final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantías a que se refiere el art. 446 y 447.

Dichas garantías serán liberadas una vez que las obras hayan sido totalmente terminadas de acuerdo a lo previsto. En lo que se refiere al arbolado, parquización de espacios verdes y pavimentación solo se desafectará el 70% de lo presupuestado, para lo cual deberá cambiarse la garantía por el monto restante.

El 30% restante se conservará en Tesorería Municipal como garantía de mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a pavimentación, y en el término de tres años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a arbolado y parquización. En ambos casos previo informe de la oficina de Catastro.

**ART. 454:** En las condiciones previstas, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas pertinentes para incorporar al Dominio Público Municipal los terrenos que correspondan.

## **ART. 455: Aprobación provisoria de la Urbanización o Loteo**

La Municipalidad otorgará aprobación provisoria a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria y pago de todos los aranceles y derechos previstos en la Ordenanza Tarifaria vigente.

## **ART. 456: Aprobación definitiva de la Urbanización ó Loteo**

Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se halla pagado todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

**ART. 457:** En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma tomará intervención el HCD debiendo expedirse al respecto ver Usos no Consignados.

## **SECCION 2 - SIMPLE SUBDIVISIONES**

### **ART. 458: Plano de subdivisión**

El Plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección de Catastro de la Provincia.

### **ART. 459: Procedimiento para la aprobación del Plano de Mensura y/o Subdivisión**

Todos los casos de subdivisiones y/o mensuras previstas en el presente Código, requieren de Visación de la Oficina de Catastro Municipal.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## **ART. 460: Visación Previa**

Para su presentación a la Municipalidad la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

- 1) Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio, tipo de fraccionamiento a realizar, con indicación de el o los profesionales actuantes.
- 2) Memoria descriptiva del fraccionamiento a evaluar con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.
- 3) 2 Planos con la propuesta, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, superficie, vinculación al sistema de referencia local (georreferenciación), calles, planillas de superficie- firmado por titular y profesional competente.
- 4) Ficha de Catastro Municipal.
- 5) Dominio o Título de Propiedad.
- 6) Libre deuda municipal
- 7) Pago de derechos y aranceles correspondientes según Ordenanza Tarifaria.

Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

Dicho anteproyecto será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro.

**ART. 461:** La presentación antes referida será analizada por la Oficina Técnica y el Departamento Ejecutivo, facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código. el que en esta instancia deberá pronunciarse sobre:

- 1- El cumplimiento de los requisitos formales previstos por los artículos anteriores.
- 2- La viabilidad en principio, de la subdivisión y/o mensura que se pretenda realizar conforme a las disposiciones de este Código.

**ART. 462:** Cuando se tratara de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el artículo anterior, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planeamiento el trámite de relevamiento, según art 483 a los fines de que se cumplan con todas las exigencias del Código de Edificación y/o el Código de Ordenamiento Urbano.

**ART. 463:** En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma tomará intervención el HCD debiendo expedirse al respecto.

## **ART. 464: Vigencia de la factibilidad de localización y fraccionamiento visación previa**

Salvadas las mismas la Dirección de Planeamiento Urbano otorgará factibilidad de subdivisión y/o mensura, que tendrá una vigencia de 60 días corridos a partir de la fecha que consigne la factibilidad, dentro de ese plazo el propietario y/o profesional deberá presentar la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.

**ART. 465:** Para la visación definitiva del Plano correspondiente se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

## **ART. 466: Documentación aprobación definitiva**

- 1- Plano visación previa aprobado
- 2- 5 copias plano
- 3- 1 Plano sellado colegio profesional



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

4- Plano visado Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

## **ART. 467: Aprobación definitiva de subdivisión - mensura - unión**

Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se halla pagado todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

## **SECCION 3 – URBANIZACIONES ESPECIALES**

### **ART. 468: Condiciones**

La propuesta deberá ser integral, lograr mejores condiciones de habitabilidad que las establecidas en éste Código de Ordenamiento Urbano, y asegurar niveles de molestias iguales o menores a los permitidos en la zona, preservando las características ambientales y paisajísticas de la zona.

### **ART. 469: Procedimiento**

Se deberá, presentar un Estudio de Impacto Urbanístico- Ambiental, el que incluirá la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el propietario del predio y por el profesional actuante y competente según el tipo de consulta, donde se detalle el proyecto a desarrollar.
- b) Copia de plancheta catastral.
- c) Antecedentes de construcción y/o habilitación, si los hubiere.
- d) Memoria descriptiva indicando:
  - 1- Exigencias del Código de Ordenamiento Urbano para la parcela.
  - 2- Propuesta de modificación.
  - 3- Justificación del pedido, señalando los beneficios y/o perjuicios que se prevean en la parcela y en su entorno.
  - 4- Relevamiento del entorno donde conste la siguiente información:
    - Usos del suelo.
    - Altura de la edificación.
    - Retiros de frente.
    - Tipología edilicia y estado de la edificación.

Anteproyecto, en el caso de construcciones, detallando:

- 1- Implantación.
- 2- Planta, corte y vistas (estas últimas incluirán las edificaciones vecinas).
- 3- Silueta y balance de superficies.
- 4- Accesos.
- 5- Zonificación de áreas adyacentes.
- 6- Superficies y módulos de estacionamiento.
- 7- Alturas.
- 8- Retiros.
- 9- Indicadores urbanos.
- 10- Perspectivas
- 11- Esquema de servicios públicos previstos en caso de ser necesarias extensiones de la red existente.

### **ART. 470: Tramite para la Aprobación**

El trámite para la aprobación del emprendimiento será el que se detalla a continuación:

- a) Se iniciará mediante expediente ante Mesa General de Entradas, acompañando la documentación exigida en el artículo 471 del presente Código.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- b) Recibida la solicitud por la Dirección de Planeamiento Urbano, deberá analizar la propuesta, y si ésta reúne todas las condiciones exigidas en las normas en vigencia aconsejará al D.E.M a dar el otorgamiento de la aptitud urbanística o el rechazo de la misma.
- c) Otorgada la aptitud urbanística, el peticionante deberá acreditar la titularidad del inmueble mediante título de propiedad en original y copia certificada y certificado expedido por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, e informe previo sobre libre inhibición de sus titulares, embargo y/o hipotecas, actualizados a la fecha de presentación, y libre deuda municipal.
- d) Confeccionará los planos definitivos del proyecto de urbanización, de los servicios requeridos y reglamento previsto del emprendimiento, para ser agregados al expediente.
- e) Previa verificación de los mismos, la Oficina Técnica confeccionará el anteproyecto de ordenanza de trazados, Una vez aprobado el trazado oficial, adjuntará las actas de donación que correspondan, para su remisión al Honorable Consejo Municipal.
- f) Una vez sancionada la Ordenanza de Urbanización y aceptada la donación por el Honorable Consejo Municipal, el urbanizador podrá iniciar la ejecución de las obras de infraestructura, previa aprobación de los proyectos respectivos por las oficinas técnicas competente.
- g) El expediente de solicitud de aprobación de la urbanización será reservado en la Dirección de Planeamiento Urbano hasta la finalización de las obras.
- h) Aprobada la urbanización podrá gestionarse una visación previa para el permiso de edificación del proyecto edilicio, el que deberá responder a los requisitos exigidos en el Capítulo 3 de este Título y cumplimentar con el Código de Edificación para la zona.
- i) La aprobación de la urbanización mediante la ordenanza respectiva, deberá prever el inicio de las obras de infraestructura en un plazo no mayor a 120 días desde la promulgación de la misma, pudiendo prorrogarse dicho plazo por un período igual y por única vez mediante resolución de la D.E.M, en el supuesto de existir motivos fundados y previa intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano aconsejando dicha prórroga. Vencido dicho plazo perderá vigencia la aprobación de la Urbanización y se archivará todo lo actuado.
- j) El plazo máximo para la terminación integral de las obras de infraestructura no podrá exceder de los tres años contados a partir de la fecha de su aprobación, en cuyo caso la Dirección de Planeamiento Urbano no otorgará a partir de esa fecha nuevo permiso de edificación.
- k) Finalizadas las obras de infraestructura y aprobadas mediante certificados de recepción por las reparticiones municipales competentes, se remitirá el expediente a la Oficina de Catastro para la aprobación de la mensura y división de acuerdo al régimen adoptado para el parcelamiento.

**ART. 471:** La documentación a presentar junto con la solicitud de la aprobación de la urbanización a que hace referencia el artículo anterior, será el siguiente:

1) Anteproyecto:

a) Constancia instrumental por parte del peticionante, suficiente a criterio municipal, que acredite que el mismo se encuentra jurídicamente habilitado para la iniciación del presente trámite de urbanización, ya sea por poder especial otorgado por el titular o titulares de los inmuebles involucrados, o mediante cualquier otra forma jurídica válida que le permita asumir las responsabilidades derivadas del pedido de urbanización.

b) Plano general y del entorno, donde se visualice la trama circulatoria y urbanizaciones colindantes. Propuesta del sistema circulatorio que posibilite los desplazamientos internos y la conexión del fraccionamiento con la red vial pavimentada c) Propuesta de subdivisión con anchos de calles, superficies, formas y cantidad de lotes o unidades funcionales. Balance de superficie con indicación de los porcentajes para cada tipo de espacios y destino de los mismos.

d) Propuesta de la red de servicios: anteproyecto de agua corriente, desagües cloacales, pluviales y de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación de las áreas comunes, aprobados por las empresas prestatarias de los respectivos servicios y previsión del sistema de recolección de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humo, olores, proliferación de roedores, enfermedades, etc.).

f) Certificado de factibilidad de agua otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia sobre el suministro y calidad de agua y disposición de líquidos cloacales.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

g) Propuesta de forestación y pavimentación de los accesos exteriores y circulación interiores. Tratamiento de veredas y cercos perimetrales.-

h) Se deberán respetar aquellos lechos naturales que a criterio de la Municipalidad posean un valor paisajístico que aporte un aspecto de particular significado al lugar.

i) memoria técnica

j) ubicación del barrio con relación al centro urbano características generales.

k) régimen legal y de dominio adoptado.

l) Densidad bruta y neta residencial.

m) Equipamiento general previsto.

n) Reglamento:

Reglamento urbanístico y de edificación al que deberán ajustarse los edificios a construir, así como otras normas particulares a las que se someten las construcciones del barrio, para obtener la tipología edilicia que se propone. Estos requisitos deberá expresarse bajo la forma de una normativa particularizada que fije las condiciones edilicias y áreas de ocupación (índices máximos y mínimos de edificación y de ocupación del suelo), las regulaciones de construcción del emprendimiento (líneas de edificación, retranqueos, alturas máximas y mínimas permitidas, etc.), características arquitectónicas y tipologías residenciales.

## CAPITULO 3 – TRAMITES PARA REALIZAR OBRAS PRIVADAS-

### SECCION 1 – NORMATIVAS GENERALES

#### **ART. 472: Trabajos que requieren permiso de obra**

Dentro del Ejido Municipal, para construir obras, refaccionarlas, ampliarlas, o modificarlas interior o exteriormente, relevar, cercar, hacer veredas, excavar sótanos, abrir o cerrar puertas, ventanas o vidrieras, excavar pozos absorbentes, sangrías, demoler, construcción de piletas, movimiento de suelos, cambiar o modificar estructuras de techos, efectuar demoliciones ,etc. y en general para todo trabajo que requiera empleo de material y/o mano de obra, cualquiera sea su importancia, deberá solicitarse permiso municipal por medio del propietario y/o profesional, acreditar titularidad de la propiedad mediante escritura o boleto de compra venta o estar autorizado por el titular dominial; constancia de ser beneficiario de plan de regularización de tierras poseídas y no ser deudor de la municipalidad o estar acogido a un plan de pagos al día.

