

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

INDICE GENERAL

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

- **TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES**

Art. 1º) TÍTULO.

Art. 2º) ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Art. 3º) OBLIGATORIEDAD DEL CÓDIGO

Art. 4º) IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Art. 5º) DE LA PUBLICACIÓN Y APLICACIÓN

- **DEFINICIONES**

Art. 6º) REDACCIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Art. 7º) DEFINICIONES

CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACION

- **TRAMITACIONES:**

Art. 8º) TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 9º) SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Art. 10º) AVISO DE OBRA.

Art. 11º) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

Art. 12º) HABILITACIONES.

Art. 13º) DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

Art. 14º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN.

Art. 15º) PLANO GENERAL DE OBRA Y PLANOS COMPLEMENTARIOS.

Art. 16º) DE LOS PLANOS, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES CONVENCIONALES.

Art. 17º) DETALLES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACIÓN.

Art. 18º) TAMAÑO Y UBICACIÓN DE CARÁTULA, COLORES Y LEYENDAS.

Art. 19º) DESTINO DE LOS PLANOS (VISACIÓN PREVIA)

Art. 19º BIS) PRESENTACIÓN DE LOS PLANOS COLEGIADOS PARA APROBACION DEFINITIVA.

Art. 20º) ANTECEDENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION:

Art. 21º) DE CERTIFICADOS DE OBRA:

Art. 22º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

Art. 23º) MODIFICACIONES DE PLANOS.

*Art. 24º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR
HABILITACIÓN COMERCIAL*

Art. 25º) INEXACTITUDES EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Art. 26º) APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACION EXISTENTE.

Art. 27º) DE OBRAS FUNERARIAS:

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

CAPITULO III. ZONIFICACION E INDICADORES URBANISTICOS.

- **CONSIDERACIONES GENERALES:**
 - A) ZONIFICACIONES. ZONAS I, II, III, IV y ESPECIALES.
 - B) FRACCIONAMIENTOS. CONSIDERACIONES Y CRITERIOS

CAPITULO IV: PROYECTOS Y OBRAS

ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA:

- Art.28º) DE LOS TRÁMITES PARA CONCESIÓN DEL PERMISO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:
- Art.29º) DESISTIMIENTO DE LA CONCESIÓN DEL PERMISO:
- Art.30º) INCOMPARECENCIA DE LOS INTERESADOS:
- Art.31º) TIEMPO DE VALIDEZ DEL PERMISO OTORGADO:
- Art.32º) DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS:
- Art.33º) DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS
- Art.34º) INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:
- Art.35º) CAMBIO DE DOMICILIO:
- Art.36º) CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES O EMPRESAS:
- Art.37º) OBLIGACIONES CON RESPECTO A CERCAS Y ACERAS:
- Art. 38º) EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS:
- Art.39º) CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN:
- Art. 40º Bis) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CERCAS MEDIANERAS:
- Art.41º) OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR ACERAS:
- Art. 42º) ACERAS EN TERRENOS ESCARPADOS:
- Art. 43º) PENDIENTES Y DESNIVELES:
- Art. 44º) REBAJES DEL CORDÓN.
- Art 45º) DETERIOROS Y REPARACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.
- Art 46º) OCHAVAS.
- Art 47º) OCHAVAS. GRAFICO.
- Art 48º) CANTEROS.
- Art 49º) SERVICIOS PUBLICOS EN LAS ACERAS.
- Art 50º) DETERIOROS Y REPARACIONES EN LA VIA PUBLICA.
- Art. 51º) DE LOS LOCALES. CLASIFICACIÓN.
- Art. 52º) ATRIBUCIÓN DE LA COMUNA PARA CLASIFICAR LOCALES:
- Art. 53º) ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES (GENERALIDADES)
- Art. 54º) ALTURA DE LOS LOCALES EN GENERAL:
- Art. 55º) AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES:
- Art. 56º) FACTOR DE OCUPACIÓN PARA EL CÁLCULO DE ESPACIOS EN DETERMINADOS EDIFICIOS.
- Art. 57º) ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS, ACCESO A BAÑOS:
- Art. 58º) ESCALERAS PRINCIPALES. SUS CARACTERÍSTICAS
- Art. 59º) ESCALERAS SECUNDARIAS:
- Art. 60º) ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS. Art. 61º) RAMPAS:
- Art. 62º) CAJAS DE ASCENSORES:
- Art. 63º) ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES:
- Art. 64º) DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:
- Art. 65º) CARTELES DE OBRA:
- Art. 66º) ANDAMIOS:
- Art. 67º) OBRADOR –LIMPIEZA DE OBRA-. Art. 68º) SERENO.
- Art. 70º) EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA
- Art.71º) EXCAVACIÓN QUE PUDIERA CAUSAR DAÑO O PELIGRO (VOLADURAS)
- Art. 72º) TECHOS

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 73°) TERRAZAS

Art. 74°) ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES DE TECHOS Y TERRAZAS

Art. 75°) DESAGÜES DE LÍQUIDOS CLOACALES (REGLAMENTACIÓN GENERAL):

Art. 76°) RADIOS DONDE SE PERMITEN POZOS NEGROS Y SANGRÍAS:

Art. 77°) ASPECTOS NO REGULADOS POR ESTE CAPÍTULO:

Art. 78°) PILETAS DE NATACIÓN:

Art. 79°) CONSTRUCCIÓN DE MADERA

Art. 80°) INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS (OBLIGACIONES GENERALES):

Art. 81°) MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS Art. 82°) CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

Art. 83°) EDIFICIOS PÚBLICOS:

Art. 84°) EDIFICIOS PRIVADOS:

Art. 85°) EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

Art. 86°) LOCALES DESTINADOS A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:

Art. 87°) LOCALES DONDE SE ESTIBE MERCADERÍA, COMBUSTIBLES O INFLAMABLE:

Art. 88°) LOCALES OCUPADOS POR INDUSTRIAS O TALLERES:

Art. 89°) SÓTANOS EN EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

Art. 90°) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LOCALES DE INDUSTRIAS O TALLERES:

Art. 91°) ACCESO AL CUERPO DE BOMBEROS:

Art. 92°) OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O USUARIO:

Art. 93°) NORMAS CONSTRUCTIVAS:

Art. 94°) ESTRUCTURAS RESISTENTES:

Art. 95°) SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES:

Art. 96°) AISLACIÓN TÉRMICA:

Art. 97°) AISLACIÓN HÍDRICA:

Art. 98°) AISLACIÓN ACÚSTICA:

Art. 99°) PROVISIÓN DE AGUA:

Art. 95°) PROVISIÓN DE GAS:

Art. 100°) PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Art. 101°) CHIMENEAS:

Art. 102°) CLASIFICACIÓN:

Art. 103°) CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

PENALIDADES E INSPECCIONES DE OBRA

Art. 104°) REGISTRO DE PENALIDADES: (REINCIDENCIA)

Art. 105°) DE LAS INSPECCIONES DE OBRA:

Art. 106°) INSPECCIÓN FINAL:

Art. 107°) EXTENSIÓN DEL CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL:

Art. 108°) INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NO CONCLUIDA:

Art. 109°) OBRAS NO FINALIZADAS Y QUE OBSTACULICEN LA VÍA PÚBLICA:

Art. 110°) CONSTRUCCIÓN CON MATERIALES O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO CONTEMPLADOS EN ESTE CÓDIGO.

Art. 111°) INFRACCIONES

Art. 112°) EFECTOS DE LAS PENALIDADES:

Art. 113°) UNIDAD DE MEDIDA PARA MULTAS:

Art. 114°) PAGO EN CUOTAS:

Art. 115°) PAGO DE MULTAS-EJECUTABILIDAD:

Art. 116°) REINCIDENCIA:

Art. 117°) CONCURSO DE FALTAS.

Arts. 118° a 132°) INICIO DE OBRA SIN PERMISO DEFINITIVO. SANCIONES.

Art. 133°) APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Art. 134°) SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

Art. 135°) DE LAS OBRAS EN INFRACCIÓN:

Visto y Considerando:

-El crecimiento económico y demográfico de la localidad, el objetivo de esta zonificación es urbanizar cautelosamente y respetuosamente evitando el avance descontrolado y desregulado de la mancha urbana,

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

trayendo en el tiempo problemas ambientales y arruinando la belleza del paisaje.

-La cantidad de recursos ecológicos (hídricos, por los cauces de arroyos y vertientes, como de flora y fauna autóctonas) que merecen ser preservados.

GENERALIDADES

-Según **Art. 1 de RESOLUCION N° 14/06** que se adjunta en este Código, **se prohíbe** el desarrollo de todo tipo de acciones, actividades u obras que degraden o sean susceptibles de degradar en forma irreversible, corregible o incipiente a los individuos y las poblaciones de la fauna y la flora, sobre la cota de los 1100 metros en las adyacencias de la localidad de Los Hornillos.

-En la totalidad del área se priorizará el **cuidado del medio ambiente**, con lo cual no se permitirán actividades que dañen el mismo, como así también, no se permitirán la utilización de químicos y/o cualquier otra sustancia que pueda afectar, perjudicar o deteriorar el entorno y naturaleza del lugar.

-**No se desmontarán** árboles autóctonos, y en casos especiales deberá contarse con autorización de la Comuna, tras presentar proyecto de reforestación con árboles adecuados a la necesidad del lugar en particular.

-Fijase un ancho mínimo de calle de 12 m. según se detalla en el siguiente esquema en todas las zonas exceptuando las calles principales de la Comuna:

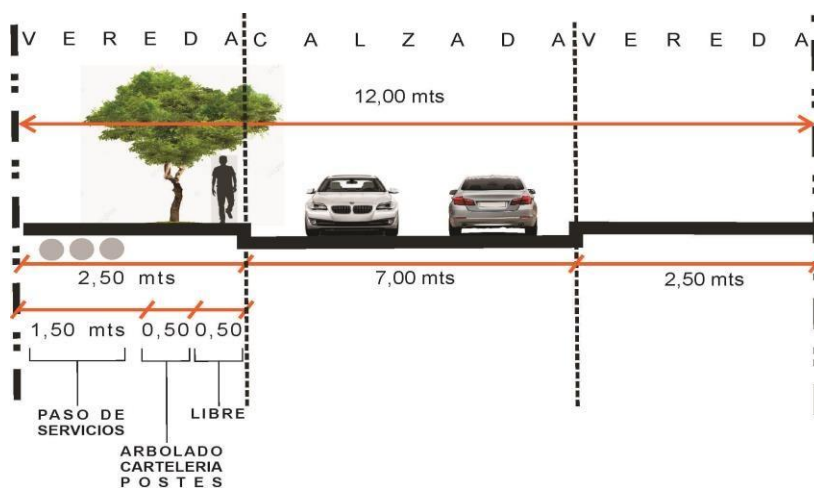


Gráfico de perfil de calle de 12 mts

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES

Art. 1º) TÍTULO

Esta Resolución será conocida y citada como el “Código de Edificación y Planeamiento Urbano de La Comuna de LosHornillos “

Art. 2º) ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Alcanzan a los asuntos relacionados con la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o partes de ellas.

Las mismas emanan de las atribuciones concedidas a la Comuna sobre el contralor y policía de las construcciones. Se logra, con la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico que constituyen el presente Código. También contempla dentro de su articulado las inspecciones de contralor que serán realizadas por la Inspección Comunal para verificar el fiel cumplimiento de las normas como también las penalidades en que resulten incurso quienes las infringieran.

Asimismo, se prevé la prestación de servicios que garanticen la seguridad de personas y bienes contemplada en el capítulo “De las obras en mal estado o amenazas por un peligro”, que dispone la inmediata intervención comunal cuando aquella se considera afectada.

Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades públicas y particulares.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código acualquier otro supuesto previsto en el mismo.

Art. 3º) OBLIGATORIEDAD DEL CÓDIGO

Las disposiciones de este Código son obligatorias a los propietarios, usuarios, poseedores, profesionales, empresas y toda otra persona física o jurídica que sea habitante de la localidad o transeúnte.

Art. 4º) IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Toda documentación que se relacione con el “Código de Edificación” será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

Art. 5º) DE LA PUBLICACIÓN Y APLICACIÓN

La Comisión de La Comuna, ordena, difunde y aplica el contenido del presente Código.

DE LAS DEFINICIONES

Art. 6º) REDACCIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- 1. El género masculino, incluye el femenino y neutro.*
- 2. El número singular, incluye el plural.*
- 3. El verbo usado en tiempo presente, incluye el futuro.*

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 7º) DEFINICIONES:

Determinadas palabras y expresiones a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados.

