

## Capítulo 2 - De las tramitaciones

### 2.1 De las tramitaciones

#### 2.1.1 Habilitante profesional

La condición necesaria para actuar como proyectista, director técnico o técnico constructor dentro del radio comunal, deberá acreditarse mediante el carnet profesional actualizado, otorgado por el Colegio Profesional que los agrupa, siendo obligatoria la inscripción anual en el "registro comunal de profesionales", donde constará: apellido, nombre, número de matrícula profesional, dirección completa, documento de identidad, fecha de inscripción y firma auténtica.

#### 2.1.2 Permiso para construir, ampliar, refaccionar o relevar

Dentro del radio comunal, para construir obras, refaccionarlas, ampliarlas o modificarlas interior o exteriormente, relevar, cercar, hacer veredas, excavar sótanos, pozos sumideros, sangrías, demoler, etc. y en general para todo trabajo que requiera empleo de materiales y/o mano de obra, cualquiera sea su importancia se deberá, a partir de la promulgación del presente Código, solicitar permiso comunal por medio del propietario a través del profesional.

#### 2.1.3 Presentación para Visación previa

Para obtener la misma se presentará al Departamento de Obras Privadas de la Comuna la siguiente documentación:

1. Dos (2) copias del plano con carátula reglamentaria y con firmas originales de propietario/s y de profesional/es
2. Ficha y Plancheta Catastral Comunal.
3. Escritura o boleta de compraventa.
4. Certificado de amojonamiento firmado por propietario y profesional y Colegiado.
5. Informe ambiental (Solicitar en la Comuna antes de realizar cualquier movimiento de suelo o desforestación)

**Los planos para obras a construir, ampliar o refaccionar** deberán ser confeccionados y/o graficados de acuerdo a las reglas del arte y contendrán por lo menos:

- **Planta general en escala 1:100** de lo edificado o a edificar ubicado dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de muros, verjas y muros divisorios. En negro lo relevado, en rojo lo proyectado y en amarillo lo demolido o a demoler. Se indicará Línea comunal y líneas de retiros reglamentarios según la zona.
- **Cortes en escala 1:100**, mínimo dos cortes o los que juzgue necesarios el Area de Obras Privadas, indicando el perfil del terreno natural, las áreas de excavación y relleno si las hubiese y el plano límite de construcción paralelo al perfil del terreno natural. Uno de los cortes deberá pasar por el tanque de reserva de agua.
- **Fachadas en escala 1:100**, mínimo fachada principal y en caso de lote en esquina los dos frentes a calles. Indicando materiales y colores.
- **Planta topográfica o planimetría en escala 1:200** indicando cotas de nivel cada 0.50m y detallando ubicación y tamaño de todas las especies arbóreas existentes.
- **Planta de techos en escala 1:100** indicando material de cubiertas, porcentaje de pendientes, tanque de reserva de agua y sistema de desagües pluviales.
- **Planta de abertura en escala 1:100 y planilla**, indicando tamaño de aberturas y de locales, y detallando las superficies ventiladas e iluminadas.
- **Planta sanitaria en escala 1:100**, indicando ubicación, material y dimensiones de todo el sistema de tratamiento de líquidos cloacales. En caso de vivienda colectiva se deberá adjuntar el proyecto de sistema de tratamiento de líquidos cloacas con planta de tratamiento. Se deberá proyectar el sistema considerando la futura conexión a la Red de recolección y se dejara indicado en plano su punto de conexión a la misma.
- **Planta de estructura en escala 1:100**, detallando a nivel fundación el tipo de cimiento a utilizar y a nivel de techo los distintos elementos que lo componen, adjuntando planillas de vigas, columnas y losas donde se detallen dimensiones y materiales de cada elemento. En carátula se deberá agregar una leyenda certificando que lo proyectado cumple con las normas antisísmicas vigentes.
- **Planta de instalación eléctrica en escala 1:100**, indicando ubicación de pilar, de tablero principal, cantidad de circuitos, planilla de calculo de la instalación indicando diámetro de conductores y tamaño de dispositivos de protección. Debe incluirse una leyenda certificando que el proyecto cumple con las ley de seguridad eléctrica N° 10281.
- **Carátula reglamentaria** de acuerdo a modelo vigente para la Comuna.