#### **ART. 473: Trabajos que requieren aviso de obra**

Es necesario solicitar aviso de obra en formulario correspondiente, adjuntando memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a plano u obra existente para construir nuevos pozos absorbentes o reacondicionar los existentes, cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar cielorrasos, revocar fachadas y cercas de frente, cambiar de revestimiento de fachadas, limpiar o pintar fachadas y efectuar demoliciones.

Cuando se demuelan estructuras de hormigón armado o se construyan pozos absorbentes emplazados bajo acera, la Municipalidad exigirá la presentación del plano correspondiente firmado por el profesional responsable el cual indique los resguardos de seguridad efectuados.

#### **ART. 474: Trabajos que no requieren permiso**

No es necesario solicitar permiso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios: Pintura en general, revoques interiores de locales, servicios de limpieza, reparaciones de: carpintería, herrería, revoques, vidriería y sanitarios, arreglos no estructurales de cubiertas, impermeabilizaciones, doblado de ladrillo, contra pisos, cambio de pisos.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 475:** Se otorgara el permiso de OBRA/EDIFICACIÓN con la Aprobación Definitiva de planos.

**ART. 476:** DEROGADO POR ORDENANZA 1167.

**ART. 477: Visación Previa**

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de Nuevos Proyectos, Proyectos de ampliación, Planos de Relevamientos.

**ART. 478: Validez de la Visación Previa Aprobada**

La Visación Previa APROBADA tendrá una validez de un (60) SESENTA días desde la aprobación, período en el cual deberá cumplimentarse la correspondiente presentación definitiva. Vencido dicho término, se procederá al pase a archivo de las actuaciones, las cuales podrán volverse a actualizar para la prosecución del trámite, previo pago del derecho establecido en la Ord. Tarifaria Anual para la actualización de expedientes.

**ART. 479:** Cuando se trate de la visación previa de planos de construcción, previo a su pase a archivo, la Dirección de Planeamiento Urbano mediante inspección constatará si dicha construcción ha tenido ejecución, en cuyo caso labrará el acta correspondiente, caso contrario, se procederá al archivo de la misma, debiendo iniciar nuevamente la tramitación.-

**ART. 480:** Esta tramitación tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de este Código, y hacerle conocer en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes en este código, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza, y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr las condiciones, objeto de este Código.

## SECCION 2 - DOCUMENTACION GRAFICA

**ART. 481: Planos de Obras Privadas-Proyectos**

Se ejecutará con los siguientes elementos:

1. Caratula de plano (ANEXO II –que forma parte de la presente Ordenanza-): Se debe completar todo lo solicitado en la caratula anexada sin excepción.
2. Croquis de Ubicación: El mismo se encuentra en la caratula. Detalla la situación del predio dentro de la manzana, número de ésta, ancho de calle y vereda, nombres de calles circundantes, dimensiones del terreno según título y según mensuras y distancias a las dos esquinas, Se indicará siempre el punto cardinal norte.
3. Planta Baja: En escala 1:100 en donde conste: Ejes medianeros (E.M.) dimensiones del predio, ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán, conforme a su destino. Se consignarán las medidas de la ochava, si las hubiera, las de espesores de muros salientes. Línea Municipal, Línea de edificación y cordón vereda.
4. Plantas restantes: Piso alto, Entrepiso y subsuelo. En escala 1:100 en donde consten: Ejes medianeros, línea Municipal y línea de Edificación. Los locales serán acotados y designados conforme su destino con espesores de muros salientes.
5. Plantas de Techos y Azoteas: En escala 1:100 donde conste: Vacíos de patios, chimeneas, salidas de escaleras, conductos de ventilación, casillas de máquinas, tanques, desagües, dirección y porcentajes de pendientes y alturas de parapetos. Se indicará si se trata de lugares accesibles o no accesibles.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

6. Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas en número de dos como mínimo, uno transversal y otro longitudinal, ejecutados de modo explicativo y en escala 1:100. Cada rasante del solado, azotea, terrazas serán acotados con relación a la cota del predio.
7. Fachadas: Las visibles desde la vía pública dibujadas en escala 1:100 o 1:50, especificando materiales. En propiedades en esquina, se exigirán las dos fachadas, las que podrán dibujarse desarrolladas.
8. Demoliciones: Se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación en planta y corte. Se lavarán los muros en color amarillo.
9. Superficies edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, quinchos, excluyendo aleros y cornisas hasta los 0.50mts. Y consignado por separado las superficies de galerías, balcones y voladizo, sobre la línea municipal.
10. Planillas de iluminación y ventilación: Son de referencia a las aberturas, y en ellas se hará constar: tipo - dimensión (ancho y alto), áreas y designación (correlativa en planta).
11. Instalaciones sanitarias: Plantas en escala 1:100 con indicación de materiales, diámetros y pendientes de cañerías, tipo y ubicación de artefactos, recintos sanitarios, pozo absorbente o filtro, cámara séptica y de inspección. Se deberá acotar la Cámara Séptica y el Pozo Absorbente/ Sangría respecto al edificio y al lote teniendo un mínimo 1.50 m de distancia.
12. Instalaciones especiales: Si la construcción posee instalaciones especiales: aire acondicionado, calefacción central, deberá acompañar una planta de las mismas escala 1:100.
13. Cuadro de Zona: En este se detalla lo solicitado para la zona (F.O.S., F.O.T., C.U.F., S.S.A., altura máxima) y lo existente en el proyecto/relevamiento (F.O.S., F.O.T., C.U.F., S.S.A., altura máxima). Este se encuentra en la caratula anexa.

Esquema de Superficies: (escala grafica). Polígonos acotados en sus perímetros. Donde se muestra cada planta y las antigüedades correspondientes de los diferentes sectores (diferenciando, de existir) sectores transcriptos de relevados.

**ART. 482:** Los Planos se dibujarán llenando como mínimo todos los datos consignados en el modelo adjunto, pudiendo agregarse todos los que el Profesional considere necesarios o los que la Dirección de Planeamiento Urbano crea conveniente, para la correcta interpretación.

## **ART. 483: Planos de Relevamiento de Obras**

La documentación exigida, será la dispuesta en el artículo 481 y 484. Las copias de los Planos de Relevamiento, que se presenten para su aprobación, serán del tipo heliográfico de color negro.

La gráfica documental contenida es la citada en el artículo 481 en sus incisos 1 al 9 y del 11 al 12, inclusive, con plantas en escala 1:100.

En la carátula, deberá consignarse la antigüedad aproximada de la construcción, en caso de haberse realizado en etapas, la antigüedad de cada una indicando la superficie

## **ART. 483: Planos de Relevamiento de Obras**

La documentación exigida, será la dispuesta en el artículo 481 y 484. Las copias de los Planos de Relevamiento, que se presenten para su aprobación, serán del tipo heliográfico de color negro.





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

La gráfica documental contenida es la citada en el artículo 481 en sus incisos 1 al 9 y del 11 al 12, inclusive, con plantas en escala 1:100.

En la carátula, deberá consignarse la antigüedad aproximada de la construcción, en caso de haberse realizado en etapas, la antigüedad de cada una indicando la superficie

## **ART. 485: Planos y trámite de construcciones en Propiedad Horizontal**

Cuando el trámite se refiera a propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal el mismo deberá cumplir, aparte de las demás disposiciones de este Código con los siguientes requisitos:

- a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades de subdivisión o en superficies comunes.
- b) Que los planos sean suscriptos por todos los copropietarios en prueba de conformidad, o en su defecto por el administrador o cualquier otra persona que el Consorcio designe, debiendo en tal caso adjuntarse copia autenticada del Acta de la Asamblea del Consorcio que otorga el mandato.
- c) Quedan excluidos de esta obligación, aquellos casos en que el correspondiente reglamento de copropiedad no lo exija, debiéndose adjuntar al expediente fotocopia autenticada del mismo.
- d) Para el caso en que los derechos correspondientes sean abonados en cuotas, el plan de pago se otorgará en una única cuenta, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar el aporte que corresponda a cada uno en un único pago.

## **ART. 486: Planos de edificios para hotelería con unidades tipo “cabañas”:**

En los planos mediante los cuales se autorice la construcción de edificios para la prestación de servicio de hotelería de unidades con funcionalidad independiente del tipo “cabañas” o similares con la finalidad de locación temporaria, se deberá colocar en la carátula o en algún lugar visible del plano la siguiente leyenda:

**”Por la presente y en mi carácter de propietario declaro bajo fe de juramento que el proyecto para la construcción de la presente obra tendrá como única finalidad y destino la prestación del servicio de hotelería, quedando excluido de cualquier otro uso o destino. Asimismo declaro aceptar que me queda prohibida la venta en parcelas o unidades y especialmente la no subdivisión en propiedad horizontal, con motivo de las disposiciones municipales vigentes al respecto. Dejando además constancia que asumo las responsabilidades que pudieran derivar por el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones respectivas en este tipo de obras y que declaro conocer y aceptar”**

.En caso de venta o transferencia deberá constar la presente en la correspondiente escritura traslativa de dominio.

## **SECCION 3- DOCUMENTACIÓN BÁSICA PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS, RELEVAMIENTOS, REFACCIONES Y/O AMPLIACIONES**

### **ART. 487: Visación Previa**

- 1- Solicitud de Visación de Planos
- 2- Constancia de pago al día de impuestos de orden Municipal.
- 3- Dos (2) copia del plano de la obra, para Visación previa Municipal de acuerdo a las disposiciones del presente Código
- 4- Informe catastral de su localización según parcelarios.
- 5- Comprobante de pago de Solicitud de Visación de Planos y sellados según Ordenanza Tarifaria vigente.

### **ART. 488: Aprobación Final**

- 1- Una (1) copia del plano donde conste el registro de la obra ante el Colegio



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- Profesional Interviniente, la que quedará en el archivo en la Municipal.
- 2- Contrato original y copia entre Profesional y Comitente, visada por el Colegio Profesional interviniente.
  - 3- Cuatro copias del plano general firmadas por el propietario y profesional interviniente  
Tres serán devueltas al propietario y una quedará en el archivo en la Municipal

## **ART. 489: Pago de Derechos de Edificación y Otros**

Para el otorgamiento del Permiso de Edificación y la entrega de los planos con la Aprobación Final, el propietario deberá tener abonados los correspondientes Derechos de Edificación de acuerdo a las categorías y escalas establecidas en la Ordenanza tarifaria vigente. El propietario será responsable por el pago de los mencionados derechos, no pudiendo iniciar las obras hasta tanto no se hubieran abonado.

## **ART. 490: Pago de derechos en cuotas**

En caso de otorgarse un plan de pago en cuotas, la documentación aprobada la Dirección de Planeamiento Urbano le entregará con el pago de la última cuota pactada.

## **ART. 491: Plazo de validez de la documentación aprobada.**

La documentación aprobada tendrá validez por el término de cuatro (4) años, transcurridos los cuales, si la obra no se inició, el propietario debe iniciar nuevamente la tramitación de Aprobación.

## **ART. 492: Excepciones**

El Departamento Ejecutivo, podrá exceptuar del cumplimiento de las exigencias contenidas en el art. 481 a los habitantes carentes de recursos económicos, fehacientemente comprobados, mediante encuestas socio - económicas realizadas por la Dirección de Acción Social.

