



**Comuna de Villa Del Prado**

Ruta 5 Km. 28 - CP. 5101 Tel/Fax: 03547-422543

Villa del Prado - Pcia. de Córdoba

Email: comunavilladelprado@argentina.com

## **CODIGO DE EDIFICACION DE LA Comuna de Villa del Prado**

Art. 1 - Este Código será conocido y citado en todos los casos como: CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

### **1.2 - ALCANCES -**

Art. 2 - Se establece como jurisdicción de aplicación del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, a todo el Ejido Comunal de Villa del prado, y futuras ampliaciones, Departamento Santa María, de la Provincia de Córdoba.

Art. 3 - Las disposiciones de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas y alcanzarán a los asuntos relacionados con la Construcción, Relevamiento, Modificación, Inspección, Mantenimiento y Demolición de Edificios, Estructuras e Instalaciones fijas, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, electrónicas, inflamables y otras o partes de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y los espacios que las rodea.

### **1.3 - OBLIGACIONES -**

Art. 4 - Los Propietarios, usuarios, Profesionales o Empresas comprendidos en los alcances de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN están obligados a conocer las disposiciones que se expresan en él y quedan sujetas a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Art. 5 - Todas las entidades Públicas y Privadas y los Propietarios particulares, tienen la obligación de solicitar los permisos o dar avisos, según corresponda y que entiendan a todas las actuaciones relacionadas con los alcances del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 6 - Con el objeto de regular los distintos aspectos que atañen a la aplicación del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, se determinan las siguientes áreas de responsabilidad:

#### **1.3.1 - RESPONSABILIDADES DE LA COMUNA:**

Art. 7 - La aprobación de planos y demás actuaciones por parte de la COMUNA, no implica que la misma asuma responsabilidad alguna respecto de la estabilidad y seguridad de la edificación.

Art. 8 - La COMUNA podrá contratar personal idóneo permanente o transitorio que se afecte a la Visación e Inspección de obras.

Art. 9 - Este personal tendrá habilitación de la COMUNA y a la presentación de la misma, tendrá acceso franco a las obras, en horarios normales de labor.

Art. 10 - La COMUNA podrá ordenar la suspensión de los trabajos, cuando éstos no se realicen de acuerdo con la documentación y disposiciones aprobadas, o no cuenten con los respectivos permisos.

### **1.3.2 - RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO:**

Art. 11 - Es responsabilidad del Propietario del predio en que se ejecutan las Obras, el cumplimiento de las disposiciones vigentes y el pago en término de las obligaciones por tasas y derechos para la materialización de las mismas, así como el mantenimiento de las condiciones de seguridad, higiene y recato durante la ejecución de los trabajos y hasta el otorgamiento del CERTIFICADO FINAL DE OBRAS.

Art. 12 - Todo contribuyente, Propietario de terreno baldío, está obligado a mantenerlo limpio de maleza, preferentemente cercado; y podrá autorizar a la COMUNA, al mantenimiento del mismo en condiciones higiénicas, mediante convenio con ésta, aclarando modalidad, periodicidad y costo de los trabajos.

### **1.3.3 - RESPONSABILIDADES DEL PROFESIONAL:**

Art. 13 - . El Profesional que firma la documentación presentada es el responsable del Proyecto o del Relevamiento.

Art. 14 - La construcción de la obra también es responsabilidad del profesional, y la ejecución de las obras puede ser realizada por administración del Propietario, bajo responsabilidad técnica profesional, quien será quien solicite las Inspecciones Parciales y la Certificación final de obras.

Art. 15 - Además de los puntos acotados, el Profesional deberá dar cumplimiento a las otras responsabilidades que hacen al ejercicio de la profesión.

### **1.3.4. RESPONSABILIDADES DE LAS EMPRESAS:**

Art. 16 - Las responsabilidades de las Empresas que intervengan en la ejecución de las obras de edificación, responderán a las reglamentaciones de la legislación correspondiente, y darán cumplimiento a lo dispuesto en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

## **I -2. - INSCRIPCIONES Y HABILITACIONES**

### **2.1 - REGISTRO COMUNAL:**

Art. 17 - La COMUNA habilitará un Registro Comunal para la inscripción permanente de los Profesionales, Empresas Constructoras, Representantes Técnicos y Constructores en general. La inscripción será gratuita, anual e imprescindible, debiendo renovarse previa demostración de la vigencia de su habilitación para ejercer, según su categoría.