“A”

- **ACERA:** Espacio de uso público ubicado entre línea de cordón de vereda (límite de calle) y línea municipal.
- **ALERO:** Elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.
- **ALTURA DE LA FACHADA:** Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio.
- **AMPLIAR:** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.
- **ANTECOCINA:** local unido o comunicado directamente con la cocina, y cuyo uso depende de esta.
- **ASCENSOR:** mecanismo permanente con movimiento guiado para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos.
- **ALZADA:** Medida vertical de un escalón.

“B”

- **BALCÓN:** Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por una baranda.

“C”

- **COCHERA:** Espacio semicubierto destinado al estacionamiento de vehículos.
- **CONDUCTO:** Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecta con una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.
- **CHIMENEA:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

“D”

- **DESPENSA:** Local destinado en las viviendas a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcional a las necesidades del consumo.

“E”

- **ENTREPISO:** Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.
- **ESTRUCTURA:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

“F”

- **FACHADA PRINCIPAL:** Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.M. o con la línea municipal de edificación.

“G”

- **GALERÍA:** espacio semi cubierto, con parámetro como máximo en dos de sus lados.
- **GARAJE:** Espacio cubierto destinado al estacionamiento de vehículos.

“H”

- **HALL:** ver, vestíbulo.

“L”

- **LÍNEA MUNICIPAL:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

para las futuras vías públicas.

- **LIVING – ROOM:** ver, sala común.
- **LOCAL:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.
- **LOCAL DE USO GENERAL O PÚBLICO:** ver, vestíbulo general o público.
- **LOCAL HABITABLE:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.
- **LUGAR DE DIVERSIÓN:** Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.
- **LUGAR DE ESPECTÁCULO:** Aquel donde la concurrencia actúa como espectador, pudiendo ocasionalmente intervenir en la actividad que se desarrolla.
- **LUGAR DE TRABAJO:** El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales, configurando un espacio definido que puede o no tener techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
- **LUGAR PARA CARGAS Y DESCARGAS:** Espacio cubierto, semicubierto o semidescubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la parcela.
- **LUZ DEL DÍA:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa, esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente “iluminación artificial”.

“M”

- **MATERIA EXPLOSIVA, INFLAMABLES, COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS.**

A los efectos de la acción del fuego las materias son:

Explosivas: aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, clorato, celuloide, etc.)

Inflamables: aquellas capaces de emitir vapores que enciendan con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de: 1ra. Categoría: hasta 40°C hasta 120°C (kerosene, aguarrás, ácido ascético). Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considerarán como muy combustibles.

Muy combustibles: aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón.)

Poco combustibles: aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a alta temperatura, pero se apaga después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignífugo)

- **Refractarias:** aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.
- **MURO EXTERIOR:** límite entre el espacio interior o exterior.
- **MURO INTERIOR:** tabiques divisorios interiores.

“O”

- **OBRA:** trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, mensura o urbanización.
- **OCHAVA:** línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.
- **OFFICE:** ante comedor.

“P”

- **PALIER:** descanso o rellano
- **PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO:** patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.
- **PISO:** espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techo.
- **PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, como servicio complementario de otro uso.
- **PARCELA DE ESQUINA:** que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.
- **PARCELA INTERMEDIA:** aquella que no es parcela de esquina.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- **PLANTA:** proyección horizontal de la superficie cubierta de una construcción.

“R”

- **RECONSTRUIR:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- **REFACCIONAR:** ejecutar obras de conservación.
- **REFORMAR:** modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar su capacidad productiva.

“S”

- **SALA COMÚN:** local habitable de una vivienda, destinado a reunión habitual de sus ocupantes.
- **SOLADO:** revestimiento del suelo natural.
- **SÓTANO:** Piso situado bajo el nivel del suelo.
- **SUPERFICIE CUBIERTA:** total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, de un edificio, incluyéndola sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- **SUPERFICIE SEMICUBIERTA:** es la que tiene cerramiento en el techo y como máximo en dos de sus laterales.

“T”

- **TOCADOR:** local auxiliar de aseo en el que solo se admitirá el lavado como instalación de salubridad.
- **TOILETTE:** local que posee un inodoro y lavado.
- **TRANSFORMADOR:** modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

“V”

- **VESTÍBULO.** Local de paso o conexión.
- **VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO:** local de paso para ser usado en común por las personas que ocupen un edificio o las que entran o salgan de él y sirve de conexión entre las diferentes unidades que lo integran.
- **VÍA PÚBLICA:** Ruta, avenida, calle, pasaje o paso abierto al tránsito, declarado expresamente “vía pública” por la autoridad competente.
- **VIDRIERA:** bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.
- **VITRINA:** Escaparate, caja con puerta, no comunicado con locales.

L.M: Línea Municipal

Res.: Resolución.

FOS.: Factor de Ocupación de Suelo

FOT.: Factor de Ocupación Total

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

CAPÍTULO II: DE LA ADMINISTRACION

DE LAS TRAMITACIONES:

Art. 8º) TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

La Comuna de Los Hornillos, exigirá para la realización de cualquier tipo de obra nueva, a demoler o existente sin permiso, que ésta se declare y controle por medio de la Inspección de Obras o el Organismo que lo reemplace con asistencia de los asesores de La Comuna.

Bajo ningún concepto se atenderán trámites que no sean efectuados por los Profesionales personalmente o los Sres Propietarios. -

Art. 9º) SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Se deberá solicitar en La Comuna el permiso correspondiente para construir nuevos edificios, ampliar, refaccionar o transformar los ya construidos, cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal, cercar al frente, elevar muros, construir o refaccionar estructura de techos; excavaciones y construcción de pozos ciegos y sangrías; construcción de Plantas de Tratamiento de Efluentes, perforación de pozos para agua potable o riego; construcción de piletas de natación, piscinas, desmontar, rellenar y excavar terrenos; efectuar demoliciones; proyectar establecimientos industriales; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, instalar vidrieras y recovas.

La solicitud deberá especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario, tenedor y/o poseedor y profesionales que corresponda con arreglo a las disposiciones pertinentes en vigor y las leyes provinciales que rijan la materia.

Art. 10º) AVISO DE OBRA:

*Se deberá solicitar **AVISO DE OBRA** en formulario aprobado, para ejecutar solados de vereda, revestimiento, terraplenar y rellenar terrenos, cambiar el material de cubierta de techos. En los casos en que los edificios se encuentren ubicados sobre la línea municipal o hasta 5 metros de la misma, deberá solicitar Aviso de Obra para revocar cercas al frente, ejecutar revoques exteriores o trabajos similares, limpiar o pintar las fachadas principales, hidrolavados, etc.*

Art. 11º) TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA:

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionen, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios. Ej: Pintura en general, renovación de carpintería o herrería, revoques, interiores de locales, servicios de limpieza, servicio de vidriería.

Art. 12º) HABILITACIONES:

Se deberá solicitar en La Comuna el permiso correspondiente para la habilitación de fincas, locales, instalaciones que requieran habilitación comercial.

La solicitud especificará: la clase de uso o destino, la ubicación, nombre y domicilio del usuario.

Art. 13º) DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES:

GENERALIDADES

No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyenda, sellos o impresiones, que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del propietario, tenedores y/o poseedores, profesionales y/o empresas que intervienen en la solicitud del permiso.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 14°) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN

DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACION

- a) Tramite iniciado por Titular o Apoderado únicamente.
- b) El inmueble deberá estar inscripto y libre de deuda.
- c) La documentación a presentar para INICIAR EL EXPEDIENTE será la siguiente:
 - d) COPIA FIEL de acreditación de titularidad CERTIFICADA: (escritura, boleto de compraventa o boleto de cesión firmada por Escribano Publico. Plano de Mensura o Certificado de amojonamiento con Sello del Colegio Profesional actuante. Fraccionamiento de derechos posesorios solo avalado con boleto de compraventa firmado por Escribano Publico)
- e) COPIA DNI del titular si es persona física o constancia de CUIT en caso de personería jurídica
- f) Nota donde se solicita la visación de los planos.
- g) DATOS de contacto del titular (teléfono y correo electrónico)
- h) Dos (2) copias de plano para su posterior visación.
- i) Pago de tasa por derecho a visación, la misma se calcula de acuerdo a la cantidad de m² de la Obra.
- j) La documentación a presentar para LA APROBACION DE LOS PLANOS será la siguiente:
 - k) Presentación de tres (3) Copias de Planos (Proyecto y Conducción Técnica y/o Relevamiento) COLEGIADOS. Con las correcciones y/u observaciones (si es que hubiera) respecto al plano de visación presentado al iniciar el expediente.
- l) Pago del Arancel correspondiente de acuerdo a la superficie a declarar.

SOLO PODRA INICIAR O CONTINUAR LA OBRA, CUANDO EL TRAMITE DE APROBACION ESTE FINALIZADO.

Art. 15°) PLANO GENERAL DE OBRA Y PLANOS COMPLEMENTARIOS:

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) **CARATULA REGLAMENTARIA** (Ver Anexo Gráfico)
- b) **IMPLANTACION EN EL LOTE O PLANIMETRIA:** Se detallará la situación del lote dentro de la manzana: ancho de la calle, nombres de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura, distancia a las esquinas. Se indicará tipo de superficie (nueva o a ampliar, superficie existente de lo edificado y superficie libre del terreno). De ser necesario, se incorporarán cotas de nivel, presentando certificado de amojonamiento firmado por un profesional.
- c) **PLANTAS GENERALES:** Plantas Generales de todos los niveles de la construcción. escala 1:100 y colores convencionales donde consten: Ejes divisorios de predios, dimensiones y ángulos: Línea Municipal y de Edificación. Los locales deberán acotarse y designarse. Se consignarán medidas de ochava si las hubiere, espesores de muros y salientes. En caso de existir desniveles interiores, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al Nivel Municipal.
- d) **TECHOS Y AZOTEAS:** en escala 1:100 donde se verifiquen: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, tanques, conductos y alturas de parapetos. Se aclarará si se trata de lugares transitables o no transitables
- e) **CORTES:** Se señalarán en las plantas y serán dos como mínimo de acuerdo a la complejidad de la Obra. Uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ejecutarse de modo que resulten explicativos y acotarse todas las alturas debidamente. Escala 1:100. Se incorporarán los niveles del terreno, considerando como cota 00, el nivel de vereda.
- f) **FACHADAS:** Solo aquellas visibles desde la vía pública, dibujadas en geometral.
- g) **ESQUEMA ESTRUCTURAL** (Fundaciones, Columnas, losas, Cubiertas, Detalles Constructivos): Plano de Planta de estructura sismo resistente, acompañado de planilla de resumen de resultados de cálculos sismo resistentes y detalles constructivos correspondientes.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- h) **ESQUEMA SANITARIO:** Plano de Planta Sanitaria. Distancias reglamentarias a Línea Municipal y ejes medianeros.
- i) **PLANO DE ELECTRICIDAD:** Se consignará la ubicación de bocas, tomas y demás elementos, sus circuitos, especificación de diámetro de cañerías, sección y cantidad de conductores. Planilla correspondiente con cálculo de protecciones.
- j) **PLANILLA DE ABERTURAS:** Planilla correspondiente con cálculo de % de iluminación y ventilación.
- k) **PISCINAS:** Se designará su material, dimensión de espejo de agua, protecciones y distancias a líneas límites del lote.
- l) **IMPORTANTE:** Para el caso de los planos de **RELEVAMIENTO**, las piezas gráficas se reducirán a:
- m) **PLANTAS GENERALES, PLANTA DE TECHOS, CORTES, FACHADAS Y GRAFICO DE SUPERFICIE EDIFICADA.** Todas las piezas gráficas se harán de acuerdo a la convención internacional de colores: **ROJO** para proyecto, **NEGRO** para relevamiento y **AMARILLO** para demolición. En caso de **SUPERFICIES EDIFICADAS** o **EXISTENTES:** Se consignará su superficie, locales y destinos de los mismos, en rayado de color negro, y se considerará como tarea de transcripción. -

Art. 16º) DE LOS PLANOS, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES

CONVENCIONALES: ESCALAS MÉTRICAS REGLAMENTARIAS.

Los planos de planta, secciones, fachadas, estructuras o situaciones del edificio, deberán ser presentados en escala de 1cm. por metro. (1:100). Los planos de situación o disposición del edificio, si éste es de grandes dimensiones podrán presentarse en escala menor que la indicada. En cada caso La Comuna podrá exigir la presentación de los planos de detalle que fueren necesarios para la mejor aclaración del proyecto, así como los planos de fachadas en mayor escala que la indicada, si las características de edificio lo requieren.