En este caso se tolerará reemplazar el Plano Municipal por un croquis o anteproyecto, conteniendo como mínimo planta general, dos cortes, fachada principal y carátula municipal, confeccionado y firmado por un profesional, concediendo un plazo prudencial de acuerdo a la capacidad económica del propietario para la regularización de la documentación exigida.

## **SECCION 4 - OBRAS NO CONFORME A CÓDIGO o MODIFICACION**

**ART. 493:** Las obras ejecutadas contraviniendo normas de edificación no podrán ser aprobadas y serán anotadas en el registro de Obras Privadas, como “**Obra Registrada**” y la Dirección de Planeamiento Urbano, procederá a inscribir en toda la documentación presentada, una leyenda en la que conste claramente las causales de su no aprobación.

**ART. 494:** A toda “Obra Registrada” se le aplicará el doble de la tasa de derecho de edificación.

**ART. 495:** En ningún caso se le dará final de obra, a construcciones en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros, en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad o salubridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los registros de obra, la Oficina Técnica hará las comunicaciones pertinentes a los fines del registro catastral de las mejoras, y otorgará a pedido del interesado el correspondiente certificado de registro para su presentación ante organismos que lo requieran

**ART. 496:** No se otorgarán planos aprobados o visados, certificación final de obra, ni se dará funcionalidad a las subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal.

- a) En aquellos casos que dada la gravedad de la infracción cometida y por resultar técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes, la Oficina Técnica en podrá ordenar la demolición conforme a lo establecido en este Código



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- b) La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que les correspondieran por violación de este Código.

## **ART. 497: Permiso de demolición**

Toda obra de demolición, total o parcial, deberá solicitar autorización por escrito, describiendo la totalidad de las tareas a realizarse, seguridades y precauciones necesarias.

## **ART. 498: Obras a ejecutar por etapas**

La solicitud de obra a ejecutar por etapas, deberá ir acompañada de la documentación prevista en el art. 481 para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, y el plano general, en escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa, se procederá como si cada una fuera obra nueva en lo referente a visación y permiso.

## **ART. 499: Modificación de planos aprobados**

Constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de las modificaciones a introducir en un plano "Conforme a obra"

## **ART. 500: Inexactitudes de los documentos exigidos**

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentaren inexactitudes, equívocos o incorrección en la liquidación o pagos de sellados o derechos, se considerará suspendida la autorización que hubiera sido concedida.

Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias del presente Código y demás normas.

## **CAPITULO 4 INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS**

### **ART. 501: Designación de Inspectores**

La Municipalidad designará los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras que se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada; y los habilitará mediante el carnet correspondiente.

### **ART. 502: Acceso de Inspectores a las fincas**

Los propietarios, profesionales, empresas, capataces o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección, a todo Inspector, en el ejercicio de sus funciones relativas que acredite su carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponda. Las visitas las deberán realizar los inspectores dentro del horario de labor de obra.

### **ART. 503: Orden de paralización y Demolición**

La Municipalidad, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente Código, o a las reglas del arte. Cuando no se acepte la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública; sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la dirección de obras podrá ordenar dentro del plazo que fijará, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, notificará al profesional o empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, la Dirección procederá a demoler por cuenta del propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

### **ART. 504: Inspección final de obra**

Finalizada la obra en todos sus detalles, ejecutadas las verjas y la vereda reglamentaria, si existe cordón cuneta o el nivel mismo, se deberá solicitar la Inspección Final de la misma.-A fin de dar curso a la emisión de Certificado Final de Obras, la Dirección de Obras Publicas y Privadas exigirá la presentación de solicitud



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

del mencionado Certificado suscripta por el Propietario y el Profesional actuante, en su condición de Conductor Técnico y /o Director Técnico en el caso de Proyectos ejecutados.-En los casos de Proyectos construidos o de relevamientos la suscripción de la solicitud por parte del profesional tendrá carácter de declaración jurada con respeto a la concordancia de lo construido con el Plano aprobado ante la Oficina Técnica, quien establecerá la necesidad o no de realizar inspección ocular en cada caso.-

## **ART. 505: Planos Conforme a Obra**

En los casos que se ejecutaran modificaciones a la documentación aprobada se deberá presentar planos conforme a obra, para luego solicitar inspección y certificado final de obra.

**ART. 506:** En aquellos casos en que se detecte diferencias de superficie y/o infracciones al Código de Edificación no declaradas en los Planos respectivos, se labrará acta remitiéndose las actuaciones al Tribunal de Faltas Municipal y al Colegio Profesional respectivo.

## **ART. 507: Certificado final de Obra**

El inspector constatará si la obra se realizó conforme al Código y a la documentación aprobada por la Municipalidad y la presentación del certificado de baja de registro al 100% otorgado por el Colegio profesional correspondiente, y en caso afirmativo, se extenderá el Certificado Final.

No se otorgará el Certificado Final de Obra, a las Obras cuyos proyectos a quedado sin dirección técnica o si la misma ha sido dada de baja por alguna de las partes, para obtener dicho Certificado se deberá presentar la documentación solicitada por el Art: 483, Art: 487 y Art: 488.

No se otorgará el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas municipales, multas o cualquier otro concepto, ni tampoco se otorgará antes de los sesenta (60) días de abonados los derechos de construcción.

## **ART. 508: Certificado Parcial de Obra**

Podrá la Oficina Técnica otorgar certificados Finales "Parciales" de obras inconclusas, en los casos que por la magnitud de la obra, o dificultades económicas del propietario, no pueda terminar completamente la obra aprobada y necesite habilitarla parcialmente; en este caso, la parte de obra ejecutada deberá estar de acuerdo al presente Código y el expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el Certificado Final Total.

## **ART. 509: Actas de inspección y constatación**

- a. La Dirección de Planeamiento Urbano, deberá en los casos en que constate la realización de obras de construcción, refacciones, ampliaciones y/o modificaciones internas o externas y demás previstas en este Código, sin el correspondiente Permiso Municipal o cualquier otra infracción prevista en este Código de Ordenamiento Urbano o en el de Edificación, a labrar la correspondiente Acta de Inspección e Intimación de la que dejará copia a quién resultara propietario y/o técnico de la obra.
- b. En el Acta dejará constancia de que se intima a quien resulte propietario/a y al responsable técnico de la obra a regularizar la situación y le otorgará para ello un plazo que no excederá de los sesenta días como máximo y se transcribirá en la misma forma suscita lo dispuesto en los Incisos C), E), del presente Artículo.
- c. Vencido el plazo otorgado sin que se haya cumplimentado con la regularización intimada, será girada sin más trámite al Tribunal de Faltas Municipal dejando constancia en ella que a la fecha de su envío no se ha cumplimentado con la intimación cursada juntamente con un acta de Constatación del hecho infractor.
- d. La falta de cumplimiento traerá aparejada la pérdida de los beneficios establecidos en el Código de Faltas quedando a criterio del Juez de Faltas, la posibilidad de otorgar un nuevo plazo pero sin el beneficio de la sanción en suspenso.
- e. La infracción de construcción sin el Permiso Municipal previo (falta de planos) deberá ser siempre subsanada por el declarado responsable, vía presentación de planos por relevamiento de lo edificado sin permiso, o vía demolición de lo así construido. Las demás infracciones deberán ser subsanadas siempre que así lo disponga expresamente por



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Resolución el Juez de faltas, quién deberá establecer en tales casos tiempo, modo y formalidades a cubrir en el cumplimiento de lo ordenado y bajo apercibimiento.

- f. Ante la falta de cumplimiento de la obligación impuesta en el Tribunal respecto a la regularización ordenada, aún cuando se hubiere cumplido con la sanción dispuesta, la Dirección labrará una nueva Acta por incumplimiento de las órdenes o emplazamientos emanados de la Justicia Administrativa de Faltas que girará de inmediato al Tribunal para su tratamiento.

## CAPITULO 5 – CERTIFICADO USO CONFORME- FACTIBILIDAD DE USO

**ART. 510:** Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación ó parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código para cada tipo de zona, será obligatorio obtener de la Oficina Técnica el Certificado de Uso Conforme, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación otorgada, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.

### **ART. 511: Requisitos**

Requisitos de la solicitud que contendrá:

- a. Nombre y apellido del usuario;
- b. Ubicación de la parcela;
- c. Medidas de superficie de la parcela;
- d. Superficie cubierta existente y proyectada;
- e. Especificación de la actividad a desarrollar;
- f. Todo otro dato que la Oficina Técnica considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

**ART. 512:** La Oficina Técnica deberá requerir, en caso necesario, el dictamen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y cualesquiera otra normas vinculadas con la materia regulada en éste Código.

### **ART. 513: Vigencia**

El certificado de uso conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, no es utilizado para los fines previstos.

### **ART. 514: Vigencia y Prorroga**

El certificado de uso conforme caducará si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, por el órgano competente, ésta no se iniciare o no se efectuare la instalación o comenzare la actividad que se autorizó.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Oficina Técnica, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.

**ART. 515:** La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir los certificados de uso conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Podrá solicitar al peticionario y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o de la negación del certificado.
- b. Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- c. Aplicará las sanciones autorizadas por el Art. 21 inciso 24 de la Ley de Organización y funcionamiento de las Municipalidades Número 1349, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el inciso anterior.
- d. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

**ART. 516:** La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

**ART. 517:** Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

## CAPITULO 6 - RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

### **ART. 518: Ajuste de la obra a la documentación aprobada**

La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En caso de Infracciones, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas,

Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignada en el presente artículo. El incumplimiento de este artículo hará pasible a los mismos de las penalidades consignadas en el Código de Faltas.

### **ART. 519: Carteles reglamentarios del colegio profesional.**

Los profesionales intervinientes en la obra (Constructor, Proyectista, Director Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el cartel de Obra que establecen las Leyes de Colegiación correspondientes.

### **ART. 520: Cartel municipal**

El Constructor de la obra tiene la obligación de exhibir con vista desde la calle, el cartel correspondiente al número de expediente Municipal por el cuál se aprobó la documentación y cuyo tamaño y tipo se establece en el presente Código.

### **ART. 521: Documentación en obra**

La documentación de la obra aprobada por la Municipalidad junto con el Libro de Obra, (si lo hubiera) deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera.

## CAPITULO 7 - FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

**ART. 522:** La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir los certificados de uso conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1- Podrá solicitar al peticionario y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o de la negación del certificado.
- 2- Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.
- 3- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

**ART. 523:** La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación. Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública. De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

**ART. 524:** Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

## **ART. 525: Penalidades**

### **a) Penalidades por el incumplimiento del plazo de ejecución de obras.**

El incumplimiento al plazo de ejecución de las obras de urbanización establecido en este Código, y fijado como plazo de obra por el profesional, dará lugar a la aplicación de multa graduable, conforme a la gravedad de la infracción.

### **b) Penalidades por la venta de lotes sin la obtención del certificado final de aprobación.**

La venta de inmuebles resultantes de loteos sin Certificado Final de Aprobación

Definitiva, como asimismo toda operación promocional y/o publicitaria referida a

loteos sin Certificado Final de Aprobación Definitiva, cualquiera fuere su forma de

realización, dará lugar a la aplicación de multas graduales, conforme a la gravedad de

la infracción.

Las infracciones a los artículos precedentes serán sancionadas por el Código de

Faltas.