Art. 18 - La habilitación se hará o renovará a solicitud, y esta constará de los siguientes elementos:

Firma , Apellido y Nombre

Fotocopia DNI 1º y 2da

Fotocopia del Carnet habilitante expedido por colegio profesional.

Art. 19 - La COMUNA mantendrá actualizado el Registro de la nómina de los Profesionales, Constructores, Instaladores y Empresas, inscriptas en el registro, indicando los Títulos, categorías, números de matrículas y domicilios legales.

## **I - 3. - ACTUALIZACIONES Y DEFINICIONES**

### **3.1 - ACTUALIZACIONES**

Art. 20 - Este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, podrá ser actualizado cada vez que se estime conveniente, en función de la experiencia administrativa y Profesional, relativa a la aplicación de sus disposiciones. La Autoridad Comunal determinará la oportunidad y los Técnicos encargados de la actualización.

### **3.2 - DEFINICIONES**

Art. 21 - Las dudas y / o controversias que originen la interpretación de las definiciones y términos del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, serán resueltos por la Administración Comunal tomando como base el Diccionario de la Lengua y los Diccionarios Técnicos y sentarán precedente para toda aclaración futura del mismo tenor.

## **CAPITULO II - DE PROCEDIMIENTO**

### **II - 4. - PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

#### **4.1 - COMPETENCIA DEL SOLICITANTE**

##### **4. 1. 1 - SOLICITUD DE PERMISO:**

Art. 22 - Se deberá solicitar Permiso de Obra en los siguientes casos, sea cual sea la magnitud de los mismos: Construir edificios nuevos, ampliar, transformar o reformar lo ya construido, afecte la estructura, superficie y el carácter arquitectónico de la edificación. Denunciar mediante plano de proyecto, las edificaciones existentes para regularizar su situación.

##### **4.1.2 -. AVISO DE OBRA**

Art. 23 - Se deberá dar Aviso de Obra, para los casos que se detallan a continuación y que no implican modificación a planos u obras existentes: Cercar predios, ampliarlos o mejorarlos, ejecutar cordones, revocar fachadas, etc.

Art. 24 - El Aviso de Obra quedará documentado con la presentación de:

- Nota de presentación a la COMUNA
- Memoria descriptiva de los trabajos.

##### **4.1.3 - TRAMITACION DE PERMISO DE OBRA**

Art. 25 - Se presentará dos (2) copia del plano general para la VISACION PREVIA por parte de la Comuna.

1. Con la copia visada y devuelta por la Comuna, el profesional responsable tramitará la visación en el Colegio profesional correspondiente. Toda obra en construcción (nueva o ampliada), deberá exhibir en su exterior un cartel con los datos del profesional que proyectó y se encuentra dirigiendo la obra, consignando el número de expediente comunal de Permiso de Obra.

2. Cumplido lo anterior, se ingresará por Mesa de Entradas la carpeta, conteniendo la siguiente documentación:

- a) Solicitud de aprobación de planos.
- b) Copia del comprobante de pago de los Derechos de Edificación.

- c) Copia de plano visada por el Colegio Profesional.
- d) Memoria y especificaciones técnicas de la Obra "opcional"
- e) Cuatro (4) copias de planos con las correcciones efectuadas, en la visación previa indicada.

#### 4.1.4. - DOCUMENTACION A PRESENTAR

Art. 26 - Las partes componentes del Plano General de obras, serán según CARATULA adjunta. Balance de superficies; total a construir y construida y libre de ocupación - firma del Propietario, del constructor o director técnico, con las aclaraciones correspondientes.

PLANTA GENERAL: En escala 1:100 debidamente acotada, con niveles interiores y exteriores, distancias a líneas Comunal y medianeras y la indicación del destino de cada local, ubicación de puertas y ventanas, y demás datos que hagan a su correcta interpretación.

PLANTA DE TECHOS: En escala 1:100, indicación de pendientes de escurrimientos y demás datos que aclaren tipo de cubierta y terminaciones.