**Los planos de Relevamiento**, contendrán por lo menos:

- Planta en escala mínima 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destinos y dimensiones de locales, espesor de muros, verjas y muros divisorios.
- Cortes y fachadas con los mismos requisitos que para obras nuevas.
- Planta de carpintería y planilla de aberturas.
- Dimensiones y ubicación de la cámara séptica y pozo absorbente, acotado respecto al edificio y al lote.
- Planta de techo, desagües pluviales, ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua.
- Ubicación de piletas de natación con dimensiones y volumen.
- Carátula reglamentaria (indicando antigüedad de la obra relevada).

Los planos se dibujarán llenando como mínimo los datos consignados en el presente Código, pudiendo agregarse todos los datos que el profesional considere necesarios o que el Departamento de Obras Privadas exija para la correcta interpretación.

- Los colores a usar son los convencionales.

Los planos se dibujarán llenando como mínimo todos los datos consignados en el presente Código, pudiendo agregarse todo lo que el profesional considere necesario y lo que el Área de Obras Privadas crea conveniente, para la correcta interpretación.

Estando la documentación presentada en orden, el Área de Obras Privadas visará la misma firmándola y sellándola, procediendo luego a la fijación de tasas que se establecen conforme al tipo de obra y cuyos montos se fijan en la Resolución General Impositiva y Tarifaria anual.

La visación previa es obligatoria y no se admitirá la presentación del expediente definitivo si no se acompaña la copia visada "EN CONDICIONES".

En el caso que se trate de proyecto a construir se debe presentar un profesional a cargo de la conducción técnica de la obra, caso contrario se aprobara solo como PROYECTO NO APTO PARA CONSTRUIR.

#### **2.1.4 Presentación definitiva**

Para obtener el permiso en el artículo 2.1.2, deberá presentarse en Mesa de Entradas de la Comuna, la siguiente documentación formada por el propietario y los profesionales actuantes:

- a) Solicitud de permiso.
- b) Informe Catastral e Inmobiliario (Plancheta y Ficha).
- c) Pliego de Especificaciones Técnicas o Memorias Descriptivas, según corresponda.
- d) Presupuesto si correspondiese.
- e) Visación Previa en condiciones para definitiva.
- f) CINCO COPIAS de cada plano debiendo una de ellas estar aprobada por el Colegio al cual pertenece el profesional actuante,
- g) En caso de edificios públicos ( bares, confiterías, restaurantes, teatros, salones de fiestas, salas de reunión y todo aquel emprendimiento no contemplado que supone la reunión de personas), deberá presentarse la habilitación de Bomberos de la Provincia
- h) En caso de edificios públicos ubicados en la costanera del río, deberán cumplimentar con la aprobación de la Secretaría de Recursos Hídricos, para el vertido de líquidos cloacales.
- i) Piletas de natación: deberá presentarse para su habilitación, sistema de purificación y filtro Y todo los requisitos exigidos en el presente código.

#### **2.1.5. Rechazos**

El rechazo de los expedientes puede ser motivado por:

- a) Inobservancia de este Código: será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente Código o a los requisitos de orden administrativo vigente.
- b) Proyectos deficientes: igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio del Área de Obras Privadas no encuadren en las características de la zona o que estén en contradicción con lo establecido en el Código Civil o que no estén de acuerdo a las reglas del arte del buen construir, o sus instalaciones sanitarias sean insuficientes o inadecuadas.
- c) Por loteos sin aprobación: no se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre visada por esta comuna. Por citaciones o multas pendientes: no se dará curso a ningún expediente presentado por un profesional o propietario mientras tenga pendiente de descargo, citaciones o multas.