Art. 17º) DETALLES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACIÓN:

Los planos indicarán el destino de cada local, acotándolos con las medidas numéricas para su fiel comprensión; dimensiones del terreno (el que deberá responder en un todo a las medidas de título), de los locales y patios, espesor de los muros, alturas, perfiles de las vigas, columnas, armaduras y toda otra acotación que sea necesaria para mayor claridad. Acotaciones a los límites medianeros.

En los planos se señalará con exactitud el nivel y L.M. de la planta baja con respecto al cordón de la acera definitiva, en caso de no existir este se solicitará al D.E.M. En todos los casos en que se proyecte escalón o, escalera se deberá adjuntar detalle de la misma.

Art. 18º) TAMAÑO Y UBICACIÓN DE CARÁTULA, COLORES Y

LEYENDAS: VER GRAFICO ADJUNTO.

La caratula tendrá el formato según el gráfico adjunto, con los datos y requisitos que allí se indican.

Los colores serán los reglamentarios:

- Obra nueva: Color bermellón.
- Relevamiento: Color negro
- Demolición: Color amarillo

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	
1.55	CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.	PH.	MANZ. Oficial	LOTE Oficial	
4.50	USO: PROPIETARIOS: CALLE: BARRIO / PEDANIA: LOCALIDAD: Los Hornillos. Dto San Javier. Pcia de Córdoba.							
2.60	SUP. TERRENO : 4175.74 m2 SUP. CUB. TRANSCRIPTA: 4175.74 m2 SUP. SEMICUB. TRANSCRIPTA: 4175.74 m2 SUP. CUB. PROYECTADA: 4175.74 m2 SUP. SEMICUB. PROYECTADA: 4175.74 m2 SUP. CUB. RELEVADA: 4175.74 m2 SUP. SEMICUB. RELEVADA: 4175.74 m2 SUP. LIBRE: 4175.74 m2		SUP. CUBIERTA TOTAL:		ZONA:	FOT:	R.M.O: R. Laterales: R. Frente: R. Fondo:	
8.75	CROQUIS DE UBICACION: 				PROPIETARIO Firma y aclaracion Nombre completo Direccion DNI PROYECTO Y/O RELEVAMIENTO Y/O TRANSCRIPCION Firma y sello profesional Nombre completo CONDUCCION TECNICA Firma y sello profesional Nombre completo			
3.50	Medidas s/c, s/m,s/t Ancho de calle:m Ancho de calzada:m Ancho de Vereda: m Pavimento:SI/NO Cordón Cuneta:.....SI/NO Agua:.....SI/NO Gas Natural:SI/NO				SELLO Y FIRMA MUNICIPAL:			
1.50	Plano General de: Escala: 1:100							
3.00	Observaciones: Lo RELEVADO fue realizado por el propietario sin intervencion profesional.- En caracter de DDJJ, manifiesto que el presente PROYECTO cumple con la Normativa de aplicacion que se detalla y de toda otra disposicion de caracter legal del tipo y jurisdiccion que fuese aplicable. Se declara cumplir con las normas SISMORRESISTENTES VIGENTES.							
4.30	SELLO Y FIRMA COLEGIO PROFESIONAL:							
	9.76				18.50			

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art.19º) DESTINO DE LOS PLANOS (VISACIÓN PREVIA)

El profesional entregará a la Comuna dos (2) copias para visar, una de ellas quedará para la Comuna y la restante será entregada al profesional, posteriormente se acordará el permiso.

Art. 19º BIS) Para la aprobación definitiva es necesario la presentación de los planos visados por el Colegio respectivo.

Art. 20º) ANTECEDENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCION:

Con las mismas exigencias que para los planos de obra se presentaran dos (2) copias, indicando claramente la modificación y/o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas de propietario y profesional y se acompañarán con una solicitud indicando el motivo del trámite. Este antecedente sea agregado al expediente original. La presentación de estos planos obligará a la terminación de la obra y previo al pedido de Inspección Final, la agregación de nuevos planos que consignent la totalidad de la obra que se denominarán PLANOS CONFORME A OBRA y que también serán agregados al expediente original.

Art. 21º) DE CERTIFICADOS DE OBRA:

La Comuna, a los fines de su presentación ante los entes encargados de conectar agua o luz, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

- a) **Obra no concluida:** A pedido del propietario o del constructor responsable por escrito en el expediente, esto puede dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contravenga disposiciones de este Código; en este caso la Oficina Técnica extenderá un certificado de "INSPECCION DE OBRA NO CONCLUIDA" en el que se consignará el estado de la obra realizada o inspeccionada.
- b) **Obra concluida parcialmente:** Se extenderá un certificado de "INSPECCION FINAL PARCIAL DE OBRA" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código a unidades de vivienda, industrias o comercios y que sean parte integrante de un proyecto mayor. Se extenderá a pedido del director técnico, constructor o propietario.
- c) **Obra concluida:** Se extenderá certificado de "INSPECCION FINAL DE OBRA" cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este código y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del proyecto original o planos "conforme a obra" si han efectuado modificaciones o ampliaciones al original.
- d) Cuando sea solicitado por el propietario y constructor, la Comuna extenderá un Certificado de "INSPECCION FINAL PROVISORIA" cuya validez será de seis (6) meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) y se encuentren incluidos en ellos la fachada, vereda, las instalaciones eléctricas y sanitarias todas conforme a lo prescripto por este Código.
- e) La solicitud para obtener el certificado de obra se presentará por nota o formularios especiales, y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieran introducido modificaciones al proyecto original, según lo establecido en el art. 16º, se presentará conjuntamente con la solicitud un "plano conforme a obra" con las exigencias determinadas en el art. 15º.

Art. 22º) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

Instalaciones mecánicas eléctricas de líquidos, de comunicaciones y de inflamables:

- a) La solicitud
- b) El plano general
- c) El plano de estructura
- d) Cálculo de estabilidad y memoria descriptiva
- e) Planos de detalles

Art. 23º) Toda modificación que se quiera realizar a la documentación presentada y aprobada oportunamente deberá comunicarse a la Comuna, previa a su ejecución, sin perjuicio de cumplir con el "plano conforme a obra"

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 24°) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR HABILITACIÓN COMERCIAL

Los documentos que se consideran imprescindibles presentar junto con la solicitud serán los que determine EL Código para cada caso.

Art. 25°) INEXACTITUDES EN LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuviesen completos o presentasen inexactitudes o equívocos, el profesional será citado para que los aclare, este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles de retirados.

La Comuna podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza o conservación.

Art. 26°) APROBACION DE PLANOS DE EDIFICACION EXISTENTE:

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Comuna podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado.

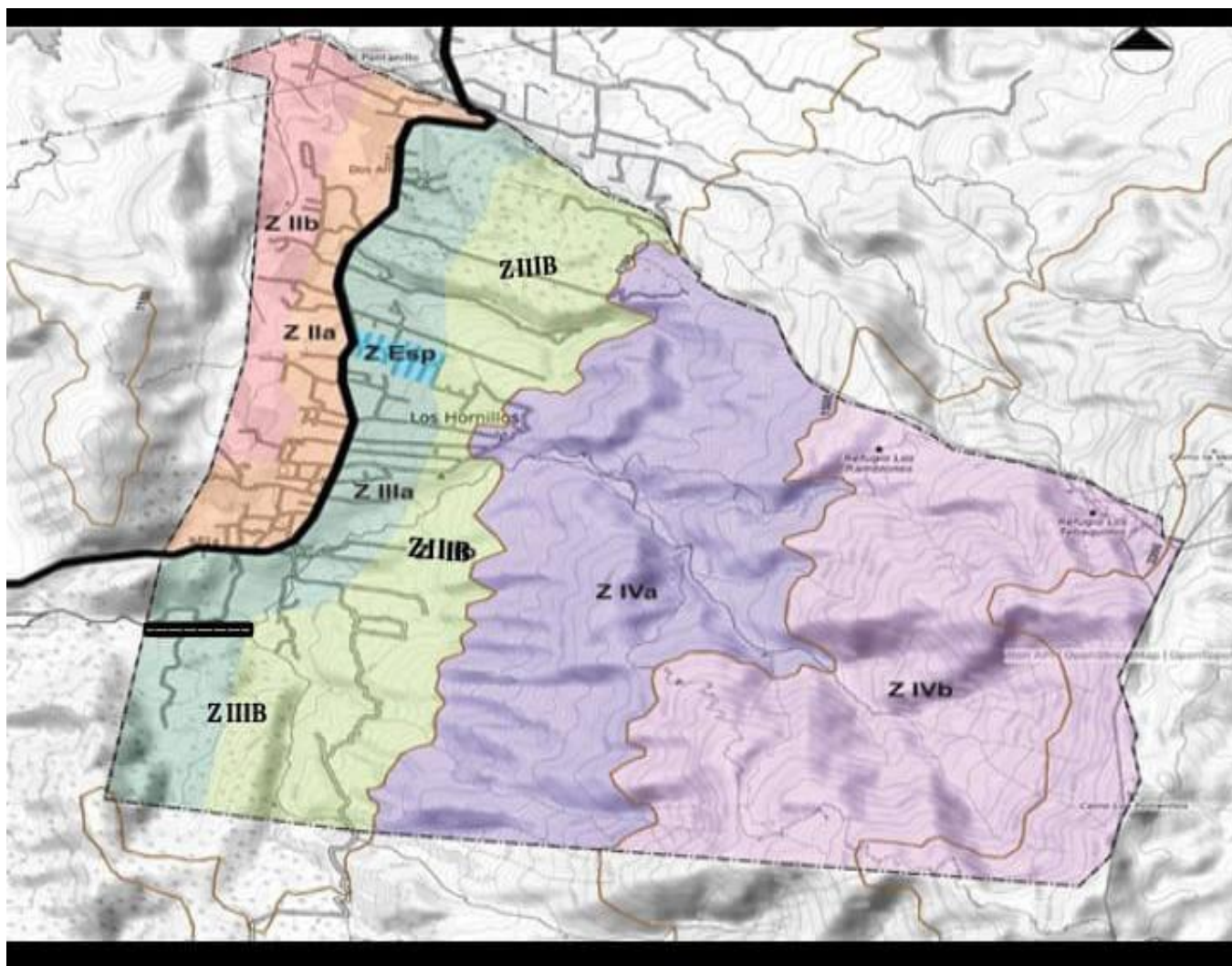
Si hubiese obras sin permiso, pero en condiciones de ser autorizadas por alguna disposición preexistente, la Comuna intimará presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, presentando la documentación y planos correspondientes a relevamiento y abonando los derechos que correspondan.

Art. 27°) DE OBRAS FUNERARIAS:

Para obtener el permiso de edificación para construcciones funerarias se observarán los requisitos señalados en el art. 14° La visación de planos de obras funerarias (art. 23°) será realizada por la Oficina Técnica competente.

CAPITULO III. ZONIFICACION E INDICADORES URBANISTICOS

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024



ZONA I (ambos laterales de ruta 14)

ZONA IIA (desde ZI hasta 600 mts hacia el ESTE de ruta 14)

ZONA IIB (desde ZI hasta cota de nivel +1.100 msnm)

ZONA IIIA (desde ZI, hasta 500 mts hacia el OESTE de ruta 14)

ZONA IIIB (desde ZIIIA, hasta FIN DE EJIDO)

ZONA IVA (desde ZIIB hasta cota de nivel +1.500 msnm)

ZONA IVB (desde IVA hasta FIN DEL EJIDO)

ZONA E (barrio los olivares)

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

ZONA	LIMITES	FRENTE MINIMO DE LOTE (mts)	SUPERFICIE MINIMA DE LOTE (m2)	ANCHO DE CALLE (mts)	RETIROS (mts)			FOS (%)	FOT	H. MAXIMA	UNIDADES RESIDENCIALES POR LOTE	USO DE SUELO PERMITIDO
					FRENTE	FONDO	LATERALES					
ZI	de sur a norte. A ambos lados de Ruta 14	15	500	12.00	5.00	1.00	1.00	60%	2	7.00 + TANQUE DE AGUA	2 RESIDENCIAL + 1 COMERCIAL	comercial y comercial+residencial
ZIIa	Desde ZI hasta aproximadamente 600 mts de distancia horizontal hacia el este de R14	15	800	12.00	6.00	4.00	4.00	40%	2	7.00 + TANQUE DE AGUA	2	residencial baja densidad
ZIIb	Desde ZIIa hasta cota 1100 msnm	20	1.250	12.00	6.00	4.00	4.00	20%	1	7.00 + TANQUE DE AGUA	3	residencial baja densidad
ZIIIa	Desde R14, 500 mts en distancia horizontal hacia el oeste	15	500	12.00	6.00	4.00	4.00	40%	2	7.00 + TANQUE DE AGUA	2	residencial baja densidad
ZIIIb	Desde ZIIIa hasta fin del ejido, hacia el oeste	20	1.250	12.00	6.00	4.00	4.00	20%	2	7.00 + TANQUE DE AGUA	3	residencial baja densidad
ZIVa	Desde ZIIb hacia el este, hasta cota 1500 msnm		25.000					1%	2			vivienda unica
ZIVb	Desde ZIVa hacia el este, hasta fin de ejido		50.000					1%	2			vivienda unica
E	Barrio Los Olivares	15	600	12.00	6.00	4.00	1.5	40%	2	7.00 + TANQUE DE AGUA	2	residencial baja densidad

Toda aquella Obra que no este contemplada en el presente, sera evaluado por la Secretaria de Infraestructura Comunal a traves de la presentacion de un anteproyecto y según lo establecido por leyes provinciales y nacionales

CAPITULO III. ZONIFICACION E INDICADORES URBANISTICOS

ZONIFICACIÓN:

ZONA I: AMBOS LADOS DE R14:

Frente mínimo del Lote15 mts.