CORTES: En escala 1:100, mínimo dos, en los sentidos más significativos, con cotas interiores y exteriores referidas al nivel del predio y la vereda.

FACHADAS: En escala 1:100, serán las visibles desde la vía pública y llevarán leyenda con indicación de materiales de terminaciones.

PLANTA DE ELECTRICIDAD: En escala 1:100 y en ella se consignará todo lo referido a la instalación de electricidad de la obra, con ubicación, recorrido, medidas y características de cañerías, conductores, llaves y demás componentes de la instalación.

PLANTA DE SANITARIOS: En escala 1:100 y en ella se consignarán todos los datos referidos a la, desagüe cloacal y destino final del efluente, su ubicación, ventilaciones y desagües pluviales, debiéndose indicar medidas y materiales de las cañerías y pendientes de las mismas, tipos y cantidad de artefactos y accesorios y su ubicación.

PLANTA DE ESTRUCTURAS: Construcción antisísmica en escala 1:100, con indicaciones correspondientes y la información de tipo, dimensiones y componentes y estará acompañada de las planillas de cálculo.

PLANILLAS: Aparte de las planillas de cálculo de estructuras, se presentará una con las dimensiones y características de las aberturas y referencias a la iluminación y ventilación de los locales.

COLORES CONVENCIONALES: Para todas las copias a presentar se establece el uso de los colores convencionales, a saber:

(lavar	muros	de)
Edificación	a	construir
Edificación	existente	
Edificación	a	demoler

PLEGADO DE PLANOS: Los planos se plegarán de modo que resulten del tamaño de la carátula, adjuntada, para facilitar su encarpetado quedando la Carátula a la vista.

Se deja aclarado que esta es la documentación mínima a presentar y que atento a la complejidad que pudieran presentar algunas obras, se deberá adecuar la documentación a los requerimientos de las mismas.

Art. 27 - Podrán acompañar a la solicitud, todos los juegos de planos que desee el Propietario, además de los requeridos a los efectos que el mismo demande. Las COMUNA devolverá estos, visados como los demás.

Art. 28 - Si los documentos no estuvieran completos, o presentaren inexactitudes o equívocos, se citará al Profesional para su aclaración o eventual corrección o su sustitución.

Art. 29 - La documentación que se presente, deberá referirse solamente a la obra y su destino, con sólo la firma del Propietario y el Profesional, como trámite obligatorio, y la firma de quien construya como opcional. Además no será necesario ni se permitirá el agregado de documentos que no se relacionen con el

proyecto, o leyendas, señales o impresiones que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra.

Art. 30 - En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. muy notorios, se presentarán nuevos juegos de planos con las enmiendas, pero sin tachaduras o sobrescritos

Art. 31 - Cuando las modificaciones sean posteriores a la aprobación y las obras estén ejecutándose, se comunicará a la COMUNA de la situación, con documentación provisoria y luego se presentarán planos CONFORME A OBRA, para su registro y pago de los conceptos que hubiere lugar.

## **4.2 - COMPETENCIA DE LA COMUNA -**

**4.2.1 - VISACIÓN DE PLANOS** - Art. 32 - Como iniciación del trámite, el Proyectista deberá presentar a la COMUNA una copia del plano, con su firma, a los efectos de que la COMUNA constate el cumplimiento de los requisitos del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 33 - Para la visación de planos la COMUNA designará el personal técnico que tendrá la responsabilidad de realizarlo, según expresa en los Artículos 8 y 9 del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, disponiendo para ello de un Registro, en el que se podrán inscribir Arquitectos, Ingenieros o Técnicos de la Construcción con Matrícula al día y aceptados por la COMUNA.

## **4.2.2 - APROBACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**

Art. 34 - Cumplida la visación y completada las otras tramitaciones pertinentes, se conformará el Expediente, solicitando su aprobación, con los elementos que menciona el Artículo 22, el que evaluado se girará al área contable para la determinación de los importes a abonar por los distintos conceptos, según correspondiere. La COMUNA resolverá esta tramitación en un plazo no mayor de 10 días hábiles y una vez satisfechos los valores acordados, se autorizará la iniciación de los trabajos.