## **CAPITULO 8 – DISPOSICIONES PUNITIVAS**



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## SECCION 1 – INFRACCIONES RELATIVAS A LA SUBDIVISIONES

**ART. 526:** Quienes fueren responsables de ventas a terceros de parcelas integrantes de subdivisiones de hecho, no susceptibles de ser aprobadas conforme a éste Código, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren corresponderles por aplicación de otras leyes, se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, por cada parcela vendida.

**ART. 527:** Los urbanizadores que no cumplimentaren el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma satisfactoria, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 103 Y 104, se harán pasibles de una multa, según la ordenanza tarifaria vigente, que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo.

**ART. 528:** En caso de efectuarse publicaciones en violación a lo dispuesto por el artículo 103 y 104, los responsables se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo Municipal en su caso, por cada publicación en infracción.

**ART.. 529:** La Municipalidad podrá en su caso, ejecutar la garantía a que hace referencia el artículo 446 y 447, a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.

**ART. 530:** En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en los artículos precedentes, la multa que se refiere el artículo anterior ascenderá al doble de la establecida por cada reiteración de infracción, en forma acumulativa.

## SECCION 2 - INFRACCIONES RELATIVAS A LOS USOS

**ART. 531:** Todo uso en edificios e instalaciones o parcelas de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la sanción de éste Código a cambio del existente sin autorización municipal, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo Municipal, desde que el mismo comience hasta que se le solicitare en legal forma tal autorización.

**ART. 532:** En el caso previsto en el artículo anterior, si el Uso efectuado contraviniere, además, las normas de Zonificación previstas por éste Código, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de una multa que la determina para cada caso el Departamento Ejecutivo Municipal, según la gravedad de la infracción, sin perjuicio de ordenarse su clausura.

**ART. 533:** En caso de reincidencia de las infracciones descriptas en el artículo anterior, la multa de que se trata ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.-

## TITULO X. CONDICIONES EDILICIAS

### CAPITULO1-CONDICIONES EDILICIAS

#### SECCIÓN 1.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-

##### **ART.534: CLASIFICACIÓN DE LOCALES A LOS EFECTOS DE LA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.-**

A los fines de la aplicación de este Código, la determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. En todos los casos y por sobre la designación que se indique en Planos referida al destino de ambientes o locales, prevalecerá la que a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en relación con la ubicación o como complemento de él y su utilidad funcional.-

Desde el punto de vista de la ventilación, los locales se clasifican en cinco categorías, a saber:

- **PRIMERA CATEGORÍA:** Cocinas de más de 8,00 metros cuadrados de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de música, cocina - comedor, comedor diario, habitación de servicio y todo local habitable permanentemente.-
- **SEGUNDA CATEGORÍA:** Lavaderos, cocinas de menos de 8,00 metros cuadrados de superficie, cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente.
- **TERCERA CATEGORÍA:** Negocios en general.-





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- **CUARTA CATEGORÍA:** Baños, W.C., toilettes, depósitos, despensas, guardacoches, hall, palier, cocinas para uso comercial como bares, restaurantes, patios de comidas y afines.-
- **QUINTA CATEGORÍA:** Sótanos y subsuelos.-

## ART.535: FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES. TAMAÑO MÍNIMO DE PATIOS.

### .- CARACTERÍSTICAS GENERALES.-

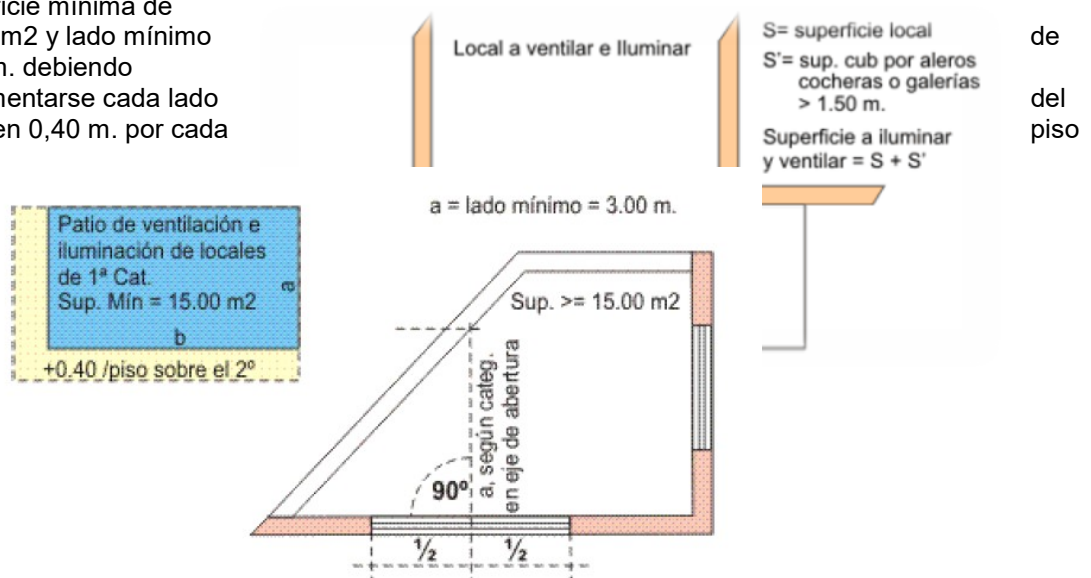
Los vanos para ventilación de locales podrán cerrarse con materiales translúcidos, que permitan la transmisión efectiva de la luz exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de los vanos sean abribles. Cuando las superficies de ventilación sean opacas, se adicionará la superficie transparente necesaria, para la iluminación. La ventilación e iluminación se efectuará en la forma más directa posible. Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y los patios, medien galerías, porche, cocheras o aleros de más de 1,50 m. de longitud medidos normalmente al vano, se obtendrán las superficies de ventilación e iluminación, sumando a la superficie del local la de la parte cubierta.-

Cuando se reduzca la altura reglamentaria de un local dentro de los términos permitidos en la SECCIÓN 2 del presente capítulo., se incrementarán los valores de la iluminación y ventilación con el coeficiente tres (3).

Dentro de los patios de iluminación (I) y ventilación (V), no se permitirá la ubicación de escaleras, aleros, voladizos, ni ningún tipo de construcción, a excepción de pérgolas con separación entre viguetas de 0,50 m.

### 1. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 1º CATEGORÍA.-

Los locales de 1º Categoría ventilarán e iluminarán en P.B., 1º y 2º Pisos, a un patio con superficie mínima de 15,00 m<sup>2</sup> y lado mínimo 3,00 m. debiendo incrementarse cada lado patio en 0,40 m. por cada



que se agregue a partir del 2º Piso. Para locales de 1º Categoría, se exigirán los siguientes valores:

$$I = 1 \text{ Sup. local}$$

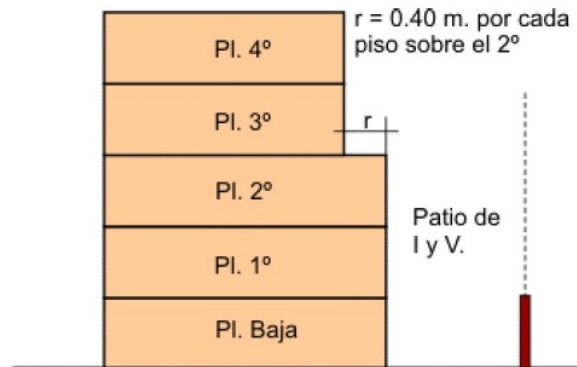
$$10 < X^2$$

$$V = 1/2 I.$$

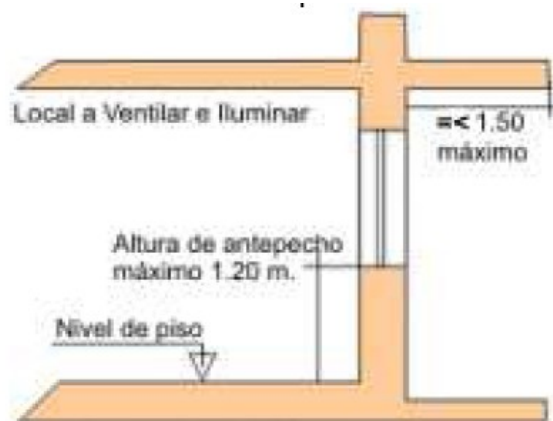


# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

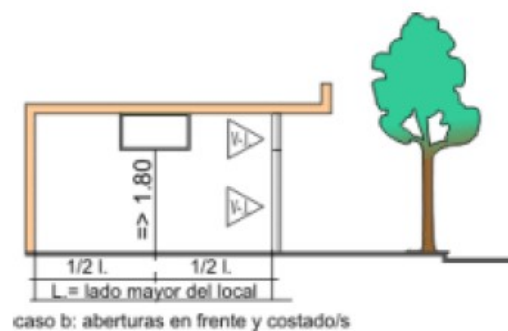
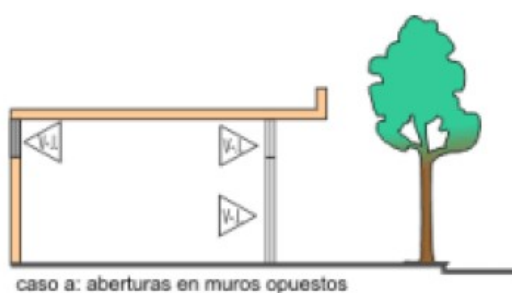
Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



No debiendo las aberturas tener el antepecho a más de 1,20 m. de altura medidos desde el nivel del piso interior.-



En A.E.3.: se permitirá ventilar los locales de 1ª categoría a patios de 9.00 m<sup>2</sup> de superficie y 3.00 m. de lado mínimo.-





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## 2. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 2º CATEGORÍA.

Los locales de 2º categoría ventilarán en todas las plantas a un patio con superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2,50 m. Los valores para iluminación y ventilación, serán los siguientes:

$$I = \frac{\text{Sup. local}}{10}$$

$$V = 1/2 I.$$

## 3. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 3º CATEGORÍA.

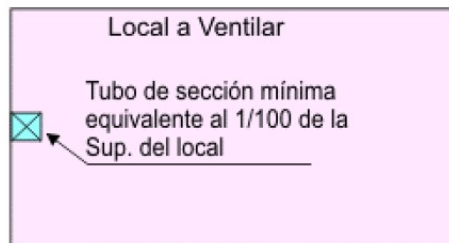
Los locales de 3º Categoría ventilarán en P. BAJA 1º y 2º Pisos a un patio con superficie mínima de 7,00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2,00 m., debiendo incrementarse cada lado del patio en 0,40 m. por cada piso que se agregue a partir del 2º Piso.-

$$I = \frac{\text{Sup. local}}{10}$$

$$V = 1/2 I.$$

## 4. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 4º CATEGORÍA.-

Se ventilarán por tubos de sección mínima equivalente a 1/100 de la superficie del local.-



Quando se trate de cocinas para uso comercial, como bares, restaurantes, patios de comida y afines se ventilarán por conductos de una sección que permita la renovación de por lo menos 1/3 del volumen de metros cúbicos de aire del local por hora, no debiendo en ningún caso ser la sección del conducto inferior a 1/100 de la superficie del mismo.-