* Superficie mínima del terreno500 m2

* Ancho de calle12.00 mts

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- * Retiro de línea de edificación (dársenas de estacionamiento).....5.00 mts
- * Retiro de medianeras y contra frentes.....1.00 mts
- * Factor de Ocupación de Suelo.....60%
- * Factor de Ocupación Total.....20
- * Altura máxima de Edificación.....7.00 mts + tanque de reserva
- * Cantidad de Unidades por lote.....2 unidades residenciales + 1 comercial.
- * Usos de Suelo permitidos: COMERCIAL. COMERCIAL y RESIDENCIAL combinado, a criterio de esta Comuna

ZONA II: DESDE ZONA I HASTA COTA DE NIVEL +1.100 msnm. (ESTE).

ZONA IIA: Desde ZI hacia el ESTE, hasta 600 mts de distancia horizontal (limite definido según traza de calles y topografía existente)

- * Frente mínimo del Lote..... 15 mts.
- * Superficie MINIMA de lotes.....800 m²
- * F.O.S.....40%
- * F.O.T.....20
- * Ancho de calle.....12 mts
- * Retiro de línea de edificación FRENTE.....6.00 mts.
- * Retiro de LATERALES y CONTRAFRENTES.....4.00 mts
- * Altura máxima de Edificación.....7.00 mts mas tanque de reserva
- * Cantidad de Unidades por lote.....2 unidades residenciales (multifamiliar)
- * Usos de Suelo permitidos: RESIDENCIAL de baja densidad.

* **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciegos, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

ZONA IIB: Desde ZIIA, hacia el ESTE hasta la cota de nivel +1100 msnm.

- * Frente mínimo del Lote..... 20 mts.
- * Superficie MINIMA de lotes.....1.250 m²
- Ando
- * F.O.S.....20%
- * F.O.T.....10
- * Ancho de calle.....12 mts.
- * Retiro de línea de edificación FRENTE.....6.00 mts.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- * Retiro de LATERALES y CONTRAFRENTES.....4.00 mts.
- * Altura máxima de Edificación.....7.00 mts mas tanque de reserva
- * Cantidad de Unidades por lote.....3 unidades residenciales (multifamiliar)
- * Usos de Suelo permitidos: RESIDENCIAL de baja densidad.
- * **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciegos, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

• ZONA III: DESDE ZI HACIA AL OESTE HASTA EL FINAL DEL EJIDO.-

ZONA IIIA: Desde ZI hacia el OESTE y hacia el norte (límite Calle Jazmín y Cancha Los Cóndores)

- * Frente mínimo del Lote.....15 mts.
- * Superficie MINIMA de lotes.....800 m²
- * F.O.S.....40%
- * F.O.T.....20
- * Ancho de calle.....12 mts.
- * Retiro de línea de edificación FRENTE.....6.00 mts.
- * Retiro de LATERALES y CONTRAFRENTES.....4.00 mts.
- * Altura máxima de Edificación.....7.00 mts mas tanque de reserva
- * Cantidad de Unidades por lote.....2 unidades residenciales (multifamiliar)
- * Usos de Suelo permitidos: RESIDENCIAL de baja densidad.
- * **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciegos, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

ZONA IIIB: Desde ZIIIA hacia el OESTE, hasta FIN DEL EJIDO.-

- * Frente mínimo del Lote..... 20 mts.
- * Superficie MINIMA de lotes.....1.250 m²
- * F.O.S.....20%
- * F.O.T.....20
- * Ancho de calle.....12 mts.
- * Retiro de línea de edificación FRENTE.....6.00 mts.
- * Retiro de LATERALES y CONTRAFRENTES.....4.00 mts.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

* Altura máxima de Edificación7.00 mts mas tanque de reserva

* Cantidad de Unidades por lote3 unidades residenciales (multifamiliar)

* Usos de Suelo permitidos: RESIDENCIAL de baja densidad.

* **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante desangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciego, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

*

ZONA IV: PARCELAS UBICADAS AL ESTE DE RP N° 14, HASTA FIN DEL EJIDO.

ZONA IVA: Desde ZIIB hasta cota de nivel. (Zona de ante Proyecto de Reserva Natural Comunal de uso mixto)

* Frente mínimo del Lote 1

* Superficie MINIMA de lotes2.5 h.

* F.O.S1

* F.O.T2

* Ancho de calle

* Retiro de línea de edificación FRENTE.....

* Retiro de CONTRAFRENTE.....

* Retiros LATERALES.....

* Altura máxima de Edificación

* Cantidad de Unidades por lotevivienda única .

* **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciego, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

ZONA IVB: Desde Zona IVA hasta FIN DEL EJIDO. Reserva Hidrica Pampa de Achala

* Frente mínimo del Lote 1

* Superficie MINIMA de lotes5 h.

* F.O.S1

* F.O.T2

* Ancho de calle

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

* Retiro de línea de edificación FRENTE.....

* Retiro de CONTRAFRENTE.....

* Retiros LATERALES.....

* Altura máxima de Edificación.....

* Cantidad de Unidades por lote..... vivienda única.

* **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciegos, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

• ZONA E ESPECIAL: PARCELAS UBICADAS EN BV LOS OLIVARES Y BARRIO LOSOLIVARES.

* Frente mínimo del Lote..... 15 mts.

* Superficie MINIMA de lotes..... 500 m²

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

* F.O.T..... 20

* Ancho de calle..... 12 mts.

* Retiro de línea de edificación FRENTE..... 6.00 mts.

* Retiro de LATERALES y CONTRAFRENTE..... 1.50 y 4.00 mts.

* Altura máxima de Edificación..... 7.00 mts mas tanque de reserva

* Cantidad de Unidades por lote..... 2 unidades residenciales (multifamiliar)

* Usos de Suelo permitidos: RESIDENCIAL de baja densidad.

* **IMPORTANTE:** En las viviendas se requerirá que se realice doble cámara séptica hacia biodigestor (variante de sangría tradicional) reemplazando los tradicionales pozos ciegos, fuentes de contaminación de agua, asegurando así la limpieza de las napas subterráneas que son abundantes en esta zona, por los brazos profundos con los que cuenta el arroyo.

FRACCIONAMIENTOS. CONSIDERACIONES Y CRITERIOS.

FRACCIONAMIENTOS

- Las medidas mínimas de frente y superficie de lotes para Subdivisiones, Loteos o desarrollos urbanos se encuentran en el Anexo Zonas.
- Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro del Radio Comunal de LOS HORNILLOS con el fin

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, subdivisión de parcelas, apertura de calle, pasajes, avenidas, sean o no prolongación de las existentes, la creación de parcelas con destino a espacios verdes para utilidad pública o parcelas con destino a Servicios Comunitarios, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

• OPERACIONES POSIBLES – DEFINICIONES:

MENSURA: Mensura SIMPLE de inmuebles con título o para acompañar al Juicio de Usucapión. En el caso de este último si la Mensura de Posesión de un Inmueble que tiene Edificación existente, deberá presentar obligatoriamente el Plano de Relevamiento ante la Dirección de Obras Privadas de la Comuna para su Visación, Aprobación y pago de Aranceles correspondientes. -

SUBDIVISIÓN SIMPLE: Es todo fraccionamiento sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público que no supere la cantidad de veinticinco (25) lotes. Cuando supere la superficie de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m²) se asimilará en cuanto a las exigencias impuestas a un LOTEJO en lo que respecta a factibilidad de servicios y donación de Espacios Verdes y Servicios Comunitarios.

Cuando el fraccionamiento supere los veinticinco (25) lotes **se deberá cumplimentar con la ejecución de infraestructura básica de servicios red eléctrica domiciliaria, alumbrado público y red de agua corriente a cargo del titular.**

LOTEJO: Es todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o del dominio privado comunal.

FRACCIONAMIENTOS con DESTINO A VIVIENDAS SOCIALES: aplica todo lo referido a la Ley 10362 – Lo Tengo - y a ley 10365 de la Provincia de Córdoba.

Cuando se trate de casos no contemplados en incisos anteriores o los que surjan de las combinaciones de las tareas de Agrimensura posibles, se aplicara el Código Civil y Comercial, las leyes Provinciales y Normativas Catastrales vigentes, quedando a criterio de la Comisión de Asesoramiento Comunal y del Ejecutivo Comunal.

TRAZADO DE LAS MANZANAS: En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas: Su superficie no será menor de Cinco Mil Metros Cuadrados (5.000 m².) Con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5 %),

Sus lados no excederán de doscientos metros (200mts) ni serán inferiores a Cincuenta Metros (50 m.), con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5%).

Cualquier propuesta será sometida a la aprobación del Departamento de Infraestructura o quien la autoridad comunal designe. -

NOMBRES DE CALLES: podrán ser propuestas por los desarrolladores, siempre quedando a criterio de la Comisión de Asesoramiento Comunal y del Ejecutivo Comunal.

TRAZADO VIAL: se realizará según los siguientes criterios:

Se respetará el trazado vial existente, es decir se dará continuidad a las vías actuales. Podrán modificarse siempre que medie una razón técnica que lo justifique.

Es obligatoria la donación de las superficies necesarias para la apertura de calles que permitan dar continuidad a la trama circulatoria urbana o las nuevas calles que el proyecto incluya. La cesión debe realizarse a título gratuito y a favor de la Comuna de Los Hornillos. -

LOTES LINDEROS A LAS MÁRGENES DE CURSOS DE AGUA (ríos, arroyos, etc)

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

el solicitante deberá acompañar plano visado por APRHI para la continuación del trámite de visación municipal

ANCHOS DE CALLES:

Pasajes De 4 a 5.99 mts. Uso Privado exclusivamente.