Art. 35 - La aprobación y autorización de ejecución de los trabajos caducará en un término de 24 (veinticuatro meses) calendarios si las obras no se iniciaren en ese tiempo, o las mismas hubieran estado paralizadas por un período equivalente, sin que mediare comunicación fehaciente de la situación, con justificación de causa por parte del Propietario y aceptada por la COMUNA.

Art. 36 - La obra cuya caducidad se produjera según lo expresado en el Artículo 35, podrá iniciarse, o continuar su materialización, previa actualización y adecuación a las normas vigentes y al pago de las obligaciones por tasas y derechos por las partes de obra a ejecutar.

Art. 37 - Para el caso que se decidiera ejecutar la obra en etapas, se deberá presentar la documentación por toda la obra prevista y su programación en el tiempo, de forma tal que los derechos y tasas puedan ser abonados por las etapas a materializarse en forma proporcional y actualizada.

## **4.2.3 - INSPECCION DE LAS OBRAS - CERTIFICADOS -**

Art. 38 - El contralor que la COMUNA inspeccionara las obras, será para la constatación del cumplimiento de lo establecido en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 39 - Las verificaciones se harán por pedido escrito del Propietario o Profesional actuante y con 48 horas de anticipación.

Art. 40 - Cuando toda la obra prevista por etapas haya concluido, se solicitará el CERTIFICADO FINAL DE OBRA, el que previa constatación, será extendido por la COMUNA a todos los efectos que hubiere lugar.

Art. 41 - Cuando se trate de obras previstas por etapas, este certificado será PARCIAL PROVISORIO, por la parte (etapa) hasta la que alcanzó la obra, con las aclaraciones y acotaciones que corresponda.

Art. 42 - Para la inspección solicitada, la COMUNA dispondrá del Profesional que realizará y firmará el ACTA que se libre y se responsabilizará de lo actuado como parte de la COMUNA.

Art. 43 - Para el otorgamiento del CERTIFICADO FINAL DE OBRA será requisito, entre otros, el cumplimiento del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, salvando las posibles observaciones o correcciones que hubiere lugar a la luz de los problemas que se hubieran planteado oportunamente.

### **CAPITULO III - ASPECTOS NORMATIVOS**

#### **III - 5. – DEL USO DEL SUELO**

##### **5.1 - DEFINICIONES**

Art. 44 - Se acepta como válido el loteo existente, archivado en la dirección general de catastro de la provincia de Córdoba, en y se establece que a partir de la vigencia del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN,

##### **5.2 - LÍNEA COMUNAL Y NIVELES**

Art. 45 - La determinación de la Línea Comunal de los lotes y la ubicación de los mojones esquineros del frente de cada lote, será establecido por el Propietario, con apoyo Profesional.

##### **5.3 - CERCOS**

Art. 46 - El cercar el lote será opción del propietario y su tipo y características quedarán a criterio del mismo. Si es macizo, el cercado no podrá superar 2,00 metro de altura en excepción en la parte delantera no podrá superar los 0.70 cm siendo condición indispensable no perjudicar a los lotes linderos

Art. 47 – El Propietario que por la construcción de cercos de alambre se vera obligado a forestar el perímetro del terreno con cerco vegetal. Las Especies sugeridas son: Lambertiana y Grateu.

##### **5.4 - LINEA DE EDIFICACION**

Art. 48 - En todos los lotes se deberá dejar un retiro de la línea de edificación (LE) respecto de la línea comunal (LC) de 3,00 metros y de 3,00 metros una de las líneas medianeras (LM) ,como mínimo.

Retiro de fondo de 4,00 metros, si la construcción se desarrolla en UNA sola Planta.

Retiro de fondo de 9,00 metros, si la construcción se desarrolla en DOS Plantas.

Art. 48 Bis – En lote esquina se deberá tomar un lado frontal dejando un retiro de la línea comunal (LC) con respecto de la línea de edificación (LE) de 3 mts. y la restante cara de la línea de edificación con la línea comunal de 1.5 mts.

5.5 – De la línea de edificación en las esquinas.