## 5. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES DE 5º CATEGORÍA.-

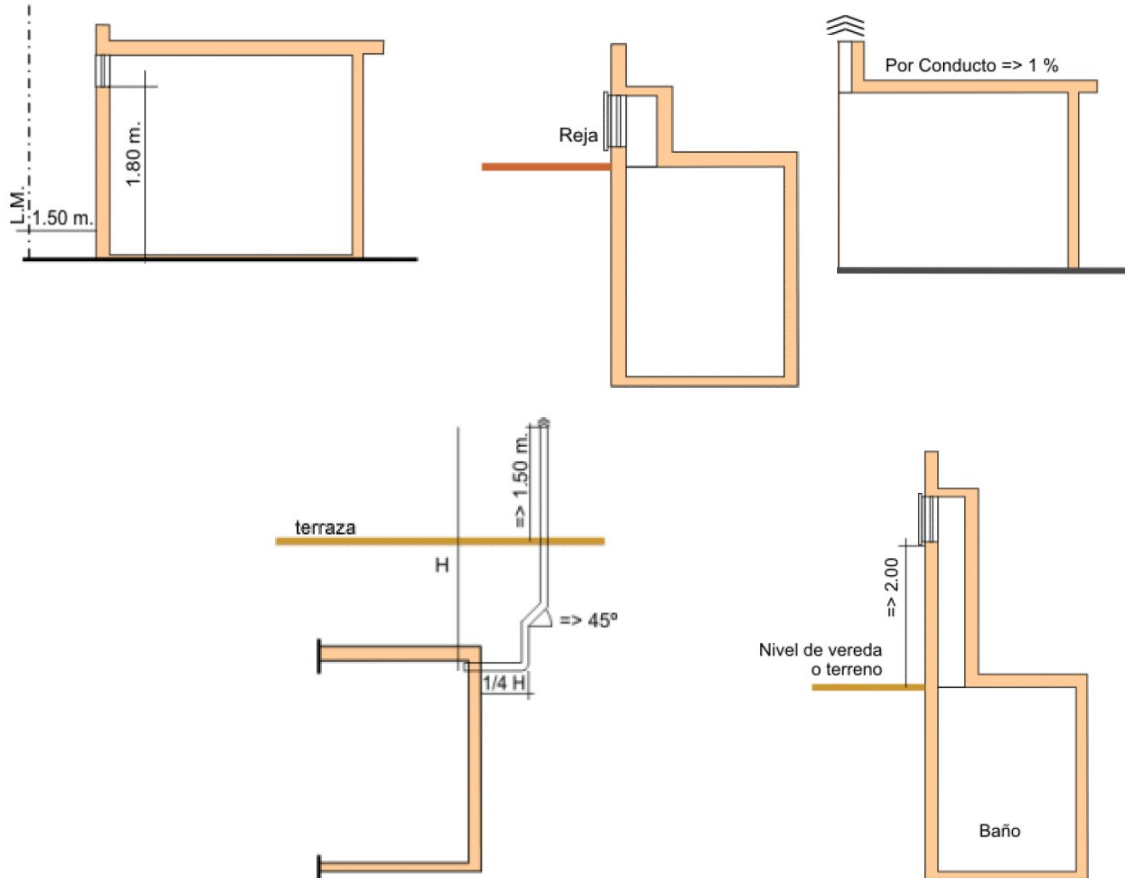
La ventilación e iluminación de los sótanos y subsuelos son obligatorias y se efectuará de acuerdo a la categoría a que pertenece el local, según se establece en los artículos anteriores.-

Se podrá dar luz y aire por aberturas o tragaluces ubicados en la vereda que ofrezcan amplias garantías de seguridad al tránsito peatonal y siempre que no sean locales de 1º o 3º categorías



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

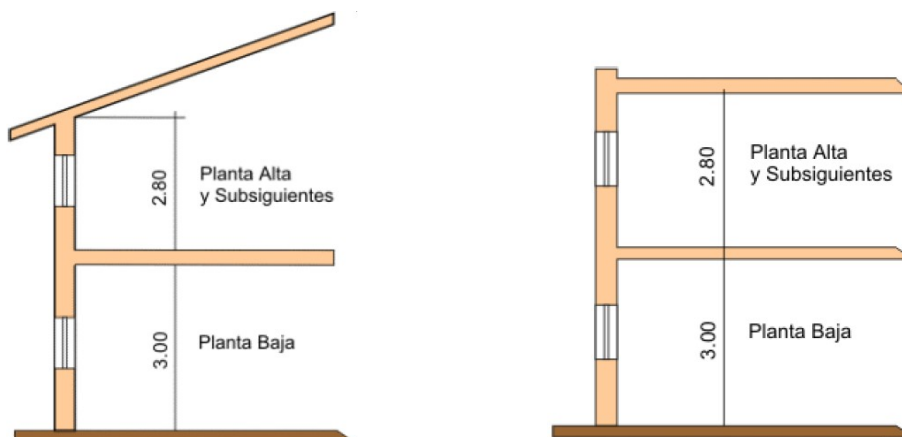
Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina



## SECCIÓN 2 ALTURA DE LOS LOCALES -

### ART. 536: LOCALES DE USO PÚBLICO:

Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, salones de negocio en general, tendrán una altura mínima de piso a cielorraso de 3 metros en Planta Baja y 2,80 metros en Planta Alta. En caso de techos inclinados se respetará esta medida mínima (2.80 m.).-





# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

## ART 537: LOCALES AUTORIZADOS A CAMBIAR SU DESTINO PARA EL USO PÚBLICO.-

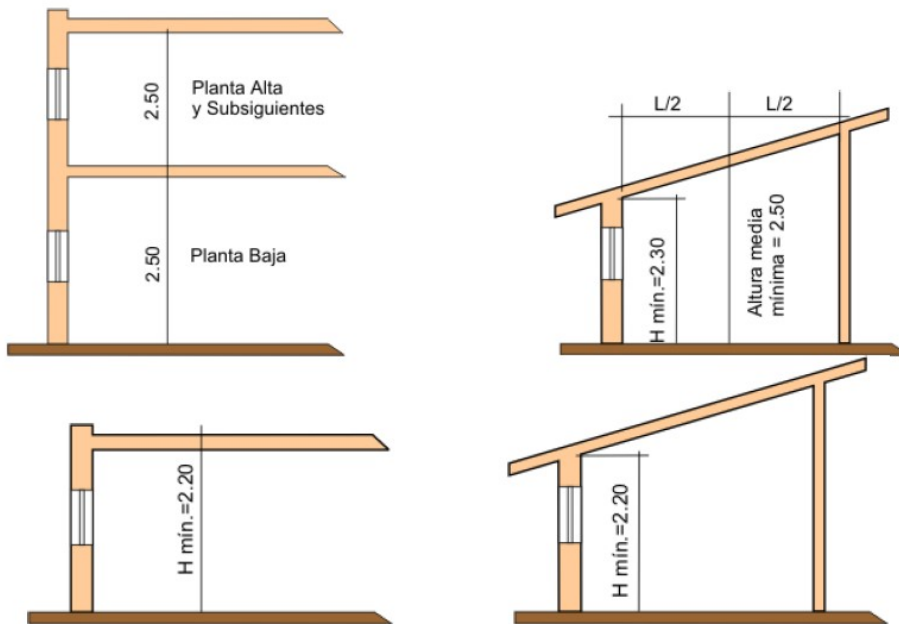
Los locales de 1a. y 4a. categoría determinados, según su uso, en el Art.534 de la presente Ordenanza, exceptuando Baños, WC, Toiletes, despensas, lavaderos y cocinas, podrán cambiar su destino con posterioridad a su aprobación en la Dirección de Planeamiento y ser habilitados como negocios en general, cuando su superficie no exceda los 20 m<sup>2</sup>. De superficie y siempre que el local habilitado forme parte integrante del núcleo de la Vivienda. En estos casos podrá utilizarse el baño de la vivienda para uso del personal que atienda el negocio, no pudiendo ser habilitados comercios que requieran baño para uso público sin la instalación sanitaria exigida por la norma correspondiente. Estos locales quedan exceptuados de lo dispuesto en los Art. 538, 539 y 549 del presente Código

## ART 538: LOCALES DE 1º CATEGORÍA:

Tendrán una altura mínima de 2,50 m. para cualquier planta; en caso de techos inclinados, la altura mínima será de 2,30 metros y la media de 2,50 metros como mínimo.-

## ART.539: LOCALES DE 2º y 4º CATEGORÍAS.-

Tendrán una altura mínima de 2,20 m., ya sea techo plano o inclinado.-



## ART.540: LOCALES CON GRAN PERMANENCIA DE PÚBLICO:

Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos y todo otro local con gran afluencia y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de acuerdo a lo aconsejado por la técnica y estarán sujetos a la aprobación de la Dirección de Planeamiento.-

## ART.541: ALTURA DE LOCALES CON ENTRESUELO O PISO INTERMEDIO.-

Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en este artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

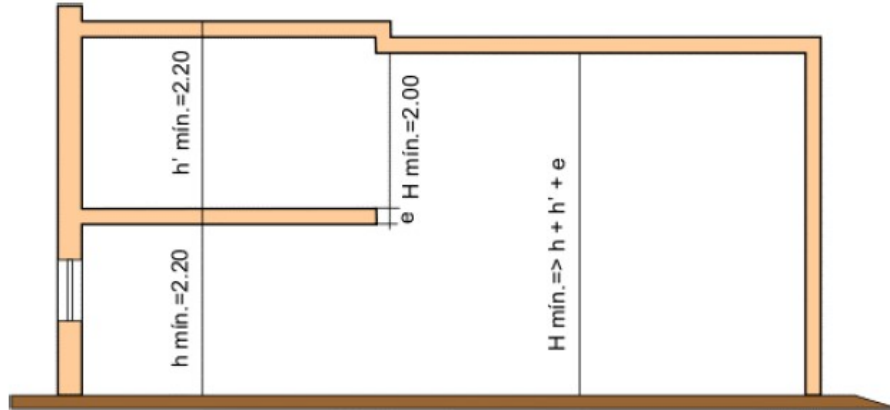
- 1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

uno.-



2) La superficie de la planta del entresuelo, no cubrirá más de media superficie del local.-

3) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.-

4) La altura mínima del local en toda su superficie será: la suma de la altura de la parte cubierta, más la losa del entre piso, más 2,00 m. libre de vigas.-

## ART. 542: REDUCCIÓN DE ALTURA DE LOCALES.-

Las alturas mínimas establecidas en los diversos incisos anteriores del presente artículo, podrán ser disminuidas siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas. Para lograrlo se aplicará a los valores de iluminación y ventilación, el coeficiente 3. La altura mínima de cualquier local no podrá ser inferior en ningún caso a 2,20 metros.-

## SECCION3: CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS –

### ART. 543: CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.-

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

#### 1) EDIFICIOS RESIDENCIALES.-

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda unifamiliar o colectiva; incluye entre otros, los siguientes:

Viviendas Colectivas, Departamentos.

Viviendas Individuales, Propiedad Horizontal.

Internados.

Clubes con residencia.

Conventos.

Dormitorios Colectivos.

Fraternidades.

Hoteles, Moteles, Pensiones, Hospedajes y Monasterios.

#### 2) EDIFICIOS INSTITUCIONALES.-

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines del Tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos. Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios.



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

Cárceles, Penitenciarías, Presidios y Nurseries.

### 3) EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO.-

Se clasificarán dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Religiosos, Sociales, Recreación y otras actividades similares; incluye entre otros, los siguientes:

Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Arte, Auditorios, Salones de Banquetes, Bolsas de Comercio, Iglesias, Salas de Concierto, Dancings, Exposiciones, Gimnasios, Salones de Conferencias, Bibliotecas, Cines, Museos, Night Clubs, Estaciones de Pasajeros, Planetarios, Teatros, Locales de recreo, Restaurantes, Estadios Cubiertos, Piletas de Natación Cubiertas, etc.-

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad de 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión se los clasificará dentro del tipo del edificio total.-

### 4) EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE.-

Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Deportivos, recreativos, y otros fines similares, incluye entre otros, los siguientes:

Parques de diversiones, Piletas al Aire Libre, Campos de deportes, Autódromos, Velódromos, Campos de Aviación, Teatros y Cines al Aire Libre, estadios, etc.