Podrán ser donadas a la Comuna siempre que cumplieren con los requerimientos de Infraestructura necesarios para la aceptación de las mismas, los siguientes:

- *Pasajes + de 6 ,00 mts.*
- *Calles secundarias (12.00 mts)*
- *Calles principales veinte metros(15,00mts).*
- *Avenidas veinticinco metros (20,00 mts).*
- *Otras dimensiones solo serán autorizadas por Departamento de Infraestructura o quien la autoridad Comunal designe. -*

DEL ARBOLADO EN LA VÍA PÚBLICA: *La forestación, extracción, reemplazo y poda del arbolado en la vía pública será regulado exclusivamente por la Comuna de Los Hornillos, ver anexo Especies Arbóreas Autorizadas. Es obligación de los frentistas forestar y mantener las veredas. Los vecinos deberán solicitar al DEC el tipo de especie a colocar. En el caso de loteos, estará a cargo del titular del fraccionamiento, con la autorización del DEC.*

Las especies PERMITIDAS para el arbolado urbano de VEREDAS (ancho entre 2 a 3.5 mts) son:

- Fresno común (*Fraxinus sp.*)
- Arce Plateado (*Acer saccharinum*)
- Acacia casque rouge (*Robinia pseudoacacia va. Casque rouge*)
- Acacia Frisia (*Robinia pseudoacacia va. frisia*)
- Sicomoro (*Acer visco*)
- Fresno rojo (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Acacia Visco (*Acacia visco*)
- Fresno dorado (*Fraxinus excelsior. Aurea*)
- Sofora (*Sophora japónica*)
- Almez (*Celtis Australis*)
- Sapindo (*Koelreuteria pseudoplatanus*)
- *Las mismas se ubicarán en una distancia entre los 4 a 5 mts aproximadamente. La cazuela deberá tener un tamaño mínimo de 90 x 90 cms y deberá respetar la línea de plantación existente.*

Las especies PERMITIDAS para el arbolado urbano de VEREDAS (ancho menor a 2 mts) son:

- Crespon (*Lagestroemia indica*)
- Rhus (*Rhus typhina*)
- Ciruelo de flor o de adorno (*Prunus cerasífera*)
- Arbol de Judea (*Cercis siliquastrum*)
- *Las mismas se ubicarán en una distancia entre los 4 a 5 mts aproximadamente. La cazuela deberá tener*

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

un tamaño mínimo de 70 x 70 cms y deberá respetar la línea de plantación existente

Las especies PERMITIDAS para el arbolado urbano en ARTERIAS PRINCIPALES son:

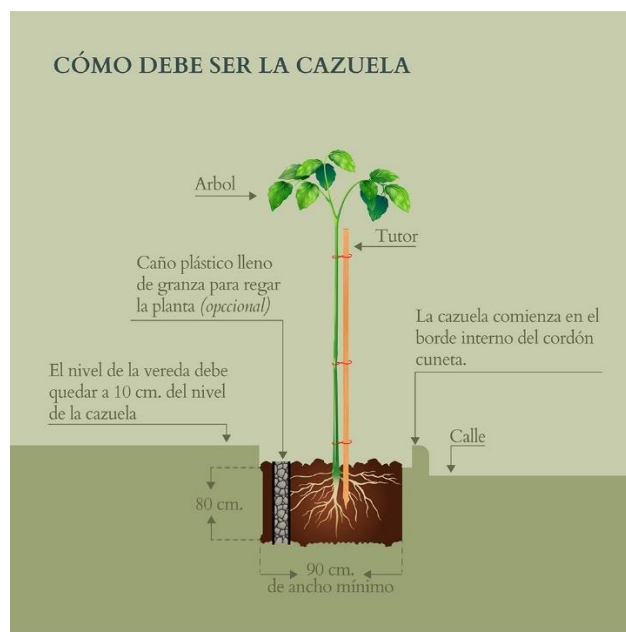
- Arce plateado (*Hacer saccharinum*)
- Sicomoro (*Hacer pseudoplatanus*)
- Fresnos rojo, dorado y común.

Queda **TERMINANTEMENTE PROHIBIDO** la colocación de las siguientes especies:

- Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*, *glaucophyllus* y *horizontalis*)
- Eucalipto (*Eucalyptus spp.*)
- Acacia negra, corona de Cristo (*Gleditsia triacanthos*)
- Siempreverde ligustrin (*Ligustrum lucidum*, *sinense*)
- Paraíso (*Melia azedarach*)
- Mora (*Morus alba*)
- Crataegus (*Pyracantha angustifolia*)
- Pino (*Pinus halepensis*)
- Acacia blanca (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosa mosqueta (*Rosa rubiginosa*)
- Zarzamora (*Rubus ulmifolius*)
- Olmo (*Ulmus pumila*)
- Pezuña de vaca (*Bauhinia forficata*)
- Jacaranda (*Jacaranda mimosifolia*)
- Arbustos de vereda (*acacia bayleyana*, *laurel de flor*, *limpiatubo*)
- Alamo
- Sauce
- Casuarina
- Cipres
- Araucaria
- Aguaribay
- Roble sedoso
- Brachichito
- Palmeras de ningún tipo
- Ninguna otra especie similar o que no sea parte de la presente ordenanza

° Todas las especies sujeto a modificaciones según evaluación técnica .

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024



Fuente: Municipalidad de Huinca Renanco

ESPACIO VERDE Y SERVICIO COMUNITARIO: Para Subdivisiones mayores a 5000m² de Superficie, el desarrollador deberá destinar una superficie de terreno del 20% del área del predio a lotearse (superficie total, descontadas las superficies para apertura de calles), la que pasará al dominio público comunal. 10% de la superficie a donar pasará a Espacio Verde y el 10 % restante pasará al dominio privado comunal para uso Comunitario. La Comuna se reserva el derecho de ubicación de ambas fracciones y el destino del lote designado Servicio Comunitario. El D.E.C. podrá analizar si existiera algún caso con excepción a esta solicitud o posponerlo para cuando se desarrolle la mayor superficie restante.

PROCEDIMIENTO DE PLANOS MENSURAS, SUBDIVISION Y NUEVOS PROYECTOS

1- El proceso dentro del **EJIDO** Comunal actual o futuro requiere seguir el siguiente procedimiento:

1.1 SOLICITUD DE PRE—FACTIBILIDAD: aplica para todo tipo de consultas de nuevos proyectos, Loteos o propuestas nuevas de desarrollos urbanos. QUE NO ESTEN CONTEMPLADAS EN EL CODIGO DE EDIFICACION DE LOS HORNILLOS, para ser analizada por el Departamento de Infraestructura o quien las autoridades designen para tal fin. -

1.2 SOLICITUD DE VISACION PREVIA: aplica a un trámite con autorización de Solicitud de Factibilidad o que se inicie directamente por estar incluido en la presente Resolución o no precise resolución alguna de la del Departamento de Infraestructura. La oficina técnica pueda solicitar cuando lo crea conveniente que el Proceso se inicie como Solicitud de Factibilidad. -

1.3. SOLICITUD DE VISACION FINAL: para iniciarla deberá acompañar la visación de la Presentación Previa.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

1.1 SOLICITUD DE FACTIBILIDAD: Se iniciará la consulta mediante nota tipo firmada por el solicitante, que se presentará a la Comuna de forma personal o vía email al correo infraestructuraloshornillos@gmail.com, acompañando la misma un plano con:

- * Croquis de ubicación que ilustre con las calles que rodean a la manzana dónde se ubica la parcela y la distancia aproximada a las esquinas
- * Nomenclatura Catastral de la misma con todos los datos necesarios para la perfecta identificación de la parcela, indicando Nomenclatura Catastral Provincial, acompañando Cedulón DGR, comprobante del pago de la tasa de presentación acorde a cada caso,
- * Memoria Descriptiva de la intención del proyecto,
- * Fotocopia de la Matricula, Escritura o título que acredite la condición del solicitante.
- * Fotocopia del DNI del titular.

La consulta puede ser realizada por el propietario, o profesional habilitado en representación del propietario con firma de ambos. En este último caso el profesional acreditará su condición mediante carnet profesional extendido por el Colegio Profesional al que pertenece en prueba de su condición y fotocopia DNI.

- a) La Comuna procederá en el acto de recepción, vía correo electrónico o de forma personal, de la consulta y generará el número de Expediente de Solicitud de Factibilidad, dónde se reunirá toda documentación vinculada a la consulta realizada y en lo sucesivo toda documentación que se requiera aportar deberá indicarse la identificación del expediente, la que será provista por el Comuna en el momento de receptar la nota de iniciación.
- b) La respuesta de la Comuna a las consultas realizadas será notificada en sede Comunal mediante nota formal de respuesta y/o por email al correo indicado en la nota tipo. El envío del correo electrónico dará por notificado al solicitante.
- c) En los casos no contemplados en el presente o en los casos que así lo requieran se evaluará a través del Departamento de Infraestructura o quien las autoridades así lo designen.
- d) La Comuna podrá requerir al iniciador de una Solicitud de factibilidad, información adicional. La misma deberá ser provista en un plazo de 30 días como máximo, si este requisito no es satisfecho la consulta será desestimada y el expediente archivado. En caso que el iniciador de la consulta requiera más tiempo deberá ingresar nota solicitando prórroga y justificando en el mismo acto la solicitud de mayor tiempo para proveer la información solicitada
- e) Todo expediente iniciado que no tenga novedades en el plazo de 6 (seis) meses, pasará a archivo. Eventualmente el propietario podrá pedir el desarchivo para continuar con el trámite, no obstante, todas las indicaciones dadas anteriormente serán consideradas nulas y tomadas como meros antecedentes. La tramitación se reiniciará de acuerdo a las nuevas directivas que les sean indicadas desde el Comuna al propietario o profesional actuante y adjuntando el Pago de tasa correspondiente como Expediente nuevo.
- f) Obtenida la autorización Comunal del expediente de Solicitud de Factibilidad, el iniciador podrá continuar el trámite y para ello deberá ingresar la Solicitud de Visación Previa.

1.2 SOLICITUD DE VISACION PREVIA: como continuación de la Solicitud de Factibilidad o por tramites que no

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

es necesaria dicha solicitud, se realiza la presentación de planos de Mensura o de modificación del Estado Parcelario de una parcela, de las tareas profesionales de Agrimensura con planos de Mensura, Unión, Subdivisión, Loteos, o cualquier otra tarea contemplada en la Resoluciones Catastrales vigentes. Se podrán realizar todas las operaciones de agrimensura que surjan de las combinaciones de las diferentes tareas previstas en las disposiciones de la Dirección de Catastro de la Provincia, en tanto no incumplan la presente ordenanza y de acuerdo a las regulaciones que ésta establece.

Se iniciará mediante nota tipo con todos los datos del Inmueble, firmada por el solicitante, que se presentara a la Comuna de forma personal o vía email al correo: infraestructuraloshornillos@gmail.com, acompañando la misma con el Plano Reglamentario de acuerdo a normas catastrales en forma papel y/o digital con la firma del titular o poseedor según el caso y la firma del profesional, acompañando Cedulón DGR, comprobante del pago de la tasa de presentación acorde a cada caso, Nota de Autorización de Solicitud de factibilidad si fuera el caso, fotocopia de la Matricula, Escritura o título que acredite la condición del solicitante, Fotocopia del DNI del titular o poseedor y del profesional que acredite su condición mediante carnet profesional habilitante extendido por el Colegio Profesional al que pertenece en prueba de su condición y fotocopia DNI.

- a) La comuna procederá en el acto de recepción, vía correo electrónico o de forma personal, y generara el número de Expediente de Visación Previa o continuará con el Número de Expediente de Solicitud de Factibilidad, y en lo sucesivo en toda documentación que se requiera deberá indicarse la identificación del expediente, la que será provista por el Comuna en el momento de receptar la nota de iniciación.
- b) La respuesta de la Comuna será notificada en sede Comunal mediante nota formal de respuesta y/o por email al correo indicado en la nota tipo. El envío del correo electrónico dará por notificado al solicitante.
- c) En los casos no contemplados en el presente o en los casos que así lo requieran se conformará la Comisión Técnica Asesora Comunal (CTAC), Asesores Legales, Profesionales de la Agrimensura y/o Arquitectos asesores de la Comuna para que emita un dictamen.
- d) La Comuna podrá requerir al iniciador información adicional. La misma deberá ser provista en un plazo de 30 días como máximo, si este requisito no es satisfecho la consulta será desestimada y el expediente archivado. En caso que el iniciador de la consulta requiera más tiempo deberá ingresar nota solicitando prórroga y justificando en el mismo acto la solicitud de mayor tiempo para proveer la información solicitada
- e) Todo expediente iniciado que no tenga novedades en el plazo de 6 (seis) meses, pasará a archivo. Eventualmente el propietario podrá pedir el desarchivo para continuar con el trámite. La tramitación se reiniciará de acuerdo a las nuevas directivas que les sean indicadas desde el Comuna al propietario o profesional actuante y adjuntando el Pago de tasa correspondiente como Expediente nuevo.
- f) La oficina de Catastro de la Comuna le entregará al profesional actuante, copia del plano con Visación Previa en forma digital y procederá a la carga de las nuevas cuentas tributarias Provisorias.
- g) Obtenida la Visación Previa, el iniciador podrá ingresar la Solicitud de Visación Final.

1.3 SOLICITUD DE VISACION FINAL: Se iniciará mediante nota tipo firmada por el solicitante, que se presentara a la Comuna de forma personal o vía email a infraestructuraloshornillos@gmail.com acompañando

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

documentación de visación de la Presentación Previa, con el número de expediente generado en la solicitud original, agregando visación del Colegio Profesional, Constancia de Reserva de Nomenclatura Catastral, visación de APRHI o Vialidad Provincial según el caso, libre deudas de Tasas de Servicios Comunal, y Comprobante del pago de la Tasa de visación Final correspondiente a cada caso y las Actas de Donación de Calles públicas y Espacios verdes según el caso.