Art. 49 - Fijase como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales. Es de utilidad pública la formación y ensanche de las ochavas y, por lo tanto, la Dirección General de Obras Particulares exigirá su ejecución, de acuerdo con las medidas reglamentarias a medida que se solicite permiso para la construcción de nuevos edificios, cercos o refacciones. En los pisos altos se podrá avanzar en la construcción hasta las líneas municipales. Para facilitar la solución de la estructura resistente, se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de 0,70 m dentro de la intersección de dichas líneas, siempre que entre la columna y la ochava quede una distancia mínima de 2 m. Para el cálculo debe considerarse que la columna resistirá el impacto por choques eventuales, según lo establecido en las normas D.I.N. 1055.

5.6 – Dimensiones de las ochavas.

Art. 50- Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las líneas municipales y se determinarán de acuerdo con lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30°.....	2,50 m
de 30° a 35° .....	3,00 m
de 35° a 40° .....	3,50 m
de 40° a 45° .....	4,00 m
de 45° a 50° .....	4,50 m
de 50° a 60° .....	5,00 m
de 60° a 70° .....	5,50 m
de 70° a 100° .....	6,00 m
de 100° a 110° .....	5,50 m
de 110° a 120° .....	5,00 m
de 120° a 180° .....	0,00 m

Art. 51- Los espacios de terreno comprendidos entre la línea de frente y la calzada, serán considerados aceras para la circulación de peatones, las que se medirán desde la línea de frente y hasta dos **(2.00)** metros hacia la calzada para **calles de 12 mts** mientras que las calles de **20 metros** tendrán aceras de **3.00 mts**

Dichas veredas podrán contener rampas de acceso para vehículos y/o personas, de modo tal que no representen un obstáculo para la libre circulación de peatones, las que no podrán extenderse más allá de los límites. Establecidos, sin importar el ancho de la calle y teniendo en cuenta el libre escurrimiento de las aguas, el que se encauzará por badenes a nivel o cañerías de 0,40 a 0,60 cm. de diámetro.

Respecto a la obligación de mantener en condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones dichas veredas,

Art. 52 El arbolado es obligatorio para los propietarios de inmuebles baldíos o edificados en los espacios destinados a veredas respetando la característica ambiental de la Villa y según el listado de **especies arbóreas** que determinará la Comuna, siendo responsabilidad exclusiva del propietario del inmueble, el mantenimiento y cuidado de los ejemplares, de modo tal que el crecimiento, estado de conservación y/o edad de los mismos, no ocasionen daños a personas y/o bienes de terceros o puedan representar algún riesgo inminente para dichas personas y/o bienes, quedando a su cargo la reparación de los perjuicios ocasionados, conforme a la legislación de fondo.

Toda especie deberá ser plantada a 40 cm. de la línea de calzada y con sus respectivas cazuelas de riego y deberá comunicarse a la Comuna, la necesidad de su reemplazo, remoción o poda total por parte del propietario del inmueble.

Queda expresamente prohibido la plantación de eucaliptos o árboles de gran porte de similares características en los espacios definidos como veredas.

Art. 52 Bis Las Especies Arbóreas Permitidas son las siguientes: **La Autóctonas( como Algarrobo, Ceibo, Piquillín, etc.), Fresnos, Crespón, Paraíso Japonés. Para cercos: Lambertiana y Grateu.**

### **III - 6. - DE LAS EDIFICACIONES**

#### **6.1 - CLASIFICACION SEGÚN SU DESTINO**

Art. 53 - Se considera edificación, a toda construcción existente o a construir, con carácter permanente y estable, realizada para albergar y contener una determinada actividad y que deberá cumplir con normas y requisitos acorde al objetivo previsto y autorizado por la COMUNA.

Art. 54 - Según su uso o destino, las edificaciones se clasificarán, a los fines de aplicación de este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, de la siguiente manera:

- 1 - Residenciales
- 2 - Comerciales
- 3 - Industriales
- 4 - Tinglados
- 5 - Mixtos
- 6 - Especiales
- 7 - Otros

Art. 55- Se consideran EDIFICIOS RESIDENCIALES, aquellos destinados a vivienda, unifamiliar o multifamiliar.

Art. 56 - Son EDIFICIOS COMERCIALES los destinados a oficinas o comercios en general.

Art. 57 - EDIFICIOS INDUSTRIALES son los destinados a alojar actividades de fabricación, manufacturas, montajes y otros relacionados en general con la Industria.