### 5) EDIFICIOS PARA OFICINAS.-

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones; al ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental, incluye, entre otros, los siguientes:

Edificios de la Administración Pública, Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas, Estaciones de Radio, etc.-

### 6) EDIFICIOS MERCANTILES.-

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercadería, o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales, comprende entre otros, los siguientes:

Mercados, Despensas, Comercios, Ventas, Tiendas, etc.

En los casos en que los almacenes y/o proveedurías por menor funcionen en casas de familia, deberán contar con una superficie, mínima de 15,00 m<sup>2</sup> (quince metros cuadrados), más 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros cuadrados), por cada rubro que se anexe; para el caso que el rubro sea carnicería o similar, ésta superficie agregada deberá ser de 15,00 m<sup>2</sup> (quince metros cuadrados)

### 7) EDIFICIOS INDUSTRIALES.-

Se clasificará dentro de éste grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto, los clasificados como peligrosos, incluye entre otros, los siguientes: Plantas de Montaje, Fábricas en General, Usinas, Molinos, Frigoríficos, etc.

### 8) EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS.- -

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos, comprende entre otros los siguientes:

Depósitos en general, Guardacoches, Colectivos, Hangares, Frigoríficos para conservación, etc.-

### 9) EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.-

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos, tales como materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar, o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendio. Materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión; incluye, entre otros, los siguientes:



# MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

---

Estaciones de Servicios, Planta de Gas, Depósito de Combustibles, de Explosivos,

etc.-

## 10) EDIFICIOS EDUCACIONALES.-

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior, comprende entre otros los siguientes:

Escuelas Primarias, Jardines de Infantes o maternales, Escuelas Secundarias, Escuelas Especializadas, Academias de Música, Bellas Artes, Universidades, etc.-

Estas construcciones deberán adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso.-

## 11) CASAS DE DEPARTAMENTOS.-

Se consideran casa de departamentos, las que consten de tres o más viviendas completas, independientes, con accesos directos y pasajes interiores a cajas de escalera.-

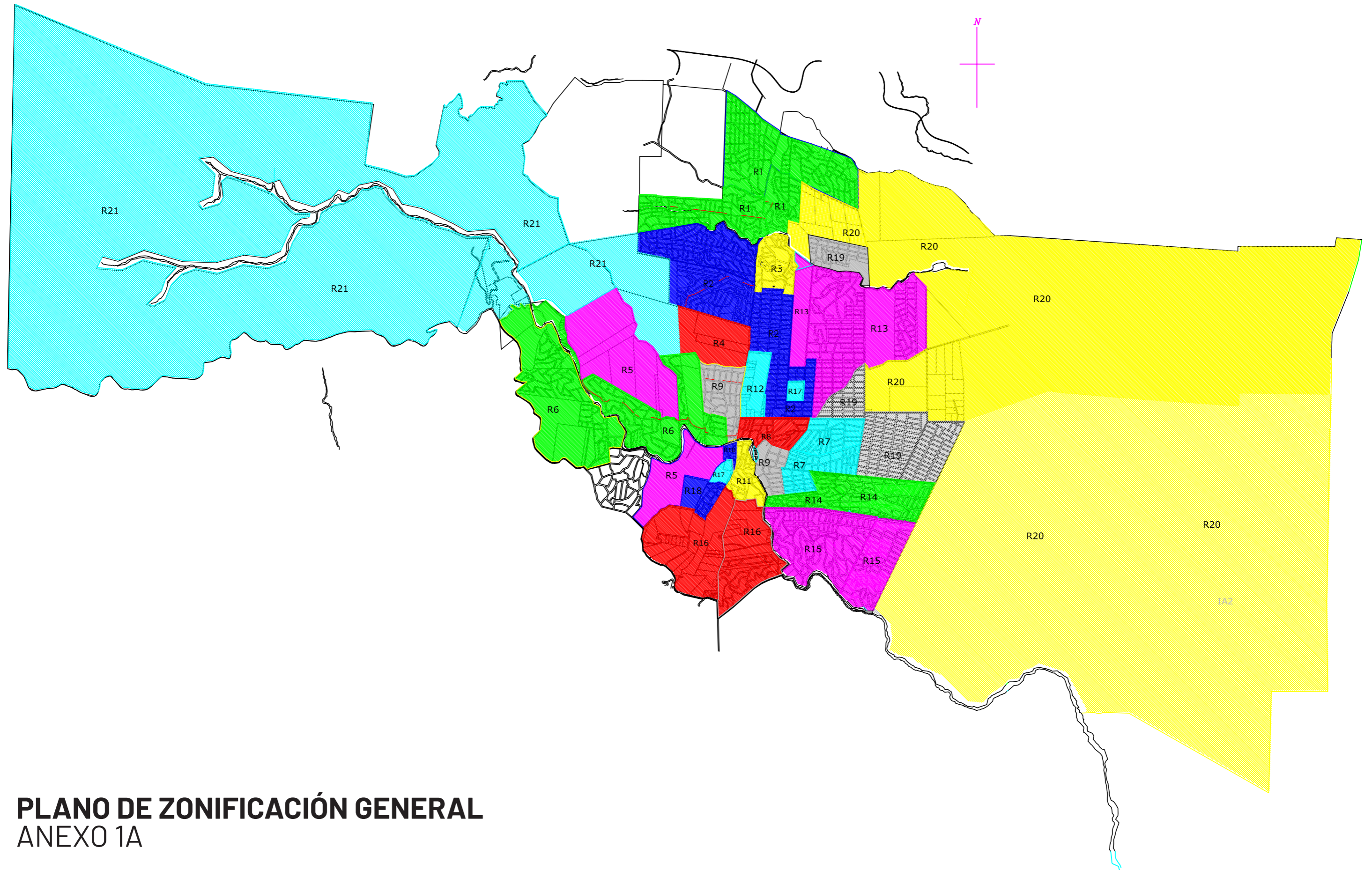
Entiéndase por vivienda completa, la compuesta por lo menos de un dormitorio, baño y cocina.-

## 12) CASAS DE INQUILINATO.-

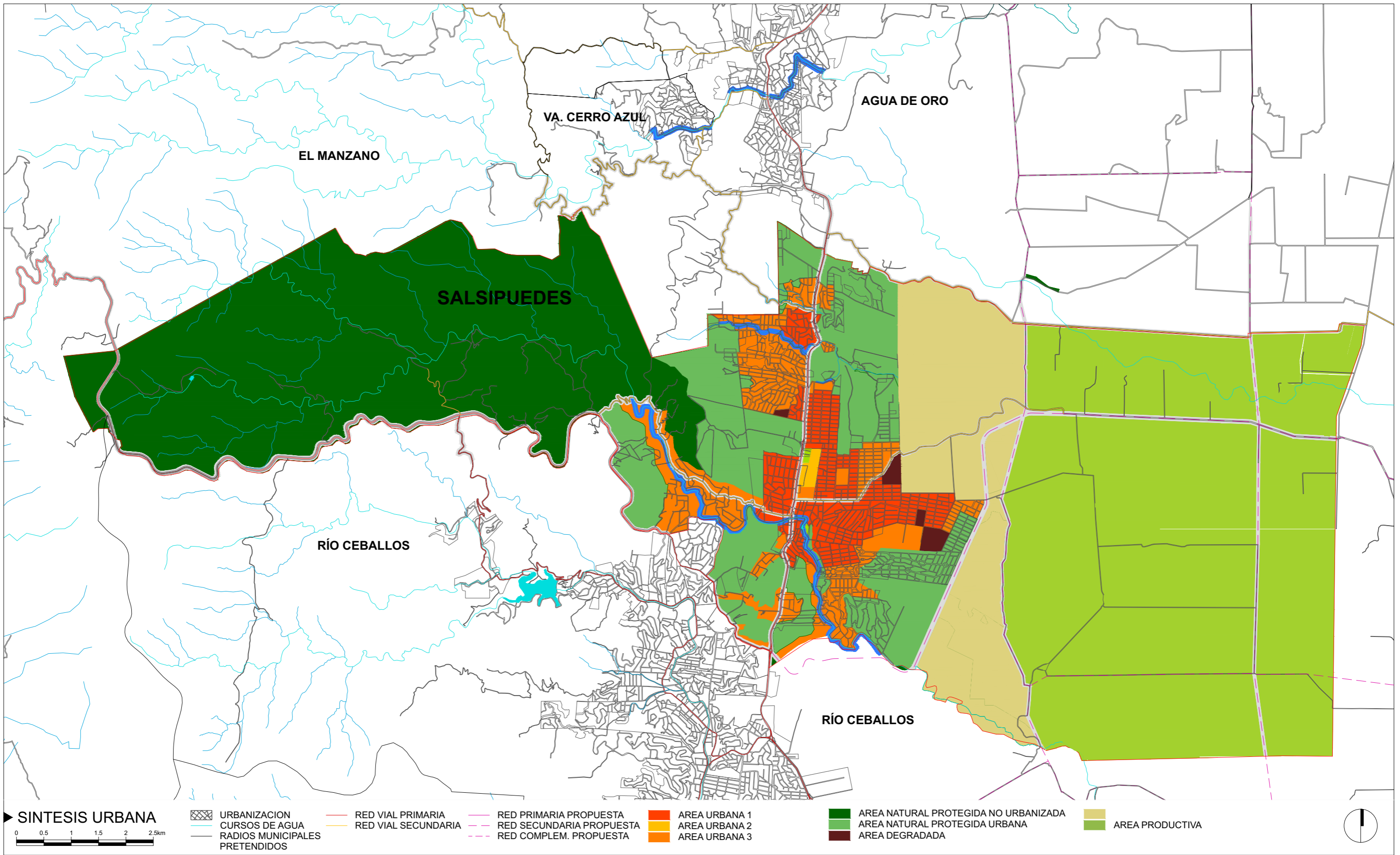
Se consideran casas de inquilinatos, las que, cualquiera que fuese su distribución, albergue más de cuatro familias, independientes, incluido el encargado, cuya unidad de locación es la habitación y tiene en común los baños, lavatorios y lavaderos.-

Los muros medianeros tendrán como mínimo 30 cm. de espesor y los muros exteriores no medianeros 20 cm. como mínimo en locales de 1º y 3º categoría y en los de 2º y 4º categoría, los muros exteriores tendrán un espesor mínimo de 15 cm.-





**PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL**  
ANEXO 1A



**PLANO FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**  
**ANEXO 1C - ORD. N° 942-08**  
 MOD. 1167/14 - MOD. 1463/21









## **ANEXO III**

### **CLASIFICACION DE USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES MOLESTOS, NOCIVOS Y PELIGROSOS.**

El listado de los siguientes grados de molestias es ejemplificativo, pudiendo el recurrente demostrar técnicamente la inclusión de su actividad comercial y/o industrial en un grado de molestia menor. El tratamiento de estos casos estará a cargo de la oficina técnica