#### **2.1.6. Plazo para abonar las tasas y desglose de la documentación**

El propietario deberá abonar el 50% de las tasas correspondientes al momento de retirar los Planos de Visación Previa, instancia en la que se entregara al propietarios o profesional una ( 1 ) copia de la visación previa, quedando pendiente el 50% de las tasas para el momento de retirar los planos Visados o Registrados en forma definitiva. En dicha ocasión se entregara al propietario o al profesional tres (3)

copias visadas completas de la documentación presentada; dos (2) copias, de la cuales una como mínimo estará visada por el Colegio profesional correspondiente, quedarán en el expediente Comunal.

#### **2.1.7. Plazo de validez de la documentación visada**

Los planos de Visación previa tendrán una vigencia de un ( 1 ) año calendario, vencido dicho plazo se deberá presentar nuevamente planos para su visación.

La documentación referida a PROYECTOS, visada en forma definitiva, tendrá validez por el término de cinco años transcurridos los cuales, si la obra no se inició, el propietario debe iniciar nuevamente la tramitación de visado, cosa que se hará si la obra se ajusta al Código de Edificación entonces vigente.

#### **2.1.8. Obras ejecutadas sin permiso comunal**

Toda obra ejecutada a partir del primero de enero de 1995, que no cuente con planos Visados deberá regularizar la situación mediante un plano de RELEVAMIENTO de lo edificado elaborado por profesional con incumbencia en el tema y abonará las tasas determinadas en el artículo 2.1.6, con el recargo que fije la Resolución Tarifaria Anual por haber edificado sin Permiso Comunal.

### **2.2. De las inspecciones y certificaciones de obra**

#### **2.2.1 Designación de inspectores**

La Comuna designará los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras se ejecuten de acuerdo a la documentación visada; y los habilitará mediante el carnet correspondiente.

#### **2.2.2. Acceso de inspectores a las fincas**

Los propietarios, profesionales, empresas, capataces o inquilinos, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar su inspección, a todo inspector en el ejercicio de sus funciones relativas que acredite su carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan. Las visitas las deberán realizar los inspectores dentro del horario de labor de obra.

#### **2.2.3. Suspensión de trabajos**

El Departamento de Obras Privadas suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos visados, a las resoluciones y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

#### **2.2.4. Inspecciones obligatorias**

El propietario solicitará tres inspecciones:

- A- Al momento del replanteo, antes de iniciar con las tareas de excavación.
- B- Antes de tapar el sistema cloacal, incluyendo sangría.
- C- Al finalizar la obra para otorgar el final de obra.

#### **2.2.5. Orden de demolición**

El Departamento Ejecutivo Comunal, podrá ordenar la demolición parcial o total de aquella obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, siendo pasible del pago de la multa correspondiente.

#### **2.2.6. Certificado final de obra**

El inspector constatará en la inspección "C", si la obra se realizó conforme al Código y a la documentación visada por esta comuna y terminada la obra en la totalidad de sus detalles, y en caso afirmativo se extenderá el certificado final. No se otorgará el certificado final de obra si existieran deudas pendientes por tasas comunales, multas o cualquier otro concepto, ni tampoco se otorgará antes de los sesenta (60) días de abonados los derechos de construcción

#### **2.2.7. Certificado final parcial**

El Departamento de Obras Privadas podrá otorgar certificados finales "parciales" de obras inconclusas, en los casos que por la magnitud de la obra, o por dificultades económicas del propietario, no pueda terminar completamente

la obra y necesite habilitarla parcialmente; en este caso, la parte de la obra ejecutada deberá estar de acuerdo a los planos visados y al presente Código, el expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el certificado final total.

## 2.3. De la responsabilidad del profesional

### 2.1.7.1 Ajuste de la obra a la documentación visada

La obra se ajustará a la documentación visada, siendo responsables de ello los profesionales intervinientes. En caso de infracciones, el propietario, se hará pasible de las sanciones establecidas para cada caso en el Código de Faltas.

### 2.1.7.2 Carteles reglamentarios de los profesionales

Los profesionales intervinientes en la obra (constructor, proyectista, D. Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la calle en forma conjunta o separada, el cartel de obra que establece la ley.