Art. 58 - TINGLADOS, son los cobertizos, con o sin cerramientos, destinados a reuniones de personas, con alguna finalidad lícita determinada y con carácter transitorio y/u ocasional.

Art. 59 - EDIFICIOS MIXTOS, son aquellos que permiten bajo su amparo a dos o más actividades diferentes en áreas apropiadas.

Art. 60 En la clasificación de EDIFICIOS ESPECIALES, se incluyen aquellos destinados a actividades definidas y con características propias muy particulares, tales como:

- 1 - Bancos o Instituciones financieras
- 2 - Cinematógrafos, Auditorios
- 3 - Casinos, Salas de juego
- 4 - Albergues estudiantiles
- 5 - Moteles
- 6 - Teatros
- 7 - Restaurantes, Confeiterías, Bares, Locales bailables
- 8 - Edificios Educativos, en sus diferentes niveles



- 9 - Edificios de Salud en sus distintos grados de complejidad
- 10 - Salas Velatorias
- 11 - Edificios Institucionales
- 12 - Estaciones de Pasajeros
- 13 - Instalaciones Deportivas
- 14 - Estaciones de servicios para automotores
- 15 - Capillas, Templos, Iglesias
- 16 - Hoteles
- 17 - Otros

## 6.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE DE TERRENO

Art. 61 En todo el Ejido Comunal se establece:

**FOS** (factor ocupacional del suelo 0.60%)

**EI FOT** (Factor de Ocupación Total 1.00 %)

**La H MAX** (altura máxima 7 mts).

### CORREDORES- RUTAS- AVENIDAS.

**FOS 0.70 %**

**FOT 1.50 %**

**H MAX 10.50**

## 6.3 - CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 62- **LOCALES:** habitables h minima 2.40

**LOCALES:** no habitables h minima 2.20

**PATIOS 1.3 h:** no inferior a 3 mts superficie minima 9 mts

**VENTILACION LOCALES:** 5% de la superficie del local

**ILUMINACION:** 10% de la superficie del local

**NO HABITABLE:** se permite por conducto 1/400 por superficie del local  
sección minima 0.03 m2

Art. 63 -También es responsabilidad del Profesional actuante y del Propietario, tomar los recaudos antisísmicos en los edificios.

## 6.4 - INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

### 6.4.1 - INSTALACIÓN DE AGUA

Art. 64 - Todas las instalaciones de agua potable que se ejecuten, deberán cumplir con las especificaciones de la Dirección de Agua y Saneamiento de la Provincia de Córdoba, o del Ente que lo reemplace y además, con las disposiciones generales y específicas que dispusiera la COMUNA.

Art. 65 - Se aclara que existe en jurisdicción de la COMUNA 1 Red de Distribución de Agua corriente potable a la que deberán conectarse las instalaciones domiciliarias, salvo que las edificaciones estén ubicadas en zona donde el servicio aún no llega. Las soluciones que se den en estos casos deberán ser comunicadas a la COMUNA en la documentación gráfica a presentar para Permiso de Construcción.

### 6.4.2 - DESAGÜES CLOACALES

Art. 66 - Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de los efluentes cloacales que se construyan, deberán estar provistas de Cámara de Inspección, Cámara Séptica, Pozo Absorbente y/o Sangría, a una distancia minima de 1.50 mts de línea de medianera cuyas dimensiones y características y demás normas

constructivas serán las prescriptas por la Dirección de Agua y Saneamiento de la Provincia de Córdoba, o el Ente que lo reemplace, según el tipo de obra que se trate y las disposiciones que al efecto dicte la COMUNA.

Art. 67 - Todo complejo cloacal deberá ser resuelto dentro del predio, sin perjudicar los linderos o la vía pública.

#### **6.4.3 - INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Art. 68 - Todas las instalaciones eléctricas que se realicen en jurisdicción de la COMUNA, ya sean privadas, estatales o mixtas, deben obtener el correspondiente permiso Comunal.

Art. 69 - Las instalaciones eléctricas deberán ejecutarse siguiendo las reglamentaciones y disposiciones que al respecto dicte la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), o el Ente que lo reemplace.

#### **6.4.4 - PRECAUCIONES CONTRA INCENDIO**

Art. 70- Es obligatorio para todos los edificios que se construyan y para aquellos que sean ocasión de ampliación o remodelación, cumplir con las prescripciones de seguridad contra incendio.

Art. 71- Las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendio, serán conforme a la clasificación según el uso o destino de la misma.

Art. 72- Las demás clases de edificios dispondrán de los dispositivos y previsiones que para cada caso aconsejen las normas y disposiciones de la División Bomberos de la Policía de la Provincia de Córdoba, entidad a la que se someterán los Proyectos para su evaluación e informe por escrito.

Art. 73 - El Propietario o usuario, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento el sistema contra incendio y además deberá permitir inspección del mismo por parte de la COMUNA, Defensa Civil o Cuerpo de Bomberos, a su solicitud.

### **6.4 - EDIFICACION SOBRE MEDIANERA**

Art. 74 - Debiendo para ello respetar lo dispuesto en el Código Civil, con relación a los muros y el espacio lindero a utilizar.

## **III - 7. - DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

### **7.1 - CLASIFICACION - MANTENIMIENTO**

Art. 75 - Se considera edificación existente a todas las edificaciones materializadas con anterioridad a la Vigencia del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, que cumplan con lo establecido en el Artículo 53 del mismo.

Art. 76 - Todo Propietario de lote con edificaciones existentes está obligado a la conservación de las mismas en buen estado de solidez, seguridad, higiene y habitabilidad y permitirá a la COMUNA el acceso a la propiedad para su inspección, si ésta lo solicitara.

Art. 77 - El Propietario que por razón justificada a criterio de la COMUNA, no pudiera proveer de lo dispuesto en el Artículo anterior, podrá en beneficio del bien común, solicitar a la COMUNA, para que la misma se haga cargo, pactando para ello las costas de los trabajos necesarios.

### **7.2 - REFORMAS O AMPLIACIONES -**

Art. 78 - Toda reforma o ampliación que se desee introducir en edificaciones existentes, deberán ser adecuadas a las prescripciones del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 79 En adelante no se podrá ejecutar construcciones de carácter precario que pongan en riesgo la seguridad, habitabilidad y atenten contra la estética.

Art. 80 - Toda refacción, remodelación y / o modificación de construcción existente será documentada en la COMUNA, debiendo el Propietario presentar, con intervención de un Profesional, la documentación explicativa de las mismas a los fines de su evaluación a la luz del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 81 - Las ampliaciones que se proyecten tendrán el carácter de OBRA NUEVA y deberán cumplimentar todas las prescripciones apuntadas en el presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, debiendo figurar además toda la edificación existente que hubiere en el predio, con las indicaciones correspondientes a su condición.

### **7.3 - DEMOLICIONES - OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO -**

Art. 82 - Cuando el Propietario decida proceder a la demolición de algún edificio o parte de él, deberá comunicar tal decisión a la COMUNA, con aclaración de las partes a demoler, sus causas y el Responsable de los trabajos; quedando a su cargo toda responsabilidad civil o penal que pudiere surgir a consecuencia de tales trabajos.

Art. 83 - En caso de necesidad del uso de la Vía o Espacio Públicos cuando se esté en etapa de ejecución de una construcción, el Propietario deberá solicitar a la COMUNA, la correspondiente autorización por escrito y se establecerá la forma y el tiempo de tal ocupación.

### **III - 8. - TRAMITACION DE RELEVAMIENTO DE OBRA**

Art. 84 - Aquellas edificaciones existentes que no tuvieran registrada su construcción a la fecha, en la COMUNA, deberán regularizar su situación mediante la presentación del plano de RELEVAMIENTO DE OBRA, el que deberá cumplir con los procedimientos administrativos y técnicos indicados en el Capítulo II del presente CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.

Art. 85 -.El Expediente que se formará para el registro en la COMUNA del RELEVAMIENTO DE OBRA EXISTENTE, constará de:  
**Nota de presentación firmada por el Propietario**  
**Plano de Relevamiento de edificación existente, que llevará la firma del Propietario y el Profesional actuante y el registro de intervención del Colegio correspondiente.**

Art. 86 - Las partes que formarán el plano de Relevamiento de Obra Existente serán las siguientes:

CARATULA: Será igual a la indicada en el Artículo N° 26 con la aclaración de su condición de plano de Relevamiento.

PLANTA GENERAL: Constará de las indicaciones al igual que la del Artículo N° 26, con los espesores de muros y demás en color negro, que da la condición de obra existente.

PLANTA DE TECHOS: Igual que la indicada en el Artículo N° 26.

CORTES: En escala 1:100, acotados y con leyendas indicativas de terminaciones, ciellorrasos, pisos, revoques, revestimientos y carpintería.

FACHADAS: Igual que las indicadas en el Artículo N° 26.

PLANILLAS: No son indispensables y quedan a criterio del Profesional actuante.

TAMAÑO DE PLANOS: Tendrá las mismas características de las del Artículo N° 26.

Art. 87 - Para este tipo de documentación y presentación rige también lo expresado en los Artículos Nº 25, 27, 28, 29 y 30.

Art. 88 - Presentada la documentación con todos los requisitos mencionados, la COMUNA procederá a registrar la obra, previa satisfacción de aquellos conceptos que se deben obrar por parte del Propietario y que están indicadas en la Resolución Tarifaria.

Art. 89 - Cuando la COMUNA lo considere oportuno, se establecerán pautas impositivas, administrativas y de financiamiento que favorezcan a aquellos Propietarios que tengan edificaciones no registradas debidamente, dando un plazo razonable para hacerlo y acogerse a los beneficios.

Art. 90 - Vencido el plazo que se otorgue para la presentación espontánea de las documentaciones para regularizar el registro de obras existentes en jurisdicción de la COMUNA, ésta procederá al Relevamiento de edificios y construcciones existentes, instando a sus Propietarios al cumplimiento del registro, casos éstos que ya no tendrán los beneficios señalados en el Artículo anterior.

## **CAPITULO IV - DISPOSICIONES PUNITIVAS**

### **IV - 9. - SANCIONES –**

Art. 91 - Las sanciones que se establecen en este Capítulo se refieren exclusivamente a penalizaciones que por transgresión a lo dispuesto en este CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, correspondan aplicar al infractor y no tienen relación con otras áreas del ámbito Comunal.

Art. 92 - Las penalizaciones se graduarán según la naturaleza y la gravedad de la falta, y una vez aplicadas no podrán ser cambiadas por otras.

Art. 93 - Detectada la transgresión se convocará al infractor para que se notifique de la sanción que le corresponda, ésta quedará anotada en un Registro que la COMUNA habilitará a tal efecto.

Art. 94 - La sanción que la COMUNA aplique podrá ser, según la gravedad de la transgresión, del siguiente tipo:

A - Apercibimiento

B - Multa, variable según la infracción

C - Suspensión del uso de firma ante la COMUNA por tiempo variable según la infracción.

Art. 95 - El Apercibimiento podrá ser aplicado tanto al Propietario como al Profesional actuante, cuando:

No concurra a una citación por escrito

Efectúe en obra autorizada, ampliaciones y/o modificaciones sin cumplimentar el Artículo Nº 31

Será por una sola vez por obra y su falta de corrección, o repetición será penalizada con Multa.

Art. 96 - Se aplicará Multa en los siguientes casos:

1 - Iniciar obras sin permiso o dar aviso.

2 - Por la falta de corrección de causa de Apercibimiento

3 - Por la reiteración de causa de Apercibimiento.

4 - Negar e impedir acceso a la propiedad a la Inspección de obra en función acreditada.

Art. 97 - El valor de la Multa estará establecido en la Resolución Tarifaria, según la naturaleza y/o gravedad de la contravención.

Art. 98 - La Suspensión del uso de la firma ante la COMUNA, corresponderá a los Profesionales o Empresas que incurrieran en 3 (tres) Apercibimientos o multas y su término se extenderá desde tres meses a un año.

Art. 99 - Cuando se compruebe que la falta sea por grave negligencia profesional o evidente intención de Transgresión del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, la COMUNA podrá establecer una Suspensión mayor, a su criterio, llegando hasta tres años y su reincidencia, a diez años.

Art. 100 - Durante el período de suspensión el Profesional o Empresa, no podrá operar en esa obra y ninguna otra que tenga en curso o trámite ante la COMUNA, estando obligado a transferir, con conocimiento del Propietario, su responsabilidad Profesional a otro, siendo esto también responsabilidad del Propietario.