

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CÓDIGO EDIFICACION

LOCALIDAD

DE

VILLAS CIUDAD DE AMERICA

1.DISPOSICIONES GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCE	1.1.1. Titulo 1.1.2. Alcances 1.1.3. Idioma nacional y sistema métrico	
1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL	1.2.1. De la actualización del código 1.2.2. De la publicación del código	
1.3. DE LAS DEFINICIONES	1.3.1. Condiciones 1.3.2. Lista de definiciones 1.3.3. Abreviaturas	

2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LAS TRAMITACIONES	2.1.1. Requerimiento de permiso -aviso 2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso de edificación 2.1.1.2. Trabajos que requieren aviso de obra 2.1.1.3. Trabajos que no requieren aviso de obra 2.1.2. Disposiciones generales de las tramitaciones 2.1.2.1. Generalidades 2.1.2.2. Documentos necesarios para la tramitación 2.1.2.3. Del expediente o permiso de edificación 2.1.2.4. Plano de obra 2.1.2.5. Expedientes para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución 2.1.2.6. Certificados de inspección de obras 2.1.2.7. Edificación por etapas 2.1.2.8. Visación de planos 2.1.2.9. Obras funerarias 2.1.2.10. Errores de los documentos exigidos 2.1.2.11. Planos corregidos 2.1.2.12. Tamaño y plegado de planos 2.1.3. plazo para la concesión del permiso 2.1.3.1. Plazo para la aprobación 2.1.3.2. Plazo vencido para aprobación de permiso 2.1.3.3. Pago de tasas	
2.2. DE LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LA LUZ	2.2.1. Del control de las conexiones	
2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRA	2.3.1.1. Inspectores de obras 2.3.1.2. Accesos de inspectores a las obras 2.3.1.3. Horas habilitadas para la inspección 2.3.1.4. De la constancia de la inspección 2.3.1.5. Existencia de documentos en obras 2.3.1.6. Cartel de obra	
2.4. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN	2.4.1.1. Suspensión de trabajos 2.4.1.2. Orden de demolición de obras en contravención 2.4.1.3. Uso de la fuerza publica	
2.5. DE LAS PENALIDADES	2.5.1. Efecto de las penalidades 2.5.2. Aplicación de las penalidades 2.5.3. Escala de penalidades 2.5.3.1. Aplicación de apercibimiento por determinadas infracciones 2.5.3.2. Aplicación de multas por determinadas infracciones 2.5.3.3. Aplicación de suspensión por determinadas infracciones	

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

	2.5.4. Pago de multas aplicadas a profesiones y empresas 2.5.5. Significado de la suspensión de la firma 2.5.6. Registro de penalidades	
--	---	--

3. DE LA EDIFICACIÓN

3.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS	3.1.1.1. Edificios para viviendas 3.1.1.2. Edificios con accesos públicos 3.1.1.3. Edificios industriales y depósitos	
3.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE		
3.3. DE LAS LÍNEAS	3.3.1. De la línea municipal 3.3.1.1. Alineación 3.3.1.2. Obras dentro de la línea municipal 3.3.1.3. Sotanos bajo las aceras 3.3.1.4. Esquinas sin ochavas 3.3.2. De la línea de edificación 3.3.3. De la ochava 3.3.4. De las cercas y veredas 3.3.4.1. De la obligación de construir y Conservar cercas y veredas 3.3.4.2. Plazo de ejecución de cercas y veredas 3.3.4.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios 3.3.4.4. Ubicación de las obras 3.3.4.5. Tipo de cercas 3.3.4.6. Tipo de aceras 3.3.4.7. Escalones en las aceras 3.3.4.8. Aceras arboladas 3.3.4.9. Pendientes de las aceras	
3.4. DE LAS FACHADAS	3.4.1. Fachadas principales 3.4.2. Fachada secundaria, tanques chimeneas, Ventilaciones y construcciones auxiliares 3.4.3. Tratamientos de muros divisorios 3.4.4. Conductos visibles desde la vía pública 3.4.5. Limitación de salientes desde la fachada 3.4.5.1. Salientes de las fachadas 3.4.5.2. Salientes de balcones 3.4.5.3. Salientes de aleros y marquesinas 3.4.5.4. Cuerpos salientes cerrados 3.4.5.5. Toldos 3.4.5.5.1. Perfil de los toldos 3.4.5.5.2. Soportes verticales, largueros y tendidos de toldos 3.4.5.5.3. Plegado de toldos 3.4.5.5.4. Toldos en calles arboladas 3.4.5.5.5. Visibilidad de señales 3.4.5.5.6. Retiro de toldos y soportes	
3.5. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	3.5.1. Clasificación de los patios 3.5.1.1. Patios de primera categoría 3.5.1.2. Disminución del valor "d" en patios 3.5.1.3. Patios de segunda categoría 3.5.1.4. Forma de medir los patios 3.5.1.5. Accesos a los patios 3.5.1.6. De los patios mancomunados 3.5.2. Prohibiciones relativas a patios 3.5.2.1. Prohibición de reducir patios 3.5.2.2. Prohibición de cubrir patios	
3.6. DE LOS LOCALES	3.6.1. Generalidades 3.6.2. Clasificación de los locales 3.6.3. De la iluminación, ventilación y altura de los locales 3.6.3.1. Generalidades 3.6.3.2. De las arreas mínimas de iluminación y ventilación 3.6.3.3. De la altura de los locales-tabla de altura mínimas	
3.7. DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN	3.7.1. Tipos de medios de evacuación 3.7.2. Puertas en general 3.7.2.1. Anchos de puertas de salida	

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

	3.7.3. Pasajes, pasillos, pasos y galerías 3.7.4. Escalera exigida de salida de carácter publico	
3.8. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS	3.8.1. Generalidades 3.8.2. De los ambientes sanitarios 3.8.3. De los servicios sanitarios 3.8.3.1. Para provisión de agua de servicio 3.8.3.2. Para desagües pluviales o albañales 3.8.3.3. Para desagües cloacales	
3.9. DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS		
3.10. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES	3.10.1. De las demoliciones 3.10.2. De las excavaciones	
3.11. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD		
3.12. DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO	3.12.1. De la obligación de cumplir los requisitos establecidos 3.12.2. De las exigencias 3.12.2.2. Edificios con acceso de publico 3.12.2.3. Edificios industriales o de servicios	
3.13. DE LA CONSTRUCCIÓN DE CEMENTERIOS	3.13.1. De la reglamentación especial cementerio municipal 3.13.2. De la construcción de cementerios parques	
3.14. DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS	3.14.1. De las prohibiciones 3.14.2. Obligaciones de propietarios 3.14.3. De las autorizaciones	
3.15. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES	3.15.1. Conservación de edificios existentes 3.15.1.1. Obligaciones del propietario 3.15.1.2. Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas 3.15.1.3. Denuncias de linderos 3.15.1.4. Oposición del propietario a conservar un edificio 3.15.1.5. Conservación de instalaciones contra incendio 3.15.2. Obras de reforma y de ampliación 3.15.3. Subdivisión de locales 3.15.3.1. Condición para subdividir locales	
3.16. DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR	3.16.1. De las normas 3.16.2. De los materiales	

4. DE LOS CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CÓDIGO GUÍA DE TEMARIO

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN **DE LA LOCALIDAD DE** **VILLAS CIUDAD DE AMERICA**

1. GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCE

1.1.1. TITULO:

Esta Ordenanza será conocida y citada como "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA".-

1.1.2. ALCANCES:

Las disposiciones de éste presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA alcanzan a los asuntos que se relacionan con la construcción, modificación, ampliación, demolición, refacción, restauración, alteración, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios; las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados en el ámbito de la LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.-

1.1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

Todos los documentos, que se relacionen con el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc., presentados a título informativo.-

Asimismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.-

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO:

A los efectos de actualizar este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA se modificará en el momento que sea conveniente reuniendo la experiencia administrativa, profesional, y de aplicación de sus disposiciones; donde la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal y/o la Secretaria de Catastro y Planeamiento, de esta Municipalidad elevará al Comisión Comunal (COM. COMUN.) el resultado de sus estudios y la modificación necesaria o la ampliación del presente Código.-

Toda modificación a determinados artículos, se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos, respetando la ordenación del texto.-

1.2.2. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO:

En las publicaciones del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA, bajo ningún concepto será alterada la continuidad de su articulado.

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1. CONDICIONES:

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este CÓDIGO DE EDIFICACION, los significados que aquí se dan, aclarando que: -Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro. -Las palabras de género masculino, incluyen el femenino. -El número singular incluye el plural.-

1.3.2. LISTA DE DEFINICIONES:

ACERA: Espacio de la Calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal (LM) o Línea de Edificación (LE) si ambas coinciden, destinado a tránsito de personas(peatones).-

ALERO: Elemento voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a las fachadas sobre el "Nivel Municipal" (N.M.).-

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.-

ANTE-COCINA, ANTE-COMEDOR: Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.-

ANTE-BAÑO: Ver definición Vestíbulo.-

ANUNCIO: Todo aquello que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, carteleras, letreros, aparatos de proyección, etc., ya sean eléctricos, mecánicos o manuales, simples o luminosos, que persigan un fin propagandístico con fines lucrativos.-

ASCENSOR: Caja metálica con un mecanismo automático para ascender y descender personas y cosas en edificios y subsuelos. Este término NO incluye los montaplatos, cabrías, guinches, grúas, correas sin fin, montacargas, conductores a cadena, y/o mecanismos similares.-

< B >

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

< C >

CABALLERIZA: Sitio o lugar cubierto destinado a la estancia o guardado de caballos y animales de carga.-

CHIMENEA: Conducto destinado a encausar gases de la combustión a la atmósfera fuera de un ambiente, vivienda, local, o edificación.-

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.-

COTA DEL PREDIO: Cota del "Nivel Municipal" (N.M.) más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la L.M. que corresponde al frente del predio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA,-

< D >

DESPENSA FAMILIAR: Local destinado, en las viviendas, al guardado de géneros alimenticios.-

DIRECCION: Cada una de las divisiones que considere necesario la Comisión Comunal debe contar las Áreas: de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal para el control y aplicación del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.

< E >

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal.-

ENTRESUELO: Piso solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.-

< F >

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la L.M. o la línea de retiro obligatorio o próximo a estas.-

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o fondos.-

FRACCIONAMIENTO: Toda división de terreno que no origine fracciones de superficie menor a los diez mil metros cuadrados (10.000 m²), sin apertura de calles.-

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan un predio por la vía o lugar público.-

< G >

GALERIA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

GUARDACOCHE: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.-

GRADO DE APROVECHAMIENTO: Relacion entre Los volúmenes edificables de un predio, osea el cociente entre Vol. Edificado/Vol. Edificable.

< H >

HALL: Ver definición de Vestíbulo.-

< I >

INDICE DE ESPACIO PISO: Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote, es decir:

Superficie Cubierta Edificable

I.E.P. =-----

Area del Lote

< L >

LINEA DE EDIFICACION (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.-

LINEA DE ESQUINA (L.M.E.):Línea determinada por éste Código para delimitar la vía pública en las esquinas, y/o en el encuentro de dos líneas Comunes(L.M.).-

LINEA DE FONDO: Límite de la edificación de un predio, por encima del arranque en el fondo.-

LINEA MUNICIPAL (L.M.): Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.-

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas cerradas en que se subdivide un edificio.-

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo, o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-

LOTEO: Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura al uso público de calles aún cuando las mismas fueren prolongación de otras existentes.-

LUGAR DE CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.-

LUZ DEL DIA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa durante el día.-

< M >

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo.-

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.-

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.-

< N >

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente.-

< O >

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

OBRAS: Trabajo que comprende a todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.-

OCHAVA: Ver Línea Municipal de esquina (L.M.E.).-

OFFICE: Ante-comedor, ante-cocina.-

< P >

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los pisos.-

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

PREDIO: Lote de terreno.-

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.-

PREDIO INTERMEDIO: El que no es predio de esquina.-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierta destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.-

< R >

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo lugar o sitio lo que estaba.-

REFACCIONAR: Ejecutar Obras de conservación.-

REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.-

RETRETE: Ver definición Toilette.-

< S >

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda.-

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.-

SOTANO: Piso situado bajo el nivel de suelo o que sobresale menos que un semisótano.-

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente que varía según la ubicación del lote, conocido como "Índice de Espacio de Piso".-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de la superficie parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc., que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros, cornisa y marquesinas.-

SUPERFICIE DE PISO: Area total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otro que sean de uso general del edificio.-

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de terreno de un predio, que puede ser ocupado por un edificio con exclusión de los muros de la cerca.-

< T >

TABIQUE: Muro no apto para soportar cargas.-

TAPIA: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios o líneas medianeras del predio y libre de toda edificación adosada al mismo; se distinguen los muros de cerca de fondo sobre el eje medianero del fondo y los muros de cerca laterales sobre los ejes medianeros laterales.-

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá al lavabo como instalación de salubridad.-

TOILETTE: Local de aseo en el que solo se podrá instalar no más de un lavabo, inodoro, y un bidé.-

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.-

< V >

VEREDA: Ver definición de Acera.-

VESTIBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definido.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

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

VIDRIERA: Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.-

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristales transparentes, no comunicados con locales.-

VOLUMEN EDIFICABLE: Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal el nivel de la cota del predio y las superficies directrices cuyos perfiles estén autorizados por este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.-

VOLUMEN EDIFICADO: Espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de "Cota del Predio". Las galerías integran este volumen.-

VOLUMEN NO CONFORME: Espacio edificado por fuera del "Volumen Edificado".-

1.3.3. ABREVIATURAS:

COM. COMUN.-----> Comisión Comunal.-

RES. -----> Resolución.-

L.M. -----> Línea Municipal.-

L.F. -----> Línea de Fondo.-

L.E. -----> Línea de Edificación.-

L.M.E. -----> Línea Municipal de Esquina.-

P.E.N. -----> Poder Ejecutivo Nacional.-

C.A. -----> Colegio de Arquitectos.-

C.I. -----> Colegio de Ingenieros.-

D.L.1332 -----> Resolución Ley N°1332-C-1956(Prov. de Cba.)

D.R.2074 -----> Resolución Reglamentario 2074-C-1956(").-

A.O.P., C. y P.-----> Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal.-

2. DE LA ADMINISTRACION

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

A excepción de las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamientos y subdivisiones que se consignan en un Capítulo aparte del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA, las mismas rigen por lo expresado a continuación.-

2.1.1. REQUERIMIENTO DE PERMISO - AVISO -

2.1.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE EDIFICACION:

a) Se deberá solicitar permiso para: Construcción de edificios nuevos, Ampliación, Refacciones, Transformaciones ó Reformas de los ya construidos. Demolición total o parcial de lo edificado. Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.-

b) La solicitud especificará las clases de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación y el nombre y domicilio del Propietario. La documentación se presentará firmada por el Propietario y el Profesional actuante, de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza y Leyes pertinentes.-

c) Las Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, podrá exigir no obstante que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean importantes.-

La solicitud de permiso dejará bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes lo siguiente:

-Categoría de la Obra a realizar.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

- Profesional responsable del proyecto, total o parcial.-
- Director ó Conductor Técnico de la Obra.-
- Constructor o Empresa Constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la Obra, con la especificación de la categoría de la misma.-

2.1.1.2. TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA:

Se debe dar aviso de la obra en formularios aprobados, agregando una 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 del cerco, ejecutar aceras, cordones y cercas al frente, y efectuar demoliciones.- Cuando se demuelen estructuras de hormigón armado o se construyan pozos absorbentes emplazados bajo la acera, la Municipalidad podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscrito por Profesional responsable y en el que indiquen los resguardos de seguridad que se hubieran previsto.

2.1.1.3. TRABAJOS QUE NO REQUIERAN AVISO DE OBRA:

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso 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.-
- Renovación de carpintería y herrería.-
- Revoques interiores de locales.-
- Servicio de limpieza.-
- Ejecutar cielorrasos, revocar fachadas, cambiar el revestimiento de fachada, limpiar o pintar fachadas.

2.1.2. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1. GENERALIDADES:

No se admiten en la documentación que deba presentarse, más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que las del Propietario, Profesionales y Empresas Constructoras o Constructores que intervienen en la solicitud del permiso.

No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que estén expresamente especificados en éste Código.-

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.-

2.1.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION

2.1.2.3. DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACION.

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará:

- a) Formulario con la solicitud de permiso de edificación por duplicado.-
- b) Informe de deuda otorgado por el Departamento de Rentas Municipal.-
- c) Memoria descriptiva, si la solicita la A.O.P., C. y P..-
- d) Certificado de línea y nivel, si la solicita la A.O.P., C. y P..-
- e) Copias del plano general, de detalles, de instalaciones, de estructuras, de la obra: cantidad tres(3).-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

- f) Copia de Plano general visado por el Colegio Profesional: cantidad una(1).-
- g) Copia de Contrato entre el Propietario con el Profesional sobre la Dirección Técnica de la Obra.-

2.1.2.4. PLANO DE OBRA:

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) Croquis de Ubicación: En la carátula se detallará la situación del predio dentro de la Manzana, designación de la misma, ancho y nombre de la calles circundantes, dimensión de cada lado del terreno según título y mensura, superficie del terreno según título y mensura, distancia a las dos esquinas, señalización del punto cardinal Norte hacia la parte superior del plano.-
- b) Planta Baja: En escala 1:100 se dibujará los ejes divisorios, dimensiones y ángulos del predio. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignará las medidas de ochava si las hubiere, los espesores de muros y salientes, Línea Municipal, Línea de Edificación, cordón cuneta, acotado del nivel municipal, nivel de piso terminado de la obra.-
- c) Plantas Restantes: Comprenden piso alto, entrepiso y subsuelo, en escala 1:100 se detallará los ejes divisorios de predios, Línea Municipal, Línea de Edificación, espesores de muros y salientes. Los locales serán acotados y designados de acuerdo a su destino.-
- d) Planta de Techos y Azoteas: En escala 1:100 se deberá ubicar los vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques de reserva, conductos de ventilación y alturas de parapetos.-
- e) Cortes: Se señalaron en las plantas con letras y/o números grandes. Serán por lo menos dos(2) como mínimo. Deberán ser ejecutados de forma que resulten explicativos, en escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.-
- f) Fachadas: En escala 1:100 ó 1:50 dibujadas en geometral las fachadas visibles desde la vía pública. En los edificios en altura se realizarán todas las fachadas.-
- g) Demoliciones: Se indicará lo que deba demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación en plantas y cortes.-
- h) Superficies Edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, porches, voladizos sobre la Línea Municipal, balcones cubiertos, balcones, etc. por separado y bien acotadas.-
- i) Planillas de Aberturas: Deberá constar las medidas y referencias de las aberturas en cuanto a iluminación y ventilación.-

DESIGNACION	TIPO	DIMENSION	AREA		CANTIDAD
			ALTO ANCHO	ILUMINACION VENTILACION	
		ALTO y ANCHO	ILUMINACION	VENTILACION	

- j) Planta de Instalaciones: En escala 1:100 ó 1:50 se realizará planos de todas las instalaciones del edificio: instalaciones eléctricas (con planillas completas y nomenclaturas y símbolos usuales), instalaciones de gas envasado o natural (aprobado por el ente regulador), instalaciones sanitarias (ubicación y dimensiones del pozo absorbente y/o plano aprobado por ente regulador de cloacas).-

2.1.2.5. EXPEDIENTE PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION:

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán 3 copias en papel con fondo blanco, pero que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para un expediente original, e indique las modificaciones y/o ampliaciones a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas normalmente.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

2.1.2.6. CERTIFICADOS DE INSPECCION DE OBRAS:

La Municipalidad a través de las A.O.P., C. y P. confeccionará Certificados de Inspección de Obras para ser presentados ante quién corresponda:

- a) Obra no concluida: A pedido del Propietario y por escrito se puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentra y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código; en este caso la A.O.P., C. y P. extenderá un "Certificado de Inspección de Obra No Concluida", en el que se consignará el estado de la obra realizada e inspeccionada.-
- b) Obra concluida parcialmente: Se extenderá un "Certificado de Inspección Parcial de Obra" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias del presente Código, a unidades de viviendas, o comercio, o partes integrantes de un edificio de departamentos, o unidades mínimas de viviendas integrantes de un complejo mayor. Se entregarán a pedido del Director Técnico, Constructor y/o Propietario de la Obra.-
- c) Obra concluida: Se extenderá un "Certificado de Inspección Final de Obra" cuando los trabajos estén completamente terminados, de acuerdo con las exigencias del Código y aprobadas las modificaciones y/o ampliaciones declaradas del proyecto si las hubiere; la solicitud se presentará en Formulario Municipal.-

2.1.2.7. EDIFICACION POR ETAPAS:

La solicitud de obra a ejecutarse por etapas deberá presentarse de acuerdo a la documentación necesaria para una tramitación normal, incorporando un plano general en escala 1:200 del proyecto total a desarrollar debiendo completarse la documentación a medida que se de comienzo a las etapas subsiguientes.-

2.1.2.8. VISACION DE PLANOS:

Antes de la iniciación del trámite se deberá presentar un plano de acuerdo al punto 2.1.2.4. a los efectos que la A.O.P., C. y P. y la S.C. y P. proceda a su revisión y visado. Para el caso de visación de planos de edificación existente en obras construidas con anterioridad al mes de Julio del año 1.958, se deberá presentar documentación de acuerdo al punto 2.1.2.3. , a), b), c), y f). Las obras ejecutadas después de esa fecha, se presentarán la misma documentación pero serán tramitadas como obras en ejecución.-

2.1.2.9. OBRAS FUNERARIAS:

Para obtener el permiso de edificación para construcciones funerarias se presentarán toda la documentación señalada en el punto 2.1.2.3. y la visación de planos se realizará de acuerdo al punto 2.1.2.8. por la A.O.P., C. y P.-

2.1.2.10. ERRORES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS:

Si los documentos no estuvieran completos, presentara errores o equívocos, el Profesional será citado inmediatamente para que los aclare. Este trámite no lo exime de las penalidades que por ello le correspondiere.-

2.1.2.11. PLANOS CORREGIDOS:

En todos los casos que haya sido necesario modificar o introducir reformas en los proyectos, se deberá presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas y agregados sobre las copias, para poder solicitar la Inspección final de la Obra. Solo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias heliográficas siempre que se trate únicamente de leyendas que enmienden un error, salvados con la firma del Profesional, Director Técnico ó Constructor responsable de la Obra que no presenten variantes que a juicio de las A.O.P., C. y P. sean importantes con respecto al plano visado por el Colegio Profesional

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

respectivo. Si dicha modificación signifique una variación en la superficie cubierta que sobrepase el 10% del total, se deberá presentar nuevamente al Colegio Profesional un plano conforme a Obra.-

2.1.2.12. TAMAÑO Y PLEGADO DE PLANOS:

A los fines de normalizar la documentación de obra es necesario fijar dimensiones mínimos para los planos. Así en el extremo inferior izquierdo del plano, cualquiera fuera su tamaño se dejará una pestaña de 4 cm x 29,7 cm para encarpetar en el expediente. La carátula será de (a)18,5 cm x (b)29,7 cm, cuando por razones gráficas las medidas lineales (largo y ancho) se justifique estas se extenderán en cantidades enteras múltiplos de (a) y (b) respectivamente.-

2.1.3. PLAZO PARA LA CONCESION DEL PERMISO

2.1.3.1. PLAZO PARA LA APROBACION:

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de éste Código, la A.O.P., C. y P. los aprobará, previa intervención de otras dependencias Comunes si correspondiere, dentro de los siguientes plazos. El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de tasas es de quince (20) días hábiles desde la fecha inicial del expediente para obras de hasta 500 m2 de superficie y de treinta (30) días hábiles para superficies mayores siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la A.O.P., C. y P. debidamente documentado y fundamentado.-

2.1.3.2. PLAZO VENCIDO PARA APROBACION DE PERMISO:

Vencidos los plazos fijados en "plazo de aprobación de permisos" sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considerará de hecho aprobada, debiendo la A.O.P., C. y P. dentro de las cuarenta y ocho (48) horas dar un permiso provisorio.-

2.1.3.3. PAGO DE TASAS:

Una vez liquidadas las tasas, el Propietario las deberá abonar dentro de los treinta (30) días de la notificación municipal en tal sentido.- En caso de no abonarse las tasas en el plazo convenido, se considerará como desistido el propósito de realizar la obra. Cuando se hubiere pagado las tasas liquidadas se gestionará por vía judicial de apremio su cobro, por lo que será título suficiente a éste fin una resolución del Presidente Comunal Municipal ordenando su cobro.-

2.2. DE LA CONEXION DEFINITIVA DE LA LUZ

Solo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieren Certificado de Inspección (2.1.2.6. casos b y c) y se encuentren ubicados en predios o lotes por cuyos frentes pase la línea de baja tensión existente.-

2.2.1. DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES:

La Comisión Comunal dispondrá lo necesario a fin de que los Entes encargados de la prestación de los distintos servicios dentro del ambito de nuestra Localidad y que son de competencia del municipio, que no realicen conexiones definitivas sin la previa autorización Municipal.-

2.3. DE LOS INSPECTORES DE OBRA

2.3.1.1. INSPECTORES DE OBRAS:

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

La Comisión Comunal dispondrá lo necesario para que el personal municipal que se afecte al servicio de Inspección acredite la capacidad técnica exigida para dicha tarea. Los Inspectores realizarán el control de las Obras en ejecución en cuanto al cumplimiento del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA, teniendo el carácter y la función de policía municipal.-

2.3.1.2. ACCESOS DE INSPECTORES A LAS OBRAS: Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o Inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su Inspección a todo Inspector que en ejercicio de sus funciones establecidas en éste Código, acredite el carácter de tal mediante su identificación autorizada, En su defecto el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o dos testigos, en un acta que labrará de inmediato a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.-

2.3.1.3. HORAS HABILITADAS PARA LA INSPECCION:

Los Inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra, en casos especiales de obras paralizadas y/o con personal en receso, deberá el Propietario o Profesional de la misma comunicar a la A.O.P., C. y P. la hora prevista para atender a la Inspección.-

2.3.1.4 DE LA CONSTANCIA DE LA INSPECCION:

Realizada la Inspección en la Obra, el Inspector dejará constancia de la misma como así también de las anormalidades verificadas en el informe que eleve la Inspección.-

2.3.1.5. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS:

En la Obra deberá mantenerse permanentemente un juego de planos generales, de detalles, de estructuras. etc. y toda la documentación completa necesaria a disposición del Inspector para realización del control de la obra.-

2.3.1.6. CARTEL DE OBRA:

En cada una de las obras en ejecución deberá colocarse en un lugar visible, totalmente legible y en buen estado de conservación un "Cartel de Obra" que indique nombre y matrícula del Profesional Proyectista y el Director Técnico de la obra, nombre y dirección de la empresa constructora o constructor a cargo de la realización de la obra y el número de aprobación del expediente municipal. Dicho cartel indicador cumplirá con las siguientes medidas: Mínima de 1,00 m x 1,20 m
Máxima no reglamentada.-

2.4 OBRAS EN CONTRAVENCION

2.4.1.1. SUSPENSION DE TRABAJOS:

La A.O.P., C. y P. suspenderá toda obra que se realice sin tener concebido el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones vigentes y a las reglas del arte del buen construir. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.-

2.4.1.2. ORDEN DE DEMOLICION DE OBRAS EN CONTRAVENCION:

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, La Comisión Comunal podrá ordenar dentro de los plazos que fijen en cada oportunidad, se demuela toda la obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual se notificará al Profesional, Empresa Constructora o Constructor responsable que haya firmado en el expediente

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

de permiso y al propietario, o al Propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante cédula remitida por correo en forma certificada con aviso de recepción. El incumplimiento a la orden de demolición emitida por La Comisión Comunal facultará a éste, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndole en tal caso requerible al responsable su costo por vía judicial de apremio y sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio la resolución del Presidente Comunal Municipal ordenando su cobro.-

2.4.1.3. USO DE LA FUERZA PUBLICA:

A los efectos de éste CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA La Comisión Comunal convendrá con la Policía de la Provincia de Córdoba destacados en la Ciudad, la manera o sistema a utilizar en caso que los Inspectores Comunales puedan hacer uso de la fuerza pública.-

2.5. DE LAS PENALIDADES

2.5.1. EFECTO DE LAS PENALIDADES:

La imposición de penalidades revela a los efectos del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Las sanciones establecidas en 2.5. se refieren exclusivamente a la aplicación de éste Código y no tienen relación con las otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor, y en un todo de acuerdo lo decida el Comisión Comunal, por lo que una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.-

2.5.2. APLICACION DE LAS PENALIDADES:

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código se penara de acuerdo a la siguiente forma:

1-Apercibimiento.-

2-Multa variable según la importancia de la infracción.-

3-Suspensión del uso de la firma ante la Municipalidad por término variable comprendido entre tres (3) meses y cinco (5) años. Las sanciones mencionadas en los dos puntos a) y c) se aplicarán a los Profesionales, Empresas Constructoras y/o constructor actuante. Las suspensiones en el uso de las firmas solo se aplicarán por decisión y mediante Resolución del Presidente Comunal Municipal.-

2.5.3. ESCALA DE PENALIDADES

2.5.3.1. APLICACION DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES:

Se aplicará apercibimiento por:

a) No tener en obra los documentos aprobados.-

b) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones previstas por éste Código pero sin el permiso correspondiente. El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra y por infracción. Si la infracción no se corrigiese, se aplicará la multa.-

2.5.3.2. APLICACION DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES:

Se aplicará una multa por:

a) Efectuar en Obras autorizadas trabajos en contravención.-

b) Iniciar obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.-

c) Impedir el acceso a propiedades. Edificios y obras en general a los Inspectores en función.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

d) No cumplir con la intimación de construir o reparar cercas o veredas.-

e) No cumplir con la higienización de terrenos baldíos.-

2.5.3.3. APLICACION DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES:

La aplicación de suspensiones en el uso de la firma del Profesional se aplicará por la comprobación de graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones emergidas del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA, de las inherentes a la condición de Profesional, Empresa Constructora y/o Constructor. En todos los casos se aplicará luego de examinados los descargos y a juicio de Comisión Comunal las suspensiones pertinentes.-

2.5.4. PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Las multas deberán ser pagadas dentro de los quince (15) días hábiles a partir de la notificación respectiva.-

2.5.5. SIGNIFICADO DE LA SUSPENSION DE LA FIRMA:

La suspensión de la firma significará la prohibición ante la Municipalidad de presentar Planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar con los expedientes iniciados y con las obras que poseen permiso concedido. No obstante cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesorios para el Profesional afectado la eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.-

2.5.6. REGISTRO DE PENALIDADES:

La Municipalidad llevará un Registro donde se dejará constancia a cada Profesional, Empresa Constructora y/o Constructor, las penalidades solicitadas y/o aplicadas. Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma, la Municipalidad dará parte de ello al Colegio Profesional respectivo, a sus efectos.-

3. DE LA EDIFICACION:

3.1. DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

Todo edificio nuevo existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción, modificación total o parcial, a los efectos de aplicación de éste Código, se clasificará total o parcialmente en uno de los siguientes tipos:

a) Edificios para viviendas.-

b) Edificios con acceso público.-

c) Edificios Industriales, silos, etc..-

d) Edificios para Depósitos: se clasificará en este grupo a todo edificio destinado al almacenamiento de artículos alimenticios o mercadería considerada no peligrosa.-

3.1.1.1. EDIFICIOS PARA VIVIENDAS:

Quedan comprendidos dentro de éste grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas incluye entre otros, las viviendas individuales, colectivas, departamentos, propiedad horizontal, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios, etc.-

3.1.1.2. EDIFICIOS CON ACCESO PUBLICO:

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Comprende este grupo todos aquellos edificios en los cuales esté prevista la posibilidad del acceso de público con frecuencia. Incluye entre otros, los edificios destinados a tratamientos médicos, hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosarios, cárceles, penitenciarías, presidios, guarderías, anfiteatros, acuarios, galerías de artes, auditorios, salones para fiestas, iglesias, teatros, cinematógrafos, edificios comerciales ó de oficinas profesionales o similares, edificios de la administración pública en general, bancos, compañías de seguros, mercados, despensas, tiendas, comercios de ventas, (que no incluyan almacenamiento de mercaderías o productos), etc. escuelas y academias, universidades etc.-

3.1.1.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DEPOSITOS:

Se incluye con éste grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, al almacenamiento de productos o mercaderías o materias primas, etc. Incluye entre otros, plantas de montaje, fábricas en general, usinas, molinos, frigoríficos, depósitos en general, guardacoches, hangares, y también los que por su destino pudieran considerarse como para uso peligroso tales como fábricas químicas, plantas de gas, estaciones de servicio y depósito de combustibles, plantas de silos, etc.-

3.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE:

Se asigna el coeficiente 1 (una) como I.E.P. o sea que la Máxima Superficie Edificable en el ámbito municipal será de una vez el área del lote, quedando a criterio de las superioridades Comunales establecer otro valor.-

3.3. DE LAS LINEAS:

3.3.1. DE LA LINEA MUNICIPAL

3.3.1.1. ALINEACION.

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública deberá respetar la línea oficial señalada.-

3.3.1.2. OBRAS DENTRO DE LA LINEA MUNICIPAL:

No se permitirá edificar dentro de la Línea Municipal (L.M.).-

3.3.1.3. SOTANOS BAJO LAS ACERAS:

No se permitirá construir sótano bajo las aceras.-

3.3.1.4. ESQUINAS SIN OCHAVAS:

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que no estén ochavadas sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación ampliación, etc. de la zona afectada.-

3.3.2. DE LA LINEA DE EDIFICACION:

La Línea Municipal y la Línea de Edificación se reglamentarán por zonas de acuerdo a lo previsto en el Código Urbanístico integrante del Plan Ordenamiento Urbano. Toda construcción que se quiera realizar alejada de la línea municipal ó en la misma deberá solicitar la autorización correspondiente en la A.O.P., C. y P..-

3.3.3. DE LA OCHAVA:

En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de la planta baja. A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, el Comisión Comunal por intermedio de la Oficina Técnica, exigirá la ejecución del retiro obligatorio.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 4.00 metros de la intersección de las líneas Comunales concurrentes y ubicados cada uno de ellos, en una de dichas líneas Comunales (o sea 9 metros desde la intersección de las líneas imaginarias de cordón cuneta).-

3.3.3.3. La Línea de Ochava no implica obligatoriedad de seguirla pero si la de respetarla en planta baja.-

3.3.3.4. En el caso de intersección entre calle y pasaje no transferible para vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.-

3.3.3.5. Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 2,50 m. de altura, medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas Comunales.-

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

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 m de diámetro hasta m. 1,80 sobre el suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.
- c) La distancia entre el círculo que contiene la sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m.
- d) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna o apoyo.-

3.3.3.7. No se permitirán sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de las aceras de las calles concurrentes.- Esta obligación se mantiene aún para los casos previstos por el Artículo 3.3.3.6. .-

3.3.4. DE LAS CERCAS Y VEREDAS:

3.3.4.1. Todo propietario de un terreno baldío con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo a este Código.- Todo propietario de un terreno edificado frente a la vía pública en que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la acera de acuerdo a este Código y en un todo de acuerdo al Código Urbanístico Municipal de LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA integrante del Plan de Ordenamiento Urbano.-

3.3.4.2. PLAZO DE EJECUCION DE CERCAS Y VEREDAS:

Todo edificio nuevo a construir deberá obligatoriamente tener construida su correspondiente cerca y vereda conforme a este Código y siempre que se verifique lo establecido en (3.3.4.1.) antes de obtener el Certificado de Inspección de Obra.- Para los edificios existentes o los terrenos baldíos que verifiquen lo establecido en el Artículo (3.3.4.1.) los plazos y penalidades a establecer para la construcción y conservación de la vereda serán fijados, conforme a las zonas Comunales a que pertenecen, por el Departamento Ejecutivo.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

3.3.4.3. CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICION DE EDIFICIOS:

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la acera y cerca definitiva dentro de los quince días. Si hubiese solicitado permiso de construcción y no se hubiera iniciado, en la misma se debe colocar una valla sobre la Línea Municipal y hacer transitable la acera consolidado el piso.-

3.3.4.4. UBICACION DE LA OBRAS:

- a) En todos los predios no edificados la cerca se ejecutará siguiendo la línea Municipal.-
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.
- c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro sea cubierto por solado o jardín y la línea Municipal será definida por un cordón de 0,15 m. de alto como mínimo.-

3.3.4.5. TIPO DE CERCAS:

La Comisión Comunal por intermedio de la A.O.P., C. y P. determinará los tipos de cercas que deberán utilizarse en los predios conforme a la zona en que se encuentren ubicados en un todo de acuerdo lo indique el Código Urbanístico Comunal DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA. Las cercas a utilizarse podrán ser de los siguientes tipos y características:

- a) TAPIAS: de 2 m (dos metros) de altura total incluido el coronamiento ejecutadas en mampostería de ladrillos vistos o revocados.
- b) VERJAS: Serán de hasta 0,70 m. de altura máxima, de mampostería vista o revocada ó de cualquier otro material acorde con la fachada del edificio, pudiéndose incorporar rejas de seguridad.-
- c) ALAMBRADOS: Tendrán una altura mínima de 1,00 m. con postes ubicados a una distancia no mayor de 5.00 m. para las zonas urbanas y suburbanas, y de 10,00 m para las zonas rurales.- Se ejecutarán con alambre liso de 4 hilos o tejido de alambre, quedando prohibido el uso de alambres de púas.-
- d) ACCESO: Dejar acceso al terreno mediante una puerta practicada en la cerca.-

3.3.4.6. TIPOS DE ACERAS:

La Comisión Comunal determinará por intermedio de la A.O.P., C. y P., la aprobación de los tipos de veredas que deberán construirse en los predios del Municipio conforme a las zonas en que se encuentren según lo indique el Plan de Ordenamiento Urbano en sus Códigos.- Los materiales a utilizarse podrán ser de los siguientes tipos y características:

- a) DE MOSAICOS: Serán del tipo calcáreo, granítico, cerámico, etc. , con características de antideslizantes en todos los casos, no determinándose su color y textura siempre y cuando no lo especifique el Plan de Ordenamiento Urbano en sus Códigos respectivos.-
 - b) LOSETAS: De hormigón premoldeados o construidas "insitu", simples o de piedra lavada con superficies antideslizantes.
 - c) DE TIERRA: Totalmente compactada con pendiente de escurrimiento libre de malezas. En éstos casos la conservación será obligación permanente del propietario.-
- El destino de las aceras serán:
- a) Para calles pavimentadas con cordón cuneta.-
 - b) Para calles pavimentadas sin cordón cuneta.-
 - c) Para calles de tierra con cordón cuneta.-
 - d) Para calles de tierra sin cordón cuneta.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

3.3.4.7. ESCALONES EN LAS ACERAS:

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales, salientes sobre la acera, salvo en los casos que el Comisión Comunal (COM. COMUN.) por intermedio de la A.O.P., C. y P., lo considere necesario por la configuración del terreno.- La superficie de la acera deberá estar permanentemente libres de obstáculos y malezas, su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana, salvo en los casos de desnivel bruscos en la conformación del terreno.-

3.3.4.8. ACERAS ARBOLADAS:

Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio, con edificación ó sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, a la plantación y mantenimiento de árboles, éstas serán de dominio Público.

Para ello, el frentista ejecutará cazuelas de 0,60 m. x 0,60 m. en la línea ubicada a 2,80 m. de la línea Municipal, cada 2,50 m. a 3,50 m. según la variedad y tipos de árboles que en cada caso indique la Municipalidad en un todo de acuerdo lo indique el Artículo 180° Código Urbanístico Comunal de la LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.-

3.3.4.9. PENDIENTES DE LAS ACERAS:

Las aceras de todo el Municipio tendrán una pendiente del 1,5 % y en las entradas de vehículos la misma podrá elevarse al 10 %.-

3.4. DE LAS FACHADAS:

3.4.1. FACHADAS PRINCIPALES:

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 sólo se trate de cambios de color o materiales de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.-

3.4.2. FACHADA SECUNDARIA, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES:

Las obras comprendidas en la enunciación del título ya estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico.- El proyecto de éstas obras está contenido en el plano de fachadas.-

3.4.3. TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS:

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 desde la vía pública, vías ferroviarias, caminos, etc.

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la A.O.P., C. y P., a sus efectos.-

3.4.4. CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VIA PÚBLICA:

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal.- Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma.-

3.4.5. LIMITACION DE SALIENTES DESDE LA FACHADA:

3.4.5.1. SALIENTES DE LAS FACHADAS:

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

a) En los primeros 2,20 m. no se permitirá ninguna clase de salientes, antepechos ni escalón fuera de la L.M.-

Tampoco se permitirá vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia afuera.-

b) Arriba de los 2,20 m. de altura medido desde el cordón de vereda, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares que sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente o vuelo de 0,30 m.

3.4.5.2. SALIENTES DE BALCONES:

Los balcones en los pisos altos podrán tener salientes de L.M. máxima de 1,20 m.- Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m. de la línea divisoria de la propiedad.- En los balcones podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.-

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 2,50 m. de la misma.-

3.4.5.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS:

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,70 m. medidos sobre el cordón de la vereda; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70 m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje medianero a eje medianero.-

El mismo voladizo de éstos aleros o marquesinas será de 3,00 m.- Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes de apoyo.-

En caso de llevar vidrios, éstos serán armados e incorporados a la estructura.-

b) Un alero de piso alto podrá tener un saliente de la línea municipal no mayor de 1,50 m. pudiendo llegar al eje medianero.

c) La municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo autorizado según el inciso a) del presente Artículo, cuando se coloquen árboles o cuando se instalen elementos para el servicio público.- Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.-

d) Por debajo de los 5,00 m. los aleros o marquesinas cumplirán con lo exigido por el artículo 3.4.5.2.-

3.4.5.4. CUERPOS SALIENTES CERRADOS:

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M.-

3.4.5.5. TOLDOS:

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido sobre la acera.-

3.4.5.5.1. PERFIL DE LOS TOLDOS:

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m. del cordón de la vereda.-

3.4.5.5.2. SOPORTES VERTICALES, LARGUEROS Y TENDIDOS DE TOLDOS:

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Cuando los toldos fueren sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí un mínimo de 2,50 m. Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de peatones.-

3.4.5.5.3. PLEGADO DE TOLDOS:

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén.

Si hubiera guardatoldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.-

3.4.5.5.4. TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS:

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.-

3.4.5.5.5. VISIBILIDAD DE SEÑALES:

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos y/o cualquier otra señalización oficial de las calles.-

3.4.5.5.6. RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES:

La municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario, previa notificación por escrito al Propietario.-

3.5. PATIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

3.5.1. CLASIFICACION DE LOS PATIOS:

Los patios se clasifican en:

- a) Los patios de primera categoría.
- b) Los patios de segunda categoría.

3.5.1.1. PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA:

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D = 1/3 H$ siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del techo.-
- b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura del local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.-
- c) No dar a D un valor inferior a 3m.-

3.5.1.2. DISMINUCION DEL VALOR "D" EN PATIOS:

- a) El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor; el nuevo valor de D llegará hasta $4/5$ del valor calculado, pero nunca inferior a 3,00 m.-
- b) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad "p" no supere el $1/2$ del frente "f".-
- c) Cuando el valor de D supere los 15,00 m, podrá mantenerse constante.-

3.5.1.3. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA:

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

3.5.1.4. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. .-

3.5.1.5. ACCESO A LOS PATIOS:

Los patios serán accesibles para su limpieza.-

3.5.1.6. DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS:

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La cerca que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 m. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50 m. Para que se consideren como tales, a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño.-

3.5.2. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS:

3.5.2.1. PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS:

No se podrá dividir fincas, si como resultante de ello afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.-

3.5.2.2. PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS:

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos por quién tenga en uso real del patio.-

3.6. DE LOS LOCALES:

3.6.1. GENERALIDADES:

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera fijar los solicitantes en el permiso de iniciación de la obra.-

3.6.2. CLASIFICACION DE LOS LOCALES:

A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescritas por éste código, los locales de un edificio se clasifican en:

a) **LOCALES HABITABLES DE PRIMERA CATEGORIA:** Los que se encuentren destinados para propósitos normales de habitación, morada o permanencia continuada de personas.-

Se considerarán incluidos dentro de ésta categoría a los siguientes ambientes: Dormitorios de Servicios, Comedores, Cocinas y Antecocinas, Consultorios, Cuartos de Estudio Costura o trabajo, Salones en general y todos aquellos que por su dimensión, destino e importancia pueda ser considerado como tal, y que no éste incluido en 2da. Categoría.-

b) **LOCALES HABITABLES DE SEGUNDA CATEGORIA:** Los que se encuentran destinado al trabajo o permanencia temporaria de personas se consideran dentro de ésta categoría a los siguientes locales: Salas de Espera, Salas de Cirugía y todos aquellos que le fueran similares, y que no esté incluido en la 1ra. Categoría.-

c) **LOCALES NO HABITABLES:**

Se considerarán dentro de ésta categoría los siguientes: Cuartos de ropero, depósitos con insuficiente ventilación y lugares que no reúnan las condiciones de habitabilidad mínimas.-

d) **LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES:**

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Lugares destinados al trabajo, producción o fabricación de artículos que no sean de uso nocivo y peligrosos para el bien público, siendo compatible con la vivienda ya sea del propietario o encargado.

En los casos que se resultare dudosa la clasificación de un local dentro de las categorías precedentemente enunciadas, la A.O.P., C. y P. Comunal actuará en un todo de acuerdo al Código Urbanístico Comunal de la nuestra Localidad.-

3.6.3. DE LA ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOS LOCALES:

3.6.3.1. GENERALIDADES:

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.- La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de éstos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso.- En el caso de que las partes abribles sean opacas se adicionarán a la superficie de iluminación. La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación, estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.-

3.6.3.2. DE LAS AREAS MINIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION:

Todos los locales de un edificio cumplirán, según sea su clasificación, con las siguientes prescripciones mínimas:

a) Condición 1: De iluminación y ventilación, vano directamente al exterior.

La iluminación mínima del local será del 10% de la superficie del ambiente y la ventilación mínima será de un 50% de la superficie de la iluminación necesaria.-

b) Condición 2: De iluminación y ventilación, vano al exterior bajo parte cubierta. Valor S se obtendrá sumando la propia S-1; más la de la parte cubierta S-2. El vano de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a cuatro (4) veces el valor de I.

$$I = \frac{(S-1 + S-2)}{10}; \quad V = \frac{I}{2}; \quad A = 4 \times I$$

c) Condición 3: De ventilación lateral o cenital.

$$V = \frac{S}{30}; \quad \text{valor mínimo de } V = 0,25 \text{ m}^2.$$

d) Condición 4: De ventilación por medios mecánicos. Los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversión públicos, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación de aire de 10 (diez) veces el volumen del local por hora, mediante dos equipos, uno en uso y otro auxiliar.

El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto que indique su funcionamiento. Esta instalación es necesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado.

e) Condición 5: De ventilación de baños o cocinas ubicados en sótanos o planta baja. Cuando un local de baños o cocinas esté ubicado en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano, a 2,00 mts. encima del nivel de vereda como mínimo.-

f) Condición 6: De ventilación e iluminación de locales de comercio o pasaje. El pasaje se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 u 8, ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.-

g) Condición 7: De ventilación por tubos independientes para cada local, sección 0,03 m².-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

1: El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² (relación mínima de lado 1/3) en toda su altura, realizado con superficie interior lisa, el conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.-

2: La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto.-

3: Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a 1/4 de la altura del conducto.-

4: El remate en la azotea distará no menos de 0,30 de ésta y permanecerá libre.-

5: La altura mínima del conducto será de 2,00 m.-

h) Condición 8: De ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local.-

1: El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local. La sección mínima de cada tubo será de 0,03 m². La sección máxima de cada tubo será de 0,20 m². En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos cada uno en su zona de influencia. La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de tres.-

2: El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 °.-

3: La abertura que pongan en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto.-

4: Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el 1/4 de la altura propia del mismo.-

5: El remate del tubo en la azotea distará no menos del 1,50 m de ésta o de cualquier paramento; permanecerá libre provisto de mecanismo estático de tiraje automático.-

i) Condición 9: De ventilación por tubos comunes a varios locales.-

1: El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la Condición 7.-

2: Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías.-

3: Su sección no será inferior a 0,60 m², y la relación de sus lados no mayor que 1:3.-

4: Los tramos horizontales no podrán superar el 1/4 de la altura propia del conducto.-

5: El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m y la diferencia de nivel entre ellos será como mínimo de 0,50 m.-

6: El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.-

7: El remate en la azotea, distará no menos de 1,50 m de la misma o de cualquier paramento o vano de local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.-

3.6.3.3. DE LA ALTURA DE LOS LOCALES - TABLA DE ALTURAS

MINIMAS:

Designación Altura mínima Designación Altura mínima del Local

<p>A Aula 3,00 Autopsia 2,40 Archivo 2,40</p>	<p>D Depósito común 2,20 Depósito explosivos 2,40 Depósito madera Depósito prod. medic. 2,40 Dispensa 2,20 Depósito comercio 2,40 Dormitorios 2,40</p>
<p>B Baile(salón) 2,40 Banco(salón) 3,00 Baño familiar 2,20 Baño en P.B. ó sótano 2,20 Baño colectivo 2,40</p>	<p>E Entrepisos 2,20 Espacio p/cocinar 2,20 Exposición 2,40 Escritorio 2,40 Estar 2,40</p>

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Biblioteca 2,40 Billar 2,40	Espera 2,40
C Cocina Restaurante 2,40 Cocina 2,40 Comedor 2,40 Comedor para personal 2,40 Comedor Diario 2,40 Comedor c/eq. coc. 2,40 Consultorio 2,40 Corredor 2,20 H Costura(cuarto) 2,40 Cuarto p/planchar 2,40 Cuarto ropero 2,20	G Galerías comerciales 2,40 Guardacoches 2,20 Galería de arte 2,40
H Habitación p/servicio 2,40 Hall 2,20	J Juegos (sala de) 2,40
K Kiosco 2,40	L Laboratorio Fotográfico 2,40 Laboratorio Química 2,40 Lavadero(familiar) 2,20 Lavadero(comercial) 2,40 P Living Room 2,40 Local comercial 2,40 Local trabajo 2,40 Local Comercial(en pasaje) 2,40
O Office 2,40 Office restaurante 2,40	P Pasaje Comercial 2,40 Pasaje interno 2,20 Panadería 2,40
R Rayos X 2,40	S Sanitarios colectivos 2,40
T Tocador 2,20	V Vestíbulo 2,20 Vestuario colectivo 2,40

3.7 DE LOS MEDIOS DE EVACUACION.-

3.7.1 TIPOS DE MEDIOS DE EVACUACION:

A los efectos de sus dimensiones se consideran los siguientes tipos de medios de evacuación:

- 1° Puertas en general.-
- 2° Pasajes, pasillos, pasos y galerías.-
- 3° Escaleras privadas y públicas.-

3.7.2. PUERTAS EN GENERAL:

Las puertas de salida o llamadas puertas principales abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de evacuación.-

No se autorizan puertas que abran sobre un tramo escalera o la escalera misma, sino que abrirá sobre un relleno o plataforma de dimensiones considerables.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

La altura mínima libre será de 2,00 metros y será posible abrirlas rápidamente sin el uso de llaves desde el lado en que se produce el egreso.-

3.7.2.1. ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA:

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.-

a) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total no será menor que:

$$X = A$$

en donde X=medida del ancho de salida en centímetros y A=número total de personas.-

b) Para edificios de 500 a 2500 personas: el ancho total libre no será menor que:

$$5.500 \times A$$

$$X = \frac{5.500 \times A}{5.500} \times A$$

$$5.500$$

c) Para edificios de 2.500 o más personas: el ancho total libre no será menor que:

$$X = 0,6 \times A$$

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por éstas fórmulas se aplicarán en :Edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X=1,50 m.-

Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea :

$$X$$

X = $\frac{X}{1.2}$ con un valor mínimo de 0,80 m.-

$$1.2$$

3.7.3. PASAJES, PASILLOS, PASOS Y GALERIAS:

Se considerarán como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificaciones públicas y privadas.-

La determinación del ancho de todos los pasajes estará condicionada al número de personas a evacuar tomando en cuenta todas las bocas de salida y una vez determinado el ancho mínimo se deberá conservar en toda la longitud del pasaje; cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel estas serán del ancho de pasaje.-

Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones horizontales y verticales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.-

Cuando un pasaje se abran puertas para accesos a negocios que tengan su egreso hacia dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50 m si se ubican a un lado y 1,00 m si se ubican a ambos lados.-

3.7.4. ESCALERA EXIGIDAS DE SALIDA DE CARACTER PÚBLICO:

Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servida por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 0,90 m. Las exigidas serán ejecutadas con material oblicuo en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contrahuellas será de 0,20m y la mínima de la huella será de 0,25m .La máxima altura de escalera a cubrir sin rellenos o descansos, será de 3,00 mts.-

En general toda escalera se computará de acuerdo a la siguiente fórmula: ancho de escalera = 2 cm. por número de personas a evacuar.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos. En las cajas de escalera, el pasamanos se colocará a una altura superior de 0,80 m cuando el ancho de la escalera excede de 1,40 m habrá balustrada, baranda o pasamanos de cada lado. Cuando el ancho de la escalera sobrepase los 2,80 m se deberá colocar pasamanos intermedios; estos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados. La separación máxima de pasamanos en escaleras de mayor ancho será de 1,40 m.-

3.8. DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS.-

3.8.1. GENERALIDADES:

Todo edificio que se construya dentro del radio municipal deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que para cada caso se prescriben en éste Código y las que, eventualmente, pudieran establecer para casos especiales la A.O.P., C. y P..-

3.8.2. DE LOS AMBIENTES SANITARIOS:

Toda unidad de uso destinado a la ocupación humana, permanente o transitoria, deberá tener como mínimo un local sanitario que tendrá, por lo menos un retrete y un lavatorio.-

En todos los casos éstos locales de sanidad serán independientes de los locales de trabajo o permanencias y sus puertas impedirán la visión del interior.- Ningún local sanitario, baño o toilette, abrirá directamente un local donde se preparen, almacén o sirvan alimentos, debiendo en todo caso, disponer de un vestíbulo intermedio.- De conformidad a la magnitud del edificio y siempre que el mismo se encuadre en los incisos b) y c) del Artículo 3.1., la S.O. y S. P. y/o la S.C. y P., podrá señalar el número mínimo de ambientes sanitarios de que deban disponer el edificio en cuestión.-

Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener pisos de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan desde el piso al techo, sin otra abertura que las destinada a ventilación, iluminación y acceso.-

3.8.3. DE LOS SERVICIOS SANITARIOS:

3.8.3.2. PARA PROVISION DE AGUA DE SERVICIO:

Cuando se trate de proveer a un edificio o construcción de agua para uso no alimenticio, la A.O.P., C. y P., autorizará la construcción de una perforación hasta la primera o segunda napa a condición de que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener cañerías totalmente independientes a las correspondientes al agua de alimentación o consumo humano si las hubiere.-
- b) Presentar un plano con indicación del emplazamiento de la perforación a construir y de las instalaciones complementarias de la misma, que deberá contar con la aprobación del ente que regule el uso del agua subterránea.-

3.8.3.3. PARA DESAGUES PLUVIALES O ALBAÑALES:

El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños aprobados por O.S.N. .-La cantidad de bajadas se calcularán teniendo en cuenta que para cada caño de 4" (cuatro pulgadas) de diámetro no podrán desagotarse más de 60 m2 de superficie de techos o terrazas.- Los albañales colectores de desagües de techo de patios y/o de otros elementos, se construirán en cañerías aprobadas por O.S.N. y con material vítreo de dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas pluviales.-

No se permitirán albañales cuya sección transversal sea inferior a 4" (cuatro pulgadas).- Todos los albañales llevarán en su boca de salida en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso a los roedores.- No se permitirá en ningún caso desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techo y/o otros elementos.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros debiendo estar separados de ellos a una distancia no menor de los 0,50 m .-

Los casos especiales serán resueltos por la A.O.P., C. y P. Comunal conforme a las directivas de este código, a las reglamentaciones de D.A.S., reglamento de O.S.N., y/o del E.N.O.H.S.a. .-

3.8.3.4. PARA DESAGÜES CLOACALES:

Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos o residuos cloacales que se construyan en la zona céntrica, urbana o suburbana del Municipio, deberán estar provistas de cámara de inspección, cámara séptica y zanja sanitaria (vulgarmente denominado sangría). Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescritas por las reglamentaciones DAS, O.S.N., y de la implementación del reglamento de la Comuna.-

La A.O.P., C. y P. Comunal deberá solicitar en todo los casos que se incluya en el Plano General de Proyecto el detalle de toda la instalación cloacal a realizarse.-

No se permitirá la construcción de pozos absorbentes.

Las zanjas sanitarias (vulgarmente denominado sangría). que se construyan en el interior de un predio, deberán estar retirados de los ejes medianeros en una distancia no inferior a 1,50 m.

3.9. DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS:

Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro del municipio en la vía pública, ya sean de origen privado, estatal o mixtos, deban tener el correspondiente expediente de permiso conforme a lo establecido en el Artículo N° 2.1.1.1. referido a Trabajos que requieren permiso de Edificación.-

A los fines de la aprobación de tales expedientes, la A.O.P., C. y P. Comunal tendrá en cuenta las reglamentaciones vigente en la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y las reglamentaciones particulares que pudieran tener la Empresa o Institución encargada de proveer de energía eléctrica a la Localidad.-

No se procederá a autorizar ante la Institución proveedora de energía eléctrica ninguna conexión si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Inspección Final.-

3.10. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.

3.10.1. DE LAS DEMOLICIONES:

Todas las demoliciones que se realicen dentro del radio Comunal requieren aviso de obra conforme a lo establecido en el Art. N° 2.1.1.2.-

Solo se otorgarán permiso para efectuar demoliciones totales de una construcción que no se encuentre en malas condiciones, a criterio de la A.O.P., C. y P., cuando ésta solicitud se acompañe a un expediente de permiso de Iniciación de Obra Nueva.

En todos los casos de demolición autorizados conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los treinta días de finalizada la demolición deberá el propietario construir la cerca que corresponda según lo estipulado en el Artículo N° 3.3.4.5. Tipo de Cercas.-

Cuando por razones de seguridad la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición sin el conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido, por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrará un acta previa ante escribano público en la que constará el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición .-

Esta acta será firmada por dos vecinos, o en su defecto por autoridad policial.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Todas las demoliciones se realizarán de manera que no perjudiquen los intereses de terceros ni obstaculicen totalmente la vía pública. En cada caso la A.O.P., C. y P., podrá dar las directivas que estime conveniente.-

En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiera surgir con motivo de los trabajos de demolición será exclusiva del propietario, empresa o constructor que las realice.-

Todas las demoliciones se realizan sobre la L.M. o próxima a ella deberá ser amparada por un vallado de madera de características similares a las que se determinan en el capítulo "Uso de la Propiedad Pública durante la Construcción".-

3.10.2. DE LAS EXCAVACIONES:

Cuando se realicen excavaciones aisladas que no conformen parte de un expediente de construcción, se deberá dar aviso de obra a la Municipalidad conforme a lo establecido en el Art. N° 2.1.1.2.

Para el caso de las excavaciones regirá lo prescrito para las demoliciones en los dos últimos párrafos.-

3.11. DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD:

Todas las construcciones en mal estado de seguridad o que cualquier causa o motivo constituye un peligro público, será demolida por su propietario o refaccionadas si ello fuera posible, para ponerlas en condiciones. El D.E. municipal podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por intermedio de la A.O.P., C. y P., fijando, incluso, los plazos para ejecutar.

Todo muro se considerará en mal estado de seguridad a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:

- a) Cuando esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del mismo.
- b) Cuando presente grietas que a juicio del inspector sean peligrosas a su estabilidad.
- c) Cuando sus funciones estén descubiertas a un nivel más alto que el del cordón de la vereda, aún cuando los muros que sobre el gravitan no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.-

En caso de existir dudas sobre la consideración del estado de seguridad de un muro, un edificio o cualquier otra construcción, la A.O.P., C. y P., podrá recabar el informe de Profesionales idóneos y especialistas en Patología de la Construcción a los efectos de dictaminar sobre el particular.-

Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro se notificará a su propietario del tal circunstancia emplazándolo a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que correspondiera y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará a su inquilino, y a falta de este se publicará la notificación en dos diarios por el término de ocho días.-

Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente el COM. COMUN. podrá mandar sin más trámite de conformidad a lo prescrito por el Art. 3. 10.1.-

Dentro de los tres días de la notificación de una orden demolición o de refacción siempre que no se trate de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección de la A.O.P., C. y P., y apelar a su resolución ante el COM. COMUN., si así estima corresponder.-

Si transcurrido 3(tres) días de la notificación al propietario u 8(ocho) días desde la última notificación periódica y el propietario no se presentara, la orden municipal será cumplida por el intermedio de la A.O.P., C. y P., a costa del dueño del predio.-

El cobro de los importes que resulten de la ejecución de las tareas será requerible por la vía judicial de apremio al propietario del predio sirviendo de suficiente título de ejecutivo a éste fin la resolución del Presidente Comunal ordenando su cobro.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

3.12. DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO:

3.12.1. DE LA OBLIGACION DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS:

Todas las construcciones que se realicen dentro de la Localidad se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendio que, para cada caso, se establecen en éste Código.-

Es obligación del propietario, de la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la A.O.P., C. y P. la inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendio. Tal solicitud de inspección deberá constar en el Libro de Inspecciones Municipal cuyo requisito no se otorgará el correspondiente certificado de Inspección Final de Obra.-

3.12.2. DE LAS EXIGENCIAS:

Las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios quedan establecidos conforme a la clasificación establecida para los mismos en el artículo 3.1.3. de la siguiente manera:

3.12.2.2. EDIFICIOS CON ACCESO DE PÚBLICO:

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100 m2. de superficie cubierta o fracción por planta.-
- b) La estructura resistente será de material incombustible como así también las escaleras de acceso, a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor a un 1,20 m.-

3.12.2.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS:

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300 m2. de superficie cubierta. En todos los casos de que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la A.O.P., C. y P..-
- b) Dispondrán de rejillas anti chispas en todas las bocas de salida de chimenea.-
- c) Dispondrán de servicios de alarmas contra incendios si así lo requiere como indispensable la S.P. y S.P. conforme al destino del edificio, estas deberán ser previamente aprobadas por la Comuna.-

3.13. DE LA CONSTRUCCION DE CEMENTERIOS:

Toda construcción que se realice dentro del recinto del cementerio municipal estará sujeto a lo prescrito en el artículo 2.1.2.11. o 2.1.1.2. según corresponda. Todo adquirente de terrenos con destino a panteones, tendrá el plazo de doce meses para su construcción. La falta de cumplimiento dará lugar a la partida de todo derecho sobre el terreno enjuiciado e importe abonado por el mismo.

La A.O.P., C. y P. Comunal podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas y/u otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro el recinto.

3.13.1. DE LA REGLAMENTACION ESPECIAL CEMENTERIO MUNICIPAL:

Toda construcción de panteones en el cementerio se realizará ocupando la superficie total del lote.

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Queda prohibida la construcción de sótanos los que, salvo excepciones justificadas a criterio de la A.O.P., C. y P., podrán ser autorizados bajo condiciones especiales a fijar en cada caso.

3.13.1.1. El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0,15 metros debiendo ser terminado con revoques especiales. Deberán estar previstos de sus correspondientes capas aisladoras y demás elementos que hacen a las reglas del buen construir.-

3.13.1.3. La altura máxima de los panteones serán de 5 m. contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.-

3.13.1.4. La construcción no podrá salir en ningún caso de la línea municipal.-

3.13.1.5. Los desagües pluviales de las construcciones tendrán bocas de salida directas a las veredas y ubicadas a 0,15 m. por sobre el nivel de la misma.-

3.13.1.6. El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0,15 m. de altura y su proyección no deberá exceder la línea municipal.-

3.13.1.7. Todos los panteones o sepulcros deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en la parte superior del mismo y cuyas dimensiones será de 0,15 m. x 0,15 m. esta rejilla deberá ser metálica o de P.V.C. o similar.-

3.13.1.8. No se podrá depositar en las calles del cementerio ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador debiendo hacerse tales menesteres en los lugares habilitados a tal fin.-

3.13.1.9. Los andamiajes y disposiciones constructivas se deberán realizar de manera que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por la vía pública.-

3.13.2. DE LA CONSTRUCCION DE CEMENTERIOS PARQUES:

Para la realización de nuevos cementerios que sean del tipo privado, se deberá respetar en todos los casos lo expresado en el Código Urbanístico Comunal en vigencia, realizando la misma tramitación que para una obra privada en lo referente a la división de tierras; cumplimentando con lo expresado en este Código de Edificación de la LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.-

3.14. DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS:

3.14.1. DE LAS PROHIBICIONES:

Queda terminantemente prohibido los siguiente:

- a) Construir o establecer canchas de deportes (pelota, bochas, etc.) que produzcan ruidos con golpes continuos en la práctica de los deportes contra el muro medianero de las propiedades, aún cuando sean del mismo dueño.-
- b) Colocar toda maquinaria, aparato, artefactos o instalaciones que produzcan movimientos, trepidaciones, ruido de golpes o daños en los muros medianeros.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

3.14.2. OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS: Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvias que caigan en su propiedad, perjudiquen a los predios linderos. La A.O.P., C. y P., podrá ordenar la construcción urgente de las obras necesarias para que evitar estos perjuicios en caso de que esto suceda.-

No se podrán arimarse a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio. Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario que las produjere y será responsable del perjuicio según lo determine en su informe la A.O.P., C. y P., para cada caso.-

3.14.3. DE LAS AUTORIZACIONES:

La A.O.P., C. y P. y/o la S.C. y P., podrá autorizar la construcción de canteros o receptáculos para plantas a un muro medianero siempre que se coloque un revestimiento impermeable que impida en su totalidad el paso de humedad y además incorporar materiales que impidan la producción de algún daño en dicho muro.-

3.15. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

3.15.1 CONSERVACION DE EDIFICIOS EXISTENTES:

3.15.1.1. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto, se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.-

3.15.1.2. AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS:

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por las disposiciones vigentes a la fecha de ejecución, la A.O.P., C. y P., podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado.-

Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición anterior, la A.O.P., C. y P., intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos y disposiciones vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.-

3.15.1.3. DENUNCIAS DE LINDEROS:

Las molestias que denuncia el propietario de un edificio, como provenientes de un predio o finca lindera solo será objeto de atención; para aplicar el presente Código; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y, en los casos que menciona la ley, como de atribución municipal.-

3.15.1.4. OPOSICION DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en "Conservación de edificios existentes", se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.-

3.15.1.5. CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO: a)

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "prevenciones para favorecer la extinción", y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Comuna y el Cuerpo de Bomberos de la Policía de la Provincia, y Defensa Civil Local.-

CODIGO EDIFICACION

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

b) El propietario o el usuario, según corresponda contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.-

c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias procedentes, se intimará las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días, bajo pena de clausura.-

3.15.2. OBRAS DE REFORMA Y DE AMPLIACION:

3.15.2.1. REFORMA O AMPLIACION DE EDIFICIOS:

a) En edificios existentes conforme al Código, se podrá reformar o transformar, mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.-

b) En edificios existentes no conforme al Código, todo uso o destino existente de un edificio o instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.-

3.15.2.2. EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL O DE EDIFICACION:

En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.-

3.15.3. SUBDIVISION DE LOCALES:

3.15.3.1. CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.-

3.16. DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR:

3.16.1. DE LAS NORMAS:

En todos los casos los Profesionales, Empresas Constructoras y/o Constructores, deberán seguir las normas técnicas empíricas, que estuvieran prescritas o consideren más convenientes al fin propuesto. La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaran inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la A.O.P., C. y P., será exclusiva del Profesional, Empresa o Constructor responsable de la misma.-

3.19.2. DE LOS MATERIALES:

En todas las construcciones los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieran significar un peligro para las mismas. Los Profesionales, Empresas Constructoras y/o Constructores serán responsables legalmente en caso del empleo de materiales defectuosos o que no cumplieran el fin propuesto.-

DE ACUERDO A LA ZONA "SE O NO" permitirá la construcción de viviendas del estilo livianas (entiéndase por construcciones: prefabricada/en seco/sistemas de construcción no tradicional).-

4. DE LOS CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CODIGO:

Los casos no previstos en este Código de Edificación de la LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA, serán remitidos a la A.O.P., C. y P., para que luego de previo estudio y consideración de los mismos, eleve su informe para consideración del Comisión Comunal.-