- a) La comuna procederá en el acto de recepción, vía correo electrónico o de forma personal, y generará el número de Expediente de Visación Final o continuará con el Número de Expediente de Solicitud de Factibilidad y Visación Previa, y en lo sucesivo en toda documentación que se requiera deberá indicarse la identificación del expediente, la que será provista por el Comuna en el momento de recepcionar la nota de iniciación.
- b) La respuesta de la Comuna será notificada en sede Comunal mediante nota formal de respuesta y/o por email al correo indicado en la nota tipo. El envío del correo electrónico dará por notificado al solicitante.
 - c) En los casos no contemplados en el presente o en los casos que así lo requieran se evaluará a través del Departamento de Infraestructura o quien las autoridades lo designen. -
 - d) La Comuna podrá requerir al iniciador información adicional. La misma deberá ser provista en un plazo de 30 días como máximo, si este requisito no es satisfecho la consulta será desestimada y el expediente archivado. En caso que el iniciador de la consulta requiera más tiempo deberá ingresar nota solicitando prórroga y justificando en el mismo acto la solicitud de mayor tiempo para proveer la información solicitada
 - e) Todo expediente iniciado que no tenga novedades en el plazo de 6 (seis) meses, pasará a archivo. Eventualmente el propietario podrá pedir el desarchivo para continuar con el trámite. La tramitación se reiniciará de acuerdo a las nuevas directivas que les sean indicadas desde el Comuna al propietario o profesional actuante y adjuntando el Pago de tasa correspondiente como Expediente nuevo.
 - f) La oficina de Catastro de la Comuna le entregará al profesional actuante, copia del plano con visación Final en forma digital y procederá a la carga de las nuevas cuentas tributarias definitivas según el caso o si la autoridad comuna lo requiera.
 - g) A continuación, se incluye como anexo, la planilla de cálculo de aranceles por visación de mensuras

CATASTRO ARANCELES VISACION PREVIA Y DEFINITIVAS

EXPTE:/.....

NRO. PROPIEDAD CATASTRO: MATRICULA:.....

CIRC.: SEC.: MZA.: PARC.: MZA OF.: LOTE OF.

SUP.TERRENO: m2 EDIFICADO SI () NO ()

APELLIDO Y NOMBRE:.....

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

CALLE: NRO.:

BARRIO:

MENSURA () POSESION () UNION () SUBDIVISION () OTROS ()

BASICO X () LOTES . = \$

ADICIONAL POR CADA LOTE RESULTANTE \$ X () LOTES = \$

OTROS = \$

TOTAL GENERAL = \$

TOTAL DE ARANCELES CATASTRO: FACTIBILIDAD () VISACION PREVIA () VISACION DEFINITIVA ()

SON PESOS:

.....)-

OBSERVACIONES:.....
.....

LOS HORNILLOS : de 20

Firma y sello

CAPÍTULO IV: DEL PROYECTO DE LAS OBRAS:

ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA:

La estética edilicia es de orden público (conforme al art.186º de la Constitución de la Provincia de Córdoba). Todos los edificios y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad.

El carácter arquitectónico que a lo largo del tiempo se ha consolidado en la localidad, debe ser preservado, construyendo sin contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos, priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse sobre ellos.

Art.28º) DE LOS TRÁMITES PARA CONCESIÓN DEL PERMISO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS:

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Una vez superada la instancia de la visación Previa, la que demandará, cinco (5) días hábiles, la documentación se encuentra ya en condiciones de ser aprobada por la Autoridad de la Comuna, previa presentación a los Colegios Profesionales correspondientes. Aprobada la misma, se restituyen al profesional por lo menos cuatro copias aprobadas, quedando tres en el archivo comunal.

La entrega de los planos aprobados, será efectuada una vez satisfechos los derechos correspondientes al permiso que se otorgará.

Art.29º) DESISTIMIENTO DE LA CONCESIÓN DEL PERMISO:

Cuando los solicitantes no concurrieran a abonar los derechos liquidados y notificarse del permiso otorgado, dentro de los noventa (90) días de la fecha de resolución respectiva, se los dará por desistidos siempre que los trabajos no hubiesen sido comenzados, debiendo abonar en ese caso el 20% de los derechos que se liquidaron.

Art.30º) INCOMPARECENCIA DE LOS INTERESADOS:

Si durante el curso de tramitación del expediente, en caso de ser requeridos los interesados no concurrieran durante el término de cuarenta y cinco (45) días, se los dará igualmente por desistidos, siempre que los trabajos no hubiesen sido comenzados, ordenándose el archivo del expediente, debiendo abonar el 20% de los derechos que correspondiera liquidar.

Art.31º) TIEMPO DE VALIDEZ DEL PERMISO OTORGADO:

Todo permiso de construcción, refacción, demolición, ampliación, etc., otorgado por la Comuna, tendrá validez de un (1) año para el comienzo de obra a partir de la fecha de pago de los derechos liquidados, vencido ese término se ordenará el archivo de las actuaciones correspondientes. En caso que los interesados deseen reanudar el trámite del expediente con posterioridad a su archivo, deberán abonar la diferencia de derechos que resulte de acuerdo con el arancel vigente en el momento de la actualización; asimismo deberán ajustar el proyecto a las reglamentaciones imperantes en la oportunidad de la reanudación del trámite.

Art.32º) DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS:

OBLIGACIÓN GENERAL:

Un propietario, profesional o empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las condiciones que se exigen en él y queda sujeto a las responsabilidades que se deriven de su aplicación según consta en el artículo 923º del Código civil.

Compete asimismo al propietario, profesional o empresa cumplir y hacer cumplir los preceptos de este Código y tratar personalmente todos los asuntos que requiera su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse.

Art.33º) DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES Y

EMPRESAS. RESPONSABILIDADES

El Director de la obra será el responsable del fiel cumplimiento de las disposiciones, en vigor hasta la obtención del certificado de Inspección final de los trabajos.

El constructor y el instalador tendrán las mismas responsabilidades que el Director de la Obra. La empresa y su Director Técnico tendrán conjuntamente las mismas responsabilidades del constructor y del instalador.

Art.34º) INSCRIPCIÓN DE PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Los profesionales y empresas sólo podrán actuar una vez registrados en la Comuna.

Al solicitarse la inscripción, se indicará en forma completa, el nombre y apellido, diploma universitario o certificado que posea el interesado, número de inscripción en el Registro o Colegio que corresponda, fecha en que ha sido extendido, institución que lo ha otorgado, debiendo exhibirlo en el acto de inscripción y entregar copia certificada del mismo.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Las empresas registrarán su nombre, características comerciales y las de su Director Técnico, suministrando copia autenticada de los contratos de locación de servicios y/o contrato laboral.

Las sociedades de profesionales y empresas, deberán asimismo entregar copias simples autenticadas del contrato social en el acto de la inscripción y comprobar su vigencia.

Art.35º) CAMBIO DE DOMICILIO:

Cuando haya un cambio de domicilio del profesional o la empresa deberá comunicarse dentro de las 48 horas hábiles de producido, por carta certificada o telegrama colacionado o personalmente en la Comuna.

Art.36º) CAMBIO Y RETIRO DE PROFESIONALES O EMPRESAS:

a) **CAMBIOS:** El comitente puede cambiar de Director, constructor, instalador o empresa. Este cambio se hará siempre bajo la responsabilidad del propietario, quien deberá responder por las reclamaciones que puedan formular los interesados. La Comuna aceptará al reemplazante previa presentación de parte del comitente del certificado de baja de obra expedido por el colegio profesional correspondiente.

El reemplazante asume todas las obligaciones que tenía pendiente su antecesor.

b) **RETIRO:** La Comuna reconoce a los profesionales y empresas, el derecho de retirar su actividad profesional de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos. El retiro se concederá bajo su responsabilidad, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el comitente. Los trabajos serán paralizados hasta tanto no sea aceptado por la Comuna el reemplazante propuesto, conforme al procedimiento del apartado a).

Art.37º) OBLIGACIONES CON RESPECTO A CERCAS Y ACERAS:

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública, en el cual la Comuna pueda dar línea y/o niveles definitivos, está obligado a mantener el espacio destinado a acera y conservar en su frente la cerca, sin no hubiera fachada sobre la línea municipal, de acuerdo con este Código.

La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública, no obstante, el dueño del predio edificado queda eximido de la obligación de construirla a cambio de mantener frente a su predio un jardín o solado en buenas condiciones y deslindar la propiedad mediante signos materiales que faciliten su lectura en el sitio.

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

Art. 38º) EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS:

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

Art.39º) CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN:

Dentro de los 10 días hábiles de concluidas las obras de demolición en un predio y de no comenzarse en ese lapso la ejecución de obras de construcción, deberá iniciarse la ejecución de la cerca y la acera reglamentarias y su plazo de terminación que no excederá de 30 días hábiles. Durante la ejecución de trabajos de demolición o de obras de construcción, el solado de la acera será tratado de la siguiente forma:

a) Cuando se ocupe la vía pública con la valla provisoria reglamentaria, abonando el arancel establecido, la parte de la acera ubicada por fuera de la valla deberá poseer solado transitable. De no ocuparse la vía pública con la valla provisoria, el solado de acera deberá ejecutarse con los materiales reglamentarios para su construcción definitiva.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- b) *En caso de incumplimiento de lo establecido en el inciso a) los trabajos podrán ser realizados por administración y acosta del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.*

Art. 40° Bis) CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CERCAS MEDIANERAS:

- a) **MATERIALES:** *las cercas medianeras pueden ser de:*

ZONA 1:

1. *Albañilería.*
2. *Alambre tejido o de hilos.*
3. *Cerco vivo.*
4. *Combinación de los tipos precedentes.*

RESTO DE LAS ZONAS:

1. *Alambre tejido o de hilos.*
2. *Cerco vivo.*

En todos los casos deberá estar garantizada la estabilidad de la medianera.

- b) **ALTURA:**

La altura máxima de las cercas medianeras no podrá superar los 2.00 mts. de altura

- c) *Queda terminantemente prohibido el uso del material conocido como media sombra o lonas.-*

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art.41º) OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR ACERAS:

Dentro de todo el ejido de la Comuna, es obligatorio ejecutar las mejoras en vereda que a continuación se detallan.

En todos los casos en que se deba u opte por materializar solado, el mismo será con terminación de lajas tipo riojana. Las mismas deben ser correctamente niveladas y colocadas.

En las zonas, con obligación de cubrir la totalidad de la superficie de la acera con solado. (CONSULTAR CODIGO DEZONIFICACION).

En el resto de la localidad, la construcción de solado de vereda será optativa, en caso de materializarse, se cubrirá con solado desde la línea municipal hasta 1,50 mts., el resto se cubrirá con césped, siendo este debidamente mantenido.

En los casos que se opte por no colocar solado, será obligatorio el nivelado de tierra de la acera, cubierta en su totalidad con césped, siendo este debidamente mantenido. Cuando en la arteria no exista el cordón cuneta, el mantenimiento de la acera será hasta la propia cuneta.

En los casos que la acera sea en esquina deberá materializarse rampa para discapacitados. -

Art. 42º) ACERAS EN TERRENOS ESCARPADOS:

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

Cuando por razones técnicas, se vea dificultada la construcción de la acera, el problema será elevado a la Comuna, quién decidirá la solución a adoptar.

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

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

Art. 43º) PENDIENTES Y DESNIVELES:

Todas las aceras tendrán pendiente longitudinal determinadas por el cordón cuneta de la calle y otra pendiente transversal entre línea de edificación y cordón cuneta.

La pendiente longitudinal la dará el cordón cuneta, salvo que supere el 25% la inclinación con la horizontal teórica del lugar. De ser imposible mantener los niveles expresados, se solicitará la solución a la Comuna.

La pendiente transversal será del 2% a 5% de inclinación.

Art. 44º) REBAJES DEL CORDÓN.

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

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 45º) USO DE LAS ACERAS:

Las aceras están destinadas al uso de peatones por lo tanto deberán estar libres de todo elemento que impida el tránsito de los mismos. Salvo los previstos por este Código o el de zonificación y habilitaciones comerciales.

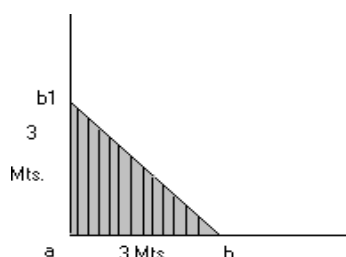
Art. 46º) OCHAVAS

La ochava constituye una “restricción al dominio”, para los terrenos en esquina, que deberán dejar libre de ocupación una zona que se obtendrá de la siguiente manera:

De la intersección de las líneas municipales concurrentes (a) se dejarán tres (3) metros (mínimo) hacia cada lado. La unión de estos puntos (b) traza una línea (b)-(b1) que es el límite de ocupación. La línea formada por los puntos b-b1, será considerada la nueva línea municipal.

Sobre el triángulo formado según lo explicado, no deberá ir construcción ni cerca de ningún tipo. Debiendo cumplimentarse, además, las disposiciones de retiro correspondiente a cada zona.

Art. 47º) DIBUJO:



Art. 48º) CANTEROS Y ÁRBOLES EN ACERA:

En los casos en que la acera, esté completamente cubierta por solado, el árbol llevará un cantero a nivel de la acera, formando un Hº abierto de 70 x 70 cms o 90 x 90 cms según el caso (**ver capítulo III, arbolado urbano**).

Se permitirá plantar árboles en todas las veredas de la localidad, previa autorización de la Municipalidad, quien determinará la especie a plantar.

No se podrán retirar árboles ya plantados, para lo cual tendrán que pedir autorización a la Comuna.

Art. 49º) SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS ACERAS:

Las veredas forman parte de la vía pública, razón por la cuál es apta para que por ella crucen todos los servicios considerados públicos.

En todos los casos en que una Empresa, Cooperativa o Particular vea necesaria la realización de alguna obra sobre vereda o cualquier otro tipo de espacio considerado público, se deberá dar aviso a la Comuna; la que extenderá el correspondiente permiso de construcción, previo a cumplimentar por parte del interesado con todos los trámites correspondientes a dicha obra.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 50º) DETERIOROS Y REPARACIONES EN LA VÍA PÚBLICA:

La Empresa, Cooperativa o particular que deba realizar obras que involucren la rotura del pavimento o carpeta asfáltica de calles o veredas, deberán presentar junto a la documentación correspondiente para lograr el permiso de construcción, un presupuesto con características de declaración jurada, del costo de la reparación en función del estado primitivo y del deterioro que se producirá al momento de realizar la obra. Sobre el mismo el ejecutante de la obra deberá presentar a la Comuna en efectivo o en documentos, el valor de dicha declaración jurada, el que será restituido pasado los 6 (seis) meses de obra, caso contrario, la Comuna tomará a su cargo las reparaciones utilizando dicho fondo a juicio propio.

Queda prohibida la iniciación de obras en la vía pública sin el permiso Comunal, su transgresión motivará la aplicación de multas iguales al 20% del monto total de las obras y la reparación del deterioro lo efectuará la Comuna con gasto a cargo de los causantes.

Art. 51º) DE LOS LOCALES:

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:

A los efectos de este Código, los locales se dividen en dos clases:

- a) **LOCALES DE PRIMERA CLASE:** Dormitorios, comedores, salas de estar, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.
- b) **LOCALES DE SEGUNDA CLASE:** Los restantes, cocinas, baños, lavaderos y garaje.
(exceptuando a los del grupo c)
- c) **LOCALES PARA DETERMINADAS INSTALACIONES:** Los locales destinados para calderas, otros aparatostérmicos o eléctricos, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - 1. Tener ventilación permanente al exterior mediante vano o conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En caso de ser sala de máquinas para instalaciones de aire acondicionado, las ventilaciones deberán asegurar 5 renovaciones horarias de su volumen.
 - 2. Tener una superficie tan amplia que permita un paso no menor que 0,50 mts. alrededor de la mitad del perímetro de cada aparato.
 - 3. Tener una altura que permita un espacio de 1,00 mts. Sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ellos. En cualquier caso, la altura mínima será de 2,50 mts.
 - 4. Tener el local fácil y cómodo acceso.
 - 5. No tener comunicación con locales para medidores de gas ni tener a éstos en su interior.

Art. 52º) ATRIBUCIÓN DE LA COMUNA PARA CLASIFICAR LOCALES:

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación, no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La dirección de obras podrá determinar el destino de los locales y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura contrariando las disposiciones del presente Código.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 53º) ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES: (GENERALIDADES).

La altura libre de los locales es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En los ambientes decielorraso inclinado se entenderá por altura mínima, la que resulte del promedio de la inclinación del mismo.

Art. 54º) ALTURA DE LOS LOCALES EN GENERAL:

1. Para casa habitación, los ambientes de primera clase, tendrán una altura mínima de **2,40 mts.** Los ambientes de segunda clase: cochera, cocina, baños, tendrán una altura mínima de **2,20 mts.**
2. Los locales de negocios con superficie de y hasta 40 metros cuadrados, tendrán una altura mínima de 3 mts. Los que excedan esa superficie tendrán una altura mínima de 3,50 mts. En todos los casos deberán cumplimentarse las exigencias de iluminación y ventilación. Se permitirá, asimismo, la construcción de entresijos abiertos, siempre que éstos no tomen más del 40% de la superficie del local.
3. Tendrán una altura libre de 2,20 mts, tanto de piso a entresijo como de entresijo a techo.
4. En edificios destinados a fábricas, depósitos, etc., la altura mínima de un local de trabajo, considerada de solado a piso inferior, será en todos los casos de 3,50 mts.
5. La altura mínima de paso, en cualquier vano, será de 2 mts.

Art. 55º) AREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES:

1. **LOCALES HABITABLES:** si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 3 mts. y un área no inferior a 16 m². En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m². y los otros un área inferior a 6 m²; cualquiera de estos locales, tendrán no menos de 2 mts. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomarán en cuenta los armarios y roperos empotrados.
2. **COCINAS O ESPACIOS PARA COCINAR:** En toda unidad edificada con destino a vivienda será obligatorio que se proyecte una cocina o por lo menos un espacio para cocinar de acuerdo con las prescripciones que a continuación se establecen:

Una cocina tendrá un área mínima de 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1.50 mts. Asimismo, se permitirá el espacio para cocinar, que es aquél que no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y que se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo. Tendrá un área máxima de 1,50 m² y una profundidad no menor de un metro.

3. **BAÑOS:** Un baño cuando incluya bañera, inodoro, bidet y lavabo, tendrá como mínimo una superficie de 3 m². Cuando sólo incluya ducha, inodoro y lavabo, no menos de 1,40 m² de superficie y lado mínimo de 0,90 mts., en estos casos la ducha estará instalada de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 mts. de la vertical del centro de la flor.

Un baño de servicio cuando incluye inodoro, bidet y lavabo, tendrá un área mínima de 1,40 mts. y un lado mínimo de 0,90 mts., cuando solamente tenga inodoro los lados no serán inferiores a 0,90 por 1,20 mts.

4. **LOCALES DE NEGOCIOS:** Los locales de negocios, que se construyan o reconstruyan, deberán tener un ancho mínimo de 3,00 mts. en todo su desarrollo y una superficie mínima de 20 m²., Además deberán estar dotados de un baño de servicio no incluido dentro de los 20 m² mínimos, cuando se trate de locales donde la permanencia del público sea prolongada (bares, confiterías, restaurantes, etc.), los baños deberán estar diferenciados por sexo y dimensiones de acuerdo al tamaño del local.

Art. 56º) FACTOR DE OCUPACIÓN PARA EL CÁLCULO DE ESPACIOS EN DETERMINADOS EDIFICIOS.

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que pueda ser acomodado dentro de la

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

“superficie de piso”, en la proporción de una persona por cada x metros cuadrados. El valor de “x” se establece en el siguiente cuadro.

USO O DESTINO	x	en m2
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	X = 1	Exceptuando la pista de baile.
b) Edificio educacional, templo,	= 5,	en aulas X= 1
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocios, mercados, Ferias, exposiciones, museos, restaurantes, locales de diversión nocturna.....	= 2	
d) Salones de entretenimientos, canchas de bolos, gimnasios, pistas de patinaje.....	= 5	
e) Edificios de oficina, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	= 5	
f) Viviendas privadas y colectivas	= 9	
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario en su defecto será de	=10	

El número de ocupantes en edificios sin destino definido por el propietario o con un destino, no incluido en el cuadro, lo determinará la Comuna.

Art. 57º) ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES GENERALES O PÚBLICOS, ACCESO A BAÑOS:

Una entrada o un pasaje general o público deberán tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1,20 mts. Queda a criterio de la Comuna, establecer el ancho mínimo de acuerdo al uso.

Los pasillos interiores de las unidades de vivienda no serán inferiores a 0,90 mts.

El acceso a un baño o retrete desde locales donde se habite, trabaje o atienda público será cubierto.

Art. 58º) ESCALERAS PRINCIPALES. SUS CARACTERÍSTICAS:

TRAMOS: Los tramos de escaleras tendrán no más de 21 alzadas corridas.

Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor que 0,25 mts.

Cuando este radio sea mayor que 1,00 mts. Se considerará la escalera como de tramos rectos a los efectos de este Código.

LÍNEA DE HUELLA Y COMPENSACIÓN DE ESCALONES: las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón interior a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera, sin rebasar 0,60 mts.

Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo, serán sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2.a+p.=0.61m \text{ a } .063m$$

donde: a=alzada, no excederá de 0.18m.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

donde: p.=pedada, no será menor que 0.26m.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a las $\frac{3}{4}$ partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1.10mts.

ANCHOS LIBRE: El ancho libre de una escalera se medirá entre zócalos. Si el pasamano sobresaliera más de 0.075 mts. de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Los anchos mínimos son:

- a) **CASO GENERAL:** 1.20 mts., en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen;
- b) **LOCALES DE COMERCIO:** 0.80 mts., cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio en planta baja y un anexo en primer piso, en entresuelo o en sótano, siempre que el anexo no tenga superficie mayor que 50 m²; 0.90 mts. cuando el área esté comprendida entre 50 m² y 100 m².
- c) **VIVIENDAS COLECTIVAS:** 0.80 mts. cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos; 1 mt. cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda y 0.80 mts. cuando esta vivienda sea para portero o encargado.
- d) **VIVIENDA PRIVADA:** 1 mt. Cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda; 0.70 mts. Cuando comuniquen pisos de la misma vivienda.
- e) **ALTURA DE PASO:** La altura de paso será por lo menos de 2 mts. y se medirá desde el solado de un rellano escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

Art. 59°) ESCALERAS SECUNDARIAS:

- a) **TRAMOS Y ESCALONES:** Los tramos no tendrán más de 21 alzadas corridas, la alzada no excederá los 0.20 mts. Lapedada no será menor que 0.23 mts. sobre la línea de huella. Los descansos tendrán un desarrollo no menor que el doble de la pedada.
- b) **ANCHO LIBRE:** El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0.70 mts. Podrá ser de 0.60 mts. si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0.50 cuando sirva de acceso a la azotea de área no mayor de 100 m² a torres, miradores y tanques; cuando éstas tengan forma helicoidal no regirán las limitaciones del inciso a).
- c) **ALTURA DE PASO:** La altura de paso será por lo menos de 2.00 mts. Medida desde el solado de un rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.
- d) **ESCALERAS VERTICALES Y MARINERAS:** Podrán tener acceso exclusivo por escala vertical o marinera los siguientes lugares:
 - 1. Locales con superficies no mayores que 7 m².
 - 2. Azoteas intransitables.
 - 3. Techos.
 - 4. Tanques.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 60°) ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS: Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor que 0.18 mts. ni menor que 0.12 mts.

Art. 61°) RAMPAS:

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambia de dirección y los accesos. El ancho mínimo será de 1 mt., la pendiente máxima será del 12% y su solado no será resbaladizo.

Será obligatoria la inclusión de rampa en todo edificio público, institucional o comercio que posea desnivel con respecto a la vía pública, cualquiera sea la altura de éste.

Art. 62°) CAJAS DE ASCENSORES:

El espacio destinado a instalar un ascensor, tendrá una planta no inferior a 1 m². con lados no inferiores a 0.70 mts. ni ancho mínimo de acceso a la cabina. La altura de paso libre no será menor que 1.90 mts. y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según lo siguiente:

CAPACIDAD DE LA CABINA:	ANCHO MÍNIMO LIBRE:
Hasta 2 personas	0.65 m.
de 3 a 5 personas	0.70 m.
de 6 a 8 personas	0.80 m.
de 9 a 12 personas	1.00 m.
de 13 a 20 personas	1.20 m.
más de 20 personas	1.50 m.

Art.- 63°) ILUMINACION Y VENTILACION NATURAL DE LOCALES:

LOCALES DE PRIMERA CLASE: deberán ser iluminados a patios de primera categoría por vano de superficie no menor de 1/8 de la superficie del local, con un mínimo de 1 m². La mitad de la superficie del vano deberá ser de ventilación practicable.

LOCALES DE SEGUNDA: Clase, las mismas consideraciones que el caso anterior, además en las cocinas, es obligatorio cuando no exista otro tipo de ventilación forzada, la colocación de un conducto a tal fin de 0.010 m² de sección transversal mínima, uniforme en toda su altura con una superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado, de no más de 45° respecto de esta dirección y sólo podrá servir a un local.