#### **CONCEPTO - GRADO**

#### **INDUSTRIA MANUFACTURERA**

##### PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO

1- Matanza de ganado, preparación y conservación de carnes	I
2- Elaboración de sopas concentradas	I
3- Elaboración de fiambres, embutidos y similares	III
4- Elaboración de embutidos frescos, hasta 2000 kg semanales	V
5- Preparación de carnes para exportación	I
6- Faena y congelado de aves, conejos y caza menor	I
7- Extracción y refinación de grasas animales comestibles	I

##### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS LACTEOS

1- Manteca, crema, queso, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I
2- Usinas pasteurizadas de leche	II
3- Elaboración de helados	V
4- Elaboración de dulce de leche	IV

##### ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES

1- Elaboración de dulces ,mermeladas y jaleas	III
2- Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos	II

##### ELABORACIÓN DE PESCADO, CRUSTÁCEOS Y OTROS PRODUCTOS MARINOS

1- Elaboración de pescados, crustáceos y otros productos marinos	I
------------------------------------------------------------------	---

##### FABRICACIÓN DE GRASAS Y ACEITES ANIMALES Y VEGETALES

1- Elaboración y refinación de aceites y vegetales	II
2- Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles	I
3- Fraccionamiento de aceite	III

##### PRODUCTOS DE MOLIENDA

1- Molienda de trigo	II
2- Almacenamiento de granos a cielo abierto	I
3- Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo)	III
4- Preparación de arroz (descasca ración, pulido etc.)	III
5- Molienda de yerba mate	II

- |                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 6- Selección y fraccionamiento de maní | IV |
| 7- Tostadero de maní                   | IV |

#### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERIA

- |                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 1- Elaboración de pan para la venta al público                      | V   |
| 2- Panificadora (excepto elaboración de galletitas y bizcochos)     | IV  |
| 3- Elaboración de galletitas y bizcochos                            | II  |
| 4- Elaboración de pastas alimenticias frescas                       | V   |
| 5- Elaboración de pastas alimenticias secas                         | III |
| 6- Elaboración de masas ,pasteles, sandwiches y productos similares | V   |

#### FABRICAS Y REFINERÍAS DE AZUCAR

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| 1- Elaboración de azúcar | I   |
| 2- Refinación de azúcar  | II  |
| 3- Moldeado de azúcar    | III |

#### FABRICACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERIA

- |                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1- Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados , caramelos, pastillas, confites , turrone<br>y frutas abrillantadas y confitadas | III |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

#### ELABORACIÓN DE ARTICULOS ALIMENTICIOS DIVERSOS

- |                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1- Elaboración de hielo (excepto hielo seco)                                                          | V   |
| 2- Elaboración de concentrados de café, te y mate                                                     | II  |
| 3- Tostado, torrado y molienda de café y especias                                                     | III |
| 4- Preparación de hojas de té                                                                         | I   |
| 5- Elaboración de hielo con freon (excepto hielo seco)                                                | III |
| 6- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear                                             | II  |
| 7- Elaboración de salsas y condimentos                                                                | III |
| 8- Elaboración de vinagres                                                                            | III |
| 9- Elaboración de productos dietéticos                                                                | I V |
| 10- Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican<br>a la extracción | III |
| 11- Elaboración de alimentos concentrados, preparados o congelados (excepto pescado)                  | II  |
| 12- Elaboración de productos alimenticios diversos no clasificados en otra parte                      | II  |

#### ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES

- |                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1- Elaboración de alimentos para animales y aves | II |
|--------------------------------------------------|----|

#### DESTILACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEZCLA DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS

- |                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1- Destilación de alcohol etílico                     | I  |
| 2- Elaboración de licores y demás bebidas alcohólicas | II |

#### INDUSTRIAS VITIVINICOLAS

- |                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1- Elaboración de vinos (bodegas)                | I  |
| 2- Elaboración de sidras                         | I  |
| 3- Elaboración de vinos (plantas embotelladoras) | II |



### BEBIDAS MALTEADAS Y MALTAS

1- Bebidas malteadas y maltas I

### INDUSTRIAS DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS O AGUAS GASEOSAS

1- Elaboración de bebidas sin alcohol y refrescos (gasificadas y no gasificadas) III  
2- Elaboración de aguas gasificadas (sodas) IV  
3- Fraccionamiento de bebidas sin alcohol IV

### INDUSTRIAS DEL TABACO

1- Preparación de hojas del tabaco I  
2- Elaboración de cigarrillos II  
3- Elaboración de otros productos del tabaco III

### TEXTILES, INDUSTRIAS DEL VESTIR E INDUSTRIAS DE CUERO , HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES

1- Preparación de fibras de algodón I  
2- preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón) II  
3- Lavaderos de lana I  
4- Hilado de fibras textiles III  
5- Blanqueo, teñido y apresto de textiles III  
6- Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos rústicos III  
7- Puntillas, encajes, broderie y artículos similares III  
8- Tejidos elásticos, con o sin confección de artículos terminados III  
9- Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto II  
10- Elaboración de pelos para sombreros III  
11- Fabricación de estopa II  
12- Preparación de cerdas, incluso tejedurías I  
13- Fabricación de productos de tejedurías no clasificados en otra parte II  
14- tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética III

### ARTICULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR

1- Confección de ropa de cama y mantelería V  
2- confección de bolsas de arpillera y lienzo III  
3-Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona IV  
4- Confección de frazadas, mantas, cobertores IV  
5- Talleres de bordados, vainillado, plegado, holado, zurcido y labores afines V  
6- Tapicería, cortinados ,pasamanería, almohadones ,acolchados y artículos afines V  
7- Reparación de bolsas de arpillera y lienzo IV  
8- Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar IV  
9- Otros artículos confeccionados con materiales textiles o tela plástica excepto prendas de vestir) IV

### FABRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO

1- Fabricación de medias III  
2- Acabado de tejidos de punto V  
3- Fabricación de tejidos y artículos de punto: lana, algodón, fibra sintética, y mezcla IV

### FABRICACIÓN DE TAPICES Y ALFOMBRAS

1- Fabricación de tapices y alfombras II

### CORDELERÍA

1- Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín II

### FABRICACIÓN DE TEXTILES NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

Fabricación de artículos textiles diversos no clasificados en otra parte II

### FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO

1- Confección de camisas, excepto de trabajo V  
2- Confección de prendas de vestir, excepto de piel, cuero, camisas e impermeables V  
3- Confección de prendas de vestir de piel y cuero V  
4- Confección de impermeables y pilotos V  
5- Sombreros de paja para hombre o mujer IV  
6- Fabricación de corbatas V  
7- Fajas, corsés, corpiños y afines V  
8- Gorros y sombreros para hombre de cualquier material excepto de fieltro V  
9- Sombreros de fieltro para hombre y formas de fieltro para sombreros V  
10- Sombreros para mujer V  
11- Ligas, tiradores y cinturones V  
12- Confección de pañuelos V  
13- Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico V  
14- Ropa y otros artículos confeccionados con tela V  
15- Talleres de sastrería y modistas V  
16- Confección de accesorios de vestir V

### CURTIDURÍAS Y PELADEROS DE CUERO

1- Saladeros y peladero de cuero I  
2- Curtiembre I

### INDUSTRIA DE PREPARACIÓN Y TEÑIDO DE PIELES

1- Preparación y teñido de pieles I  
2- Confecciones de artículos de piel V

### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CUERO Y SUS SUCEDÁNEOS, EXCEPTO CALZADOS Y PRENDAS DE VESTIR

1- Fabricación de bolsos y valijas, arneses, sillas de montar y baúles III  
2- Fabricación de carteras de mujer IV  
3- Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos excepto calzado y prendas de vestir II  
4- Fabricación de calzado de cuero III  
5- Fabricación de calzado de tela III  
6- Hormas, encopias y avios para calzado IV  
7- Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzado III

### INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA INCLUIDO MUEBLES

#### ASERRADEROS, TALLERES DE ACEPILLADURA Y OTROS TALLERES PARA TRABAJAR LA MADERA

1- Aserraderos y otros talleres para preparar la madera I  
2- Carpintería de obra de madera (puertas , ventanas ) III

3- Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera	III
4- Elaboración de maderas terciadas	I
5- Parquet para pisos	III
6- Impregnaciones de madera	II

#### FABRICACIÓN DE ENVASES DE MADERA Y DE CAÑA Y ARTICULOS MENUDOS DE CAÑA

1- Fabricación de envases de madera	III
2- Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña	IV

#### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MADERA Y COECHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

1- Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado	III
2- Fabricación de ataúdes , urnas y ornamentos funerarios de madera	III
3- Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas	III
4- Modelos de madera para la fundición de metales	III
5- Varillas para marcos	III
6- Marcos para espejos y cuadros	V
7- Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte	II

#### FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS, EXCEPTO LOS QUE SON PRINCIPALMENTE METALICOS

1- Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico y muebles para comercio y oficina	III
2- Fabricación de colchones	II
3- Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas	III
4- Muebles de mimbre y caña	IV
5- Taller de ebanistería y reparación de muebles	IV
6- Taller de tapizado de muebles	V

#### FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES

##### FABRICACIÓN DE PULPA DE MADERA , PAPEL Y CARTÓN

1- Fabricación de pasta para papel	IV
2- fabricación de papel, cartón y cartulina	IV

##### FABRICACIÓN DE ENVASES Y CAJAS DE PAPEL Y CARTÓN

1- fabricación de envases de papel y cartón	IV
2- Fabricación de sobres , bolsas de papel y afines	IV

#### FABRICACIÓN DE ARTICULOS DE PULPA, PAPEL Y CARTÓN NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

1- Fabricación de artículos diversos de pulpa y papel no clasificados en otra parte	II
-------------------------------------------------------------------------------------	----

#### IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS

1- Impresión de diarios periódicos y revistas	II
2- Imprenta y encuadernación	IV
3- Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta	III
4- Fabricación de cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y afines	III

FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS  
DERIVADOS DEL PETRÓLEO  
Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICO

FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES BÁSICAS,  
EXCEPTO ABONO

- |                                                                                                 |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1- Destilación y desnaturalización de alcoholes                                                 | I |
| 2- Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón | I |
| 3- Fabricación de curtientes de todo tipo                                                       | I |
| 4- Ácidos, bases y sales                                                                        | I |
| 5- Productos pirotécnicos                                                                       | I |
| 6- Fabricación de sustancias químicas industriales básicas no clasificadas en otra parte        | I |

FABRICACIÓN DE ABONOS Y PLAGUICIDAS

- |                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| 1- Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y funguicidas | I |
|-------------------------------------------------------------------|---|

FABRICACIÓN DE RESINAS SINTÉTICAS, MATERIAS PLÁSTICAS, FIBRAS ARTIFICIALES  
EXCEPTO EL VIDRIO

- |                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| 1- Fabricación de plástico y resinas sintéticas           | I   |
| 2- fabricación de fibras artificiales y sintéticas        | I   |
| 3- fabricación de bolsas de polietileno                   | III |
| 4- Fabrica de bolsas de polietileno, solo corte y sellado | IV  |

FABRICAS DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS

- |                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| 1- Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles | I |
|------------------------------------------------------------------|---|

FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS

- |                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1- Fabricación de productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales o sus residuos | I   |
| 2- Medicamentos y productos farmacéuticos, excepto los anteriores                                | II  |
| 3- Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados        | III |
| 4- Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasado                            | IV  |
| 5- Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales o sus residuos               | I   |
| 6- Específicos veterinarios , excluidos los anteriores                                           | II  |
| 7- Específicos veterinarios, cuando se reciben los componentes ya elaborados                     | IV  |

FABRICACIÓN DE JABONES Y PREPARADOS DE LIMPIEZA, PERFUMES, COSMÉTICOS Y  
OTROS PRODUCTOS  
DE TOCADOR

- |                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1- Fabricación de jabones (excepto tocador) y preparados de limpieza                    | I |
| 2- Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador | I |

FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

- |                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| 1- Fabricación de tintas para imprenta                  | I |
| 2- Fabricación de fósforos                              | I |
| 3- Fabricación de explosivos y municiones               | I |
| 4- Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorantes | I |

5- Velas de estearina, parafina y sustancias similares	I
6- Ceras para lustrar	I
7- Material fotosensible, películas, placas, telas, papeles	I
8- Tintas para escribir	I
9- Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera	I
10- Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas	I
11- Preparaciones para pulir metales, vidrios y piedras	II
12- Otros productos químicos no clasificados en otra parte	I

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON (EXCEPTO REFINERÍAS DE PETROLEO)**

1- Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinerías)	I
2- Planta para elaboración de hormigón asfáltico	I

**INDUSTRIA DE LLANTAS Y CAMARAS**

1- Fabricación de cámaras y cubiertas	I
2- Recauchutaje y vulcanización	III

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE**

1- Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturados en fabricas de productos de caucho)	I
2- Fabricación de productos de caucho no clasificados en otra parte	III

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE**

1- Artículos moldeados y laminados en material plástico	II
2- Taller de corte y armado de artículos de plástico	III

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON**

**FABRICACIÓN DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA**

1- Artefactos sanitarios cerámicos	II
2- Placas y accesorios para revestimiento, artículos decorativos, vajilla y Art. Para electricidad y otros usos, cerámicos	II
3- Productos de barro	II
4- Taller de artesanía y decoración de cerámica	V

**FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO**

1- Fabricación de vidrio, cristales y artículos de vidrio con horno de fusión	I
2- Fabricación de espejos (incluye pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux	IV
3- Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión	IV
4- Taller de corte de vidrio, incluye el armado de marcos para cuadros y espejos	V

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA LA CONSTRUCCIÓN**

1- Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos	I
2- Fabricación de ladrillos de maquina, tejas, baldosas y caños	I
3- Fabricación de metal refractario	I

## FABRICACIÓN DE CEMENTO , CAL Y YESO

1- Elaboración de cemento	I
2- Elaboración de cal	I
3- Elaboración de yeso	II
4- Elaboración e hidratación de cal	II

## FABRICACIÓN DE PRODUCTOS NO METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

1- Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento	II
2- Bloqueras (un solo rubro)	III
3- Fabricación de mosaicos	III
4- Aserrado, corte, pulido y labrado de mármol, granito y otras piedras	II
5- Triturado y molido de minerales no metálicos	II
6- Mezclas preparadas para revoques, preparación de piedras naturales y artificiales para revestimiento, y elab. de pegamentos para solados y revestimientos	II
7- Molduras y demás artículos de yeso	IV
8- Hormigón preparado, elaboración de productos hidrófugos, productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte	II

## INDUSTRIAS METALICAS BASICAS

### INDUSTRIAS BASICAS DE HIERRO Y ACERO

1-Productos básicos de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero, productos de laminación y estampado	I
2- Alambre de hierro, incluso alambre galvanizado	I
3- Tubos y cañerías de hierro o acero	I

### INDUSTRIAS BASICAS DE METALES NO FERROSOS

1- Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc, y demás no ferrosos	I
2- Productos de laminación , piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones	I
3- Productos de laminación, piezas fundidas, alambre, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones	I

## FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

### FABRICACIÓN DE CUCHILLERÍA, HERRAMIENTAS MANUALES Y ARTICULOS GENERALES DE FERRETERÍA

1- Herramientas de mano y para maquinas	IV
2-Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos	III

### FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METALICOS

1- Muebles metálicos para el hogar, mobiliario medico y quirúrgico, muebles para oficinas, y Comercio, incluso instalaciones para industria comercio y oficinas	III
2- Camas sofás, camas metálicas y sus elásticos	III

### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS

1- Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes de Gases comprimidos	II
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----

- 2- Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción II
- 3- Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo, economizadores, recalentadores  
Condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y  
Fabricación de sus repuestos y accesorios II
- 4- Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puerta  
Ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción III
- 5- Corte, doblado, estampado y perforado de metales III

**FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO**

- 1- Fabricación de clavos y productos de buhonería II
- 2- fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de  
hojalata, incluso cromolitografía sobre metales II
- 3- Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluidos los eléctricos) III
- 4- Fabricación de telas y tejidos metálicos III
- 5- artefactos para iluminación de bronce y demás metales III
- 6- Cajas fuertes, de seguridad y afines III
- 7- Productos de orfebrería IV
- 8- Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados III
- 9- Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado mecánico de piezas, incluso la  
producción de las mismas( excluye talleres de automotoresy sus repuestos) incluye talleres  
de mantenimiento, usinas, producción de vapor, tratamiento de agua instalados en  
grandes industrias III
- 10- Taller de galvanoplastia, esmaltado, anodizado, cromado, niquelado, pulido, bruñido  
y operaciones similares III
- 11- Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte II

**CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO NO CLASIFICADO EN OTRA PARTE EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELECTRICA**

- 1- Fabricación y armado de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines, incluso  
Sus repuestos y accesorios II
- 2- Fabricación de armas sin integrar el proceso con fundición o forja de metales III
- 3- Idem integrando el proceso con fundiciones o forjas I
- 4- Fabricación de maquinas de coser y tejer, familiares, semiindustriales e industriales  
Incluso sus repuestos y accesorios, sin integrar el proceso con fundición o forja  
De metales III
- 5- IDEM integrando el proceso con fundiciones o forjas I
- 6- Reparaciones de maquinas de coser y tejer industriales IV
- 7- Construcción de maquinaria y equipo exceptuando la maquinaria eléctrica no  
clasificados en otra parte II
- 8- Talleres de mecanizado por arranque de viruta , tornerías IV
- 9- Fabrica de amortiguadores III
- 10- Fabrica de cúpulas para vehículos III
- 11- Reparación de campanas de frenos IV

**CONSTRUCCIÓN DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, TELEVISIÓN Y DE COMUNICACIONES**

- 1- Fabricación de válvulas electrónicas y tubos catódicos, fabricación y armado de  
receptores de radio, televisión, grabadores de video y sonido, tocadiscos y artefactos afines. II
- 2- Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios III
- 3- Discos fonográficos y cintas magnetofonías II

4- Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios V

#### CONSTRUCCIÓN DE APARATOS Y ACCESORIOS ELÉCTRICOS DE USO DOMESTICO

1- Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico o Comercial y sus repuestos III  
2- Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico o comercial y Sus repuestos V

#### INSTALACIONES ELECTROMECAÑICAS Y SUS REPARACIONES

1- Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones II

#### CONSTRUCCIONES DE APARATOS Y SUMINISTROS ELÉCTRICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

1- Fabricación de acumuladores eléctricos III  
2- Fabricación de lámparas y tubos eléctricos incandescentes, fluorescentes y de gases II  
3- Fabricación de conductores, aislados con esmalte, goma o plásticos II  
4- construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte II

#### FABRICACIÓN DE RELOJES

1- Fabricación de relojes, incluso los de control de ingreso, y sus repuestos y accesorios IV

#### OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

1- Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipresiosas V  
2- Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios V  
3- Fabricación de artículos de atletismo y deportes V  
4- Fabricación de lápices comunes y mecánicos , lapiceras estilográficas y esferográficas Incluso portaplumas III  
5- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines III  
6- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no IV  
7- Baúles y valijas de cualquier material, excepto cuero III  
8- Estuches de toda clase IV  
9- Artículos de nácar, carey, hueso, asta y carozo III  
10- Fabricación de paraguas y bastones V  
11- Juguetes que no incluyen material plásticos III  
12- Adornos de fantasía y artículos afines V  
13- Taller de pintura IV  
14- Chacaritas compra-venta de material de rezago II  
15- Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte II

#### ELECTRICIDAD, GAS, AGUA Y VAPOR

##### LUZ Y FUERZA ELECTRICA

1- Energía eléctrica, generación, pese al puntaje, se admite restringida a áreas especiales I  
2- Estaciones y subestaciones de transformación de energía eléctrica IV

##### PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE GAS

1- Producción de gas en fabricas para consumo domestico e industrial I  
2- Planta de fraccionamiento de gases licuados I



## SUMINISTRO DE VAPOR Y AGUA CALIENTE

- 1- Plantas generadoras de vapor para calefacción y fuerza motriz II

## OBRAS HIDRÁULICAS Y SUMINISTRO DE AGUA

- 1- Planta potabilizadora de agua I  
2- Plantas de tratamiento e incineración de basura I  
3- Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas I

## SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES

### SERVICIOS PERSONALES Y DE LOS HOGARES

- 1- Reparación de calzados y artículos de cuero  
V  
2- Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de video y sonido, tocadiscos y aparatos afines V  
3- Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines IV  
4- Reparación de aparatos pequeños como planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello etc.  
V  
5- Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso domésticos no clasificados en IV  
otra parte  
6- Reparaciones de motocicletas y motonetas IV  
7- reparación de automóviles, excepto rectificación de motores y de carrocería IV  
8- Reparación de carrocería de automóviles, incluye el pulido posterior al masillado, previo a la pintura III  
9- Pintura de carrocería (sin pulido previo ) incluye el encerado y pulido posterior IV  
10- Reparación de relojes y joyas V  
12- Reparación de maquinas de escribir V  
13- Reparación de maquinas y equipos fotográficos V  
14- reparación de instrumentos musicales V  
15- Reparación de cámaras y cubiertas (no incluye recauchutaje y vulcanización) IV  
16- Reparación de maquinas de coser y tejer familiares y semiindustriales V  
17- cargado de extintores de incendio y garrafas de soda familiares V  
18- Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte (incluye arreglos de paraguas y bastones, tijeras, cuchillos, plumas estilográficas, juguetes) V  
19- Reparación y lustrado de muebles IV  
20- Lavanderías mecánicas y manuales, limpieza en seco, planchado y teñido de prendas de vestir, pieles, telas domesticas, alfombras. Si existe deposito o tanque de inflamables

no puede localizarse en el mismo predio donde haya uso residencial

V

21- Reparación, reforma y almacenamiento de ropa, cobertores, frazadas, cortinas y otros textiles

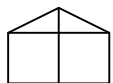
IV

ANEXO VII- CUADRO DE UNIDADES FUNCIONALES PARA EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS

sup. min. de terreno	unidades m2 minimos		espacios comunes	estacionamin.	FOS	FOT	sist. desague cloacal
800m2			4	INTERNOS EN EL PREDIO 4 AUTOS	30%	0.5	_____
1200m2			4	INTERNOS EN EL PREDIO 6 AUTOS	30%	0.5	sangria ecologica o planta de tratamiento
2000m2			5	INTERNOS EN EL PREDIO 8 AUTOS	30%	0.5	sangria ecologica o planta de tratamiento
3000m2			6	INTERNOS EN EL PREDIO 10 AUTOS	30%	0.5	sangria ecologica o planta de tratamiento
COMPLEJO DE + 3000 m2	Mas de 5 cinco unidades cada 500 m2 1 unidad mas		3 quinchos de 80 m2 2 salas de juegos 80m2 1 pileta de 80m2 1 administracion 80m2	internos en el predio 1 por cabaña	30%	0.5	aviso de proyecto de infraestructura ambiental



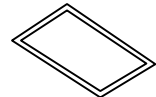
cabañas



apareadas



quincho



pileta



casero