### 2.1.7.3 Documentación en obra

La documentación de la obra visada por la comuna, deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado, y ser exhibida cada vez que el inspector comunal lo requiera.

## 2.4. Instructivo para el desarrollo de obras.

Al momento de iniciar una construcción, se entregará al propietario y al profesional el siguiente instructivo general para pautar ciertas normas de convivencia y de desarrollo de obra.

1. El proyecto debe contar con planos aprobados por el Áreas de Obras privadas de la Comuna de Mayu Sumaj,
2. La obra deberá ajustarse a la documentación aprobada,
3. En obra deberá conservarse un juego de planos Aprobados que deberán exhibirse en el momento que lo solicite el inspector Comunal.
4. Que no se puede realizar desmonte ni movimiento de suelo sin pedir previa AUTORIZACIÓN al Area de Obras Privadas.
5. Que no se puede cercar un lote sin realizar el correspondiente Amojonamiento del mismo con un profesional idóneo (Agrimensor o Ingeniero Civil)
6. Que no se puede cercar el lote sin estar en conocimiento de los tipos y altura de cercos permitidos.
7. La obra deberá contar con el correspondiente cartel de obra, en el cual se indicarán los datos del profesional, nomenclatura del terreno y Nº de expediente Comunal.
8. Durante el período de construcción, la vereda y la calzada frente a la obra deberán mantenerse limpias, sin obstáculos y en perfecto estado de transitabilidad. Si es necesario el uso de la vereda, se deberá presentar en la Dirección de Obras Privadas, un croquis indicando el sector a ocupar, la que **AUTORIZARÁ** en caso de considerar que no sea seguro el uso de dicho espacio.
9. Para el uso de la vía pública, por descarga de materiales en períodos prolongados como es el caso de los Hormigonados, se deberá solicitar **AUTORIZACIÓN** en el Area de Obras Privadas mediante copia que será adjuntada al expediente.
10. Finalmente **RECOMENDAMOS:** Para una mejor convivencia, por el trastorno lógico que cualquier obra conlleva, sugerimos dialogar con los vecinos, previamente al comienzo de la obra y tratar dentro de lo posible de evitar molestias en determinados horarios (música con volumen excesivo y ruidos molestos) fuera de los necesarios para el desarrollo normal de las tareas; como así también mantener limpio de basura, restos de alimentos y botellas, el sector del entorno inmediato de la obra.

LOTE	MANZ	CALLE	LOCALIDAD	BARRIO	ZONA
CTA:		CIRC:	SEC:	MANZ:	PARC:
D°	F°	T°	A°	PROP:	
<b>PROPIETARIO:</b>  Nombre Completo del Propietario actual. D.N.I Según Títulos Oficiales En caso de P.H la totalidad de los propietarios  <p style="text-align: center;"><b>Comuna de Mayu Sumaj- Ped. Santiago- Dpto. Punilla- Córdoba</b></p>					
Balance de Superficie:			Propietario:  Relevador: Proyectista: Cond. Técnico: Director Técnico:		
El propietario y el profesional declaran bajo juramento conocer las características topográficas del suelo y las líneas de escurrimiento del lote de referencia, por lo tanto se hacen responsables de los daños y/o deterioros en el inmueble que pudieran producirse con motivo de dichas circunstancias para proyectos y ampliaciones. Certifico haber cumplido en el presente proyecto con las normas antisísmicas en vigencia conforme a la Ley Provincial N° 6138 Dec. 382. Certifico haber cumplido con el presente proyecto con la ley de seguridad eléctrica n° 10281.			} Firma y sello aclaratorio según corresponda.		
<b>DESTINO DE LA OBRA:</b>					
<b>UBICACIÓN:</b>					
Croquis de la Manzana Desig. De lotes colindantes Nombres propios de calles Medidas del lote Distancia a esquinas			} Según plancheta catastral		
<b>OBSERVACIONES:</b> Antecedentes de la construcción: Antigüedades de la obra: (para relevamientos mes y año de planos aprobados y N° de Expediente)					