BAÑOS Y RETRETES, no requieren iluminación por luz de día y su ventilación podrá realizarse por conductos que serán de las siguientes características:

1. Tendrán una sección transversal mínima de 0.030 m² uniforme en toda su altura con superficie interior lisa.
2. El conducto será vertical o inclinado de no más de 45°, respecto de esta

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

dirección y sólo podrá servir a un local debiendo tener la abertura de comunicación con el mismo, regulable y de área libre no menor que la sección transversal de aquél.

LOCALES DE NEGOCIOS, recibirán luz de día y ventilación por patios de primera categoría. El área mínima de iluminación será de 1/8 de superficie del local y el área de ventilación 1/3 de la iluminación.

Los locales de comercio y trabajo, de profundidad mayor de 6 metros y hasta 10 metros, completarán la ventilación mediante conducto de 0.03 m² de superficie uniforme en toda su altura, debiendo tener libre abertura en el local; estos conductos deberán estar colocados en zona opuesta a la ventilación principal.

Los locales de comercio y trabajo de más de 10 mts., deberán tener una ventilación complementaria mediante vana ubicada en la zona opuesta a la principal, a patios como mínimo de segunda categoría.

LOCALES UBICADOS EN SÓTANOS: deberán cumplir con exigencias de iluminación y ventilación de acuerdo con su destino.

VENTILACIÓN A TRAVÉS DE GALERÍA: la galería tendrá un máximo de 1,50 mts, cuando la ventilación e iluminación sea por patio interior o a aire y luz.

Las mismas serán adecuadas en función del ancho que adopten las galerías o porches.

Art. 64º) DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

VALLAS PROVISORIAS-CARTEL DE OBRA-ANDAMIOS Y OBRADOR:

- a) **OBLIGACIÓN DE COLOCAR- VALLA PROVISORIA:** Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Esta valla no podrá instalarse sin haberse antes iniciado el expediente de permiso para las obras y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.
- b) **CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA:** La valla provisoria se construirá de tablas de madera, los materiales que se empleen deberán estar en perfecto estado de conservación y que impidan en absoluto la caída de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen se abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. En todos los casos se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.
- c) **DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LA VALLA:** El alto mínimo de una valla será de dos mts. En aceras que no excedan de 1.50 mts, podrá colocarse a una distancia no mayor que 0.75 mts. de la línea municipal y de no más de la mitad del ancho de acera cuando ésta excediera de los 1.50 mts. En cualquier caso deberá dejarse un paso libre. En obras donde exista galería sobre vereda, la Comuna podrá autorizar la colocación de vallas fuera de las medidas expresadas más arriba.
- d) **OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA MAYOR QUE LA FIJADA:** En casos excepcionales, a solicitud del interesado, la Comuna podrá autorizar la ocupación de una superficie de la vía pública mayor que la establecida en la reglamentación pertinente.
- e) **RETIRO DE LA VALLA:** La valla provisoria será trasladada a la línea municipal a la brevedad posible. La Comuna fijará el término que estrictamente deberá permanecer una valla fuera de la línea municipal. Excedido este término podrá ser efectuado por Administración a costa del propietario responsable.

Art. 65º) CARTELES DE OBRA:

OBLIGACIÓN GENERAL Y PENALIDADES: En todo trabajo que requiera permiso de acuerdo con las disposiciones, del presente Código deberá exhibir en lugar visible a la vía pública, un cartel con los nombres de los Profesionales que tenga a su cargo la ejecución de aquella y que hayan firmado el correspondiente expediente municipal. Tendrán que indicar claramente sus títulos habilitantes, sin abreviaturas ni omisiones que

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

induzcan a error, las categorías a que pertenecen y los respectivos números de matrícula.

Será requisito indispensable que al letrero se le agregue la inscripción con carácter bien visible en la que conste el número del expediente municipal por el cual se ha concedido el permiso.

Cuando el profesional autor de los planos, habilitado por las leyes respectivas y el Director de Obra no fuesen una misma persona, el nombre de cada uno de ellos deberá figurar especificando el carácter de tales y su número de matrícula profesional. En los carteles mencionados no podrá figurar otros nombres de personas que las indicadas

OBRAS PÚBLICAS: los carteles de Obra Pública serán consensuados con la Comuna (Anexo I)

Art. 66°) ANDAMIOS:

Un andamio en la vía pública se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria cuidando de no ocultar focos de alumbrado público y bocas de incendio que se protegerán para su correcta conservación y uso. Si fueran necesario retirar marcas de nivelación, soportes de alumbrado, o de otros servicios públicos como teléfonos o líneas de energía eléctrica, deberá darse aviso con anticipación no menor de quince días a las respectivas cooperativas, para que las entidades interesadas intervengan como mejor corresponda.

El andamio será quitado a las 24 hs. de concluidas

Las obras o en el plazo de quince días después de paralizadas.

Los andamios que se desarrollen en altura deberán ser revestidos en su totalidad y por su parte externa con red o mayaprotectora, que no permita la caída de elementos y materiales de obra a la vía pública.

Simultáneamente con la conclusión y limpieza de una obra cuando los predios colindantes hayan sufrido la caída de materiales, se deberá restablecerlas en sus condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente. No será extendido el Certificado Final de Obra sin que se haya cumplido dicha obligación.

Art. 67°) OBRADOR –LIMPIEZA DE OBRA-.

En todas las obras que se ejecuten será obligatorio que el obrador se mantenga en buenas condiciones de limpieza e higiene de manera de no provocar molestias al vecino.

Los lugares para guardar materiales y herramientas, así como, los W.C. o letrinas provisorios para uso durante la ejecución de la Obra deberán ejecutarse con materiales adecuados y en perfectas condiciones de aspecto e higiene.

Todas las construcciones auxiliares deberán ser retiradas antes de solicitar el Certificado Final de Obra, de lo contrario no se extenderá el mismo hasta que no se cumpla con dicho requisito.

Las transgresiones a las especificaciones del presente título harán pasible a los infractores de la aplicación de una multa que podrá oscilar de 0.50 y 2 U.B.E.

Art. 68°) SERENO: La única persona autorizada a pernoctar en cualquier tipo de obra, es la que oficia de sereno, la que deberá estar alojada en un recinto adecuado para tales circunstancias, no admitiéndose tiendas de campañas o carpas.

Art. 69°) EXCAVACIONES Y DESMONTES:

En todo predio cuyo suelo esté elevado o deprimido sobre la rasante del nivel de vereda, y se pretenda nivelarlo con la misma, se deberá en todos los casos realizar consulta previa con la Comuna; ésta dispondrá si es necesario que el interesado recurra a la participación de un profesional matriculado, par el estudio de la situación cuando por razones técnicas, lo estime necesario.

El suelo del desmonte se terminará de modo que garantice el libre escurrimiento de las aguas pluviales, tanto de las

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

propias como las de los linderos si la situación así lo exige.

Art. 70°) EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A VÍA PÚBLICA:

Quando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra, del predio lindero o de la vía pública, caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los costados de la excavación. Asimismo, no podrá profundizarse una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

Quando una estructura pueda ser afectada por una excavación será imprescindible la intervención de un profesional matriculado. Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan.

Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación.

Art. 71°) EXCAVACIÓN QUE PUDIERA CAUSAR DAÑO O PELIGRO (VOLADURAS):

Quando se realice una excavación en la que se deba recurrir al uso de explosivos, se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Dirección de Obras para que la ejecución de la misma no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas o los predios linderos., debiéndose dar aviso del día y hora con una antelación de 7 días como mínimo de las explosiones, a la Municipalidad, la policía y el cuerpo de bomberos. No se autorizará excavación alguna que no cuente con la participación de un profesional responsable.

Art. 72°) TECHOS:

Todos los techos deberán tener por lo menos dos aguas, con una pendiente mínima de 30% en un 80% de la superficie total del mismo, admitiéndose el 20% restante como techo plano.

Los materiales de las estructuras, podrán ser indistintamente de madera, hormigón armado o hierro. Si se opta por esta última alternativa, toda la estructura del correspondiente techo que exceda los límites de los muros en forma de aleros o galerías, deberán ocultar totalmente dicha estructura metálica.

Se deberán materializar aleros, como mínimo de 0.50 mts., Por lo menos en los sentidos de escurrimientos de las aguas.

Todos los techos que cubran superficies habitables, deberán poseer aislación térmica adecuada, que evite las pérdidas de calor en invierno y las ganancias en verano.

Las cubiertas de techo, deberán detallarse en cuanto a marca comercial material y color que será utilizado, en los planos correspondientes, además, deben cumplir los siguientes requisitos técnicos:

Resistencia a la intemperie, estabilidad dimensional, buena respuesta al granizo y estética adecuada. No se admitirá la utilización de material de cubierta reciclado. Si se utilizará chapa fibro-asfáltica en cubierta, la misma debe ser de marca reconocida y el sistema debe ser colocado con su correspondiente base de poliuretano expandido, que le garantiza estabilidad dimensional y mejora su resistencia al granizo. Se prohíbe la utilización del material conocido como media sombra, salvo en viveros y en la cubierta de estacionamientos de establecimientos gastronómicos, los que deberán estar sostenidos por estructuras de madera que deberán respetar las dos aguas.

En todos los casos en que la cubierta sea metálica la misma deberá ser prepintada en fábrica. Los techos junto con la cubierta son un componente fundamental de la expresión arquitectónica de la comuna, por lo tanto, el no finalizarlos en los plazos de obra previstos implica infracción que consistirá en volver a ser considerado tarifariamente como baldío. En caso de obra por etapa de más de una planta, en todos los casos deberá materializar el correspondiente techo a dos aguas o más (no admitiéndose faldón provisorio.)

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 73°) TERRAZAS:

Se trata del 20% del total de la superficie de los techos que tiene características planas, si las mismas son accesibles, deberán poseer parapetos o barandas situados en pared medianera tendrán una altura mínima de 1.60 mts.

Art. 74°) ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS PLUVIALES DE TECHOS Y TERRAZAS:

Las aguas pluviales de los techos y terrazas, deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, predios linderos o sobre muros divisorios. Los canalones, limahoyas, canaletas y tuberías de bajada serán capaces de recibir las aguas y conducir las sin que rebasen, sufran detención ni estancamiento hacia la red correspondiente.

Los canales y conductos deberán estar dimensionados de acuerdo a las superficies que deben desaguar.

Art. 75°) DESAGÜES DE LÍQUIDOS CLOACALES (REGLAMENTACIÓN GENERAL):

La construcción de pozos y sangrías, en donde no hubiere red de cloacas públicas habilitadas, están regidas por las disposiciones siguientes:

a) CARACTERÍSTICAS DE LOS POZOS NEGROS Y SANGRÍAS:

Los pozos negros y sangrías distarán no menos de 1,50 mts. de la línea divisoria entre los predios y de la línea municipal. Además, distarán no menos de 10 mts. de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

El pozo tendrá bóveda de cierre asentado en suelo firme, ejecutado en albañilería de 0.30 mts. de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0.10 mts. de espesor.

El conducto se descarga al interior del pozo, terminará acodado en forma recta, con la boca vuelta abajo y distanciado no menos de 0.40 mts. del paramento.

El pozo tendrá ventilación de 0.10 mts. de diámetro interior como mínimo.

Si de sangría se trata, el pozo de la misma deberá ser rellenado de cantos rodados de gran tamaño más arena entre la misma, que permitan el escurrir de las aguas servidas.

El caño de drenaje a la misma debe extenderse por lo menos en una longitud de 2/3 partes del largo de la misma y deberá estar perforado en su parte inferior, para permitir un drenaje uniforme.

Alojado el caño y cubierto con cantos rodados de menor tamaño, se cubrirá toda la superficie con papel tipo Kraft (bolsas de cemento), para finalmente cubrir con el terreno natural.

- c) **CÁMARAS SÉPTICAS:** Es obligatoria la construcción de una cámara séptica anterior al pozo negro o sangría, cuyas dimensiones se fijarán en base al gasto medio en 24 horas (computadas 2 personas por dormitorio), y no será menor a 600 lts. Para el cálculo de la capacidad se considerará un desagüe diario de 150 a 200 lts. de líquido cloacal por persona.

Art. 76°) RADIOS DONDE SE PERMITEN POZOS NEGROS Y SANGRÍAS:

En reemplazo del pozo negro y la sangría, podrá utilizarse el sistema de tanques sépticos, debiendo en estos casos, ser diseñados y construidos por profesional idóneo en la materia. CONSIDