

AÑO 2024

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

COMUNA DE VILLA PARQUE SIQUIMAN

Plano Proyecto

Para iniciar previa;

- Certificado de Amojonamiento.
- 2 copias de Plano de Proyecto para previa.
- Titularidad (o trámites de posesión).
- Impuestos Comunales al día.

Para definitiva:

- 2 copia de plano aprobado por el C, A; C, I, (o Colegio Profesional Correspondiente). -
- Abonar aforos.

9.4.-Condiciones de los planos: Los planos de obras a construir, ampliar o refaccionar, deberán contener como mínimo:

- Planta o plantas, escala mínima 1.100, ubicada en el lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de los locales, dimensiones y espesores de muros de verja y muros divisorios. -
- 2 cortes como mínimo o los que el profesional considere necesarios para la correcta interpretación del proyecto o los que esta Comisión considere necesarios a tal fin. Escala 1.100.-
- Fachada o vista principal, en caso de propiedades en esquina deberán presentarse ambas fachadas, Escala 1.100.-
- Planta de carpintería y planilla de aberturas. -
- Planta de electricidad, con indicación de bocas, circuitos y conductores. -
- Plano de instalación cloacal, con indicación de pozo absorbente, cámara séptica respecto a la edificación y al lote. -
- Planta de estructura, estructura antisísmica, planilla de cálculos y detalles constructivos en caso de que fuesen necesarios. -
- Planta de techos, con indicación de desagües pluviales, tanque de agua y capacidad del mismo. Pendientes y materiales. -
- Carátula, de 18X30cm.

ANEXO 1

PLANILLA RESUMEN DE ZONAS

ZONA		F.O.S.	F.O.T.	SUP.CUB.MIN.		U. FUNC.	L.E.	A.E.
					Bº Las Mojarras			
CENTRO	Z.C.	70%	1.8 -1.5	90,00m2		2	2.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL1	Z.R.1.	40%	0.5 -0.8	90,00m2		2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL2	Z.R.2	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL3	Z.R.3	30%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
URBANIZ.PRIORIT.	Z.U.P.	40%-10%	0.4 -0.2	—		—	7.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA1	Z.C.T.1	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	●	4.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA2	Z.C.T.2	40%	0.5	70,00m2		●	4.00m	7,00m de N.C.C.
COMERC.RESTR.	Z.C.R.	40%	0.5 -0.8	70,00m2		1	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESID.TURISTICA	Z.R.T.	50%	0.5	70,00m2		●	4.00m	7,00m de N.C.C.
VERDE RECREAT.	Z.V.R.	—	—	—	—	—	—	—

- Máxima cantidad respetando F.O.S., F.O.T. y anexo de Cabañas

REFERENCIAS

FOS: Factor de Ocupación de Suelo

Máxima cantidad de metros cuadrados a edificar en Planta Baja en relación a los m2 del lote

FOT / IEP: Factor de Ocupación Total / Índice Espacio Piso

Máxima cantidad de metros cuadrados totales a edificar en relación a los m2 del lote

SC: Superficie cubierta mínima

UF: Unidades Funcionales por lote

LC: Línea Comunal

RLE: Retiro de línea de Edificación

REM: Retiro de Eje Medianero

AE: Altura de Edificación

NCC: Nivel Cordón Cuneta

AP: Ancho Parcela en caso de subdivisión a partir de la vigencia de esta norma

SP: Superficie Parcela ídem anterior

RETIROS DE FRENTE

Los retiros de frente serán de cuatro metros (4,00) desde la Línea Comunal hasta la Línea de Edificación en todas las zonas, exceptuando zona comercial en las cuales se podrá edificar de acuerdo a los requisitos establecidos avanzando hasta los dos (2,00) metros contados desde la Línea de Edificación.

Para los lotes de Zona Residencial 1 cuya línea de edificación colinda al Lago San Roque debe ajustarse a las normativas vigentes de la Subsecretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba, debiendo presentar para estos casos ante la Oficina Técnica Comunal el Plano de Línea de Rivera, confeccionado por profesionales habilitados.

Relativo a lotes en esquina: Adyacente a cada medianera que corte la Línea Comunal, se deberá producir un retiro con respecto a esta última no menor al retiro solicitado para la zona, en forma paralela a la Línea Comunal y por un ancho mínimo de tres (3,00) metros.

A partir de aquí no se podrá construir a menos de dos (2,00) metros a lo largo del resto de la Línea Comunal.

El área que ocupe este retiro no podrá ser inferior al 20% de la superficie del lote incluyendo la superficie destinada a ochava. -

RETIROS LATERALES

· En lotes iguales o mayores a 20,00 metros de frente retiros de 3,00 metros lineales de cada lado.

· Para lotes de 16,00 a 19,99 metros de frente retiro de 1,50 m de un lado y 3,00 m de otro.

· En lotes hasta 15,99 metros de frente 1,50 metros de cada lado.

· En lotes de hasta 10,00 metros un retiro de 1,00 metros de un solo lado

· En los irregulares los retiros serán determinados entre frente y fondo por la Oficina Técnica Comunal para la vigencia de las normas de los puntos anteriores. No se permite en ningún caso el uso de ambas medianeras.

Con los retiros de medianera se pretende lograr una edificación de tipo aislada en el lote manteniendo así la idea de Villa, permitiendo la privacidad y a la vez el aprovechamiento integral del paisaje.

CONTRAFRENTE

No se podrá usar el contrafrente en ningún caso debiendo dejarse tres (3,00) metros libres y por todo el ancho del lote, no pudiendo construir edificaciones provisorias, precarias o de uso secundario como galpones, cocheras, quinchos, etc., ni piletas de natación.

ALTURA DE EDIFICACION

La Altura de Edificación máxima en todas las Zonas será incluyendo tanque de agua de siete (7,00) metros del Nivel de Cordón Cuneta.

CERCAS

La Línea Comunal se podrá materializar con cerca de mampostería a una altura de 0,70 m como máximo y hasta 1.80 m con cerco vivo, rejas o tejido de alambre. Quedan exceptuados los comercios de las distintas Zonas Comerciales.

DIVISORIOS DE LOTES

Cerca viva sobre soporte de postes de madera u hormigón y alambre de altura 1,80 m como máximo, quedando prohibido la materialización de medianeras de mampostería. Están exceptuados los lotes correspondientes a zona C.T. cuando se trate de comercios o actividades que requieran mayor aislamiento y seguridad.

SOBRE LA TECNOLOGIA DE EDIFICACION

No está permitido en ninguna Zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, ni de ningún otro tipo que no cumplan con las leyes vigentes sobre estructuras antisísmicas.

Además, queda totalmente prohibido el uso de chapa natural ya sea acanalada o trapezoidal, debiendo usarse la del tipo pre pintada.

Tampoco se permite la ejecución de cubiertas de paja ya que no están contempladas por la Ley de Prevención del Fuego

Plano de Relevamiento.

Para iniciar previa;

- Certificado de Amojonamiento.
- 2 copia de plano para previa.
- Titularidad (o trámites de posesión)
- Impuestos Comunales al día.

Para definitiva;

- Abonar aforos.
- 2 copias de Plano de Relevamiento aprobado por el C, A; C , I, (o Colegio Profesional Correspondiente).-

Los planos de relevamiento contendrán:

- Planta o plantas, escala mínima 1.100, ubicada en el lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de los locales, dimensiones y espesores de muros de verja y muros divisorios., con indicación de artefactos sanitarios. -
 - 2 cortes mínimo similares a los correspondientes a obras nuevas. Escala mínima 1.100-
 - Planta de carpintería y planilla de aberturas. -
 - Año en el que fue ejecutada la construcción referida. -
 - Ubicación y capacidad del tanque. -
 - Planta, techos y desagües. Pendientes y materiales -
 - Carátula. - 18X30cm
 - Planta de electricidad, con indicación de bocas
- Los colores deberán ser los convencionales. -
- Fachada o vista principal, en caso de propiedades en esquina deberán presentarse ambas fachadas, Escala 1.100.-

ANEXO 1

PLANILLA RESUMEN DE ZONAS

ZONA		F.O.S.	F.O.T.	SUP.CUB.MIN.		U.FUNC.	L.E.	A.E.
					Bº Las Mojarras			
CENTRO	Z.C.	70%	1.8 - 1.5	90,00m2		2	2.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 1	Z.R.1.	40%	0.5 - 0.8	90,00m2		2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 2	Z.R.2	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 3	Z.R.3	30%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
URBANIZ.PRIORIT.	Z.U.P.	40%-10%	0.4 - 0.2	—		—	7.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA 1	Z.C.T.1	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	●	4.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA 2	Z.C.T.2	40%	0.5	70,00m2		●	4.00m	7,00m de N.C.C.
COMERC.RESTR.	Z.C.R.	40%	0.5 - 0.8	70,00m2		1	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESID.TURISTICA	Z.R.T.	50%	0.5	70,00m2		●	4.00m	7,00m de N.C.C.
VERDE RECREAT.	Z.V.R.	—	—	—	—	—	—	—

● Máxima cantidad respetando F.O.S., F.O.T. y anexo de Cabañas

REFERENCIAS

FOS: Factor de Ocupación de Suelo

Máxima cantidad de metros cuadrados a edificar en Planta Baja en relación a los m2 del lote

FOT / IEP: Factor de Ocupación Total / Índice Espacio Piso

Máxima cantidad de metros cuadrados totales a edificar en relación a los m2 del lote

SC: Superficie cubierta mínima

UF: Unidades Funcionales por lote

LC: Línea Comunal

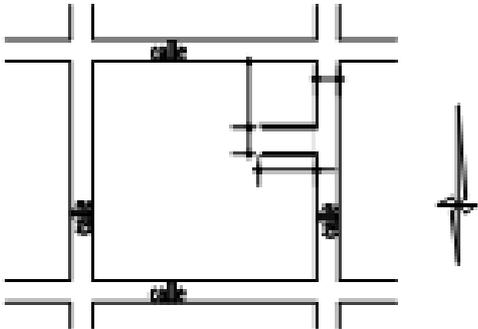
RLE: Retiro de línea de Edificación

REM: Retiro de Eje Medianero

AE: Altura de Edificación NCC: Nivel Cordón Cuneta

AP: Ancho Parcela en caso de subdivisión a partir de la vigencia de esta norma

SP: Superficie Parcela ídem anterior

1.40	CIRC:	SECC:	MANZANA:	PARCELA:	folio N°	
6.60	OBRA PROPIEDAD DE:					
	CALLE:					
	CIUDAD:					
	DPTO:					
	PROVINCIA:					
	ESCALAS:					
3.30	SUPERFICIE DEL TERRENO S.T.-S.C.-SM: SUPERFICIE CUBIERTA APROBADA: SUPERFICIE CUBIERTA PROYECTADA: SUPERFICIE CUBIERTA RELEVADA: SUPERFICIE DE ALEROS: ≤ A 0.50 m: SUPERFICIE FUERA DE LA L.M.: SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL:			MANZANA OF. PROPIETARIO: Domicilio	LOTE OF. PROYECTO: Domicilio RELEVADOR: Domicilio CONDUCCION TCA.: Domicilio DIRECC. Y REP. TCA.: Domicilio	2.00
5.90						10.30
3.10	ANCHO DE CALLE ANCHO DE CALZADA: ANCHO DE VEREDA PROPIA ANCHO DE VEREDA OPUESTA PAVIMENTO					
2.30	PLANO GENERAL:					
	OBSERVACIONES:					
7.10	FECHA DE APROBACION O REGISTRO:					
	10.00		8.50			
	18.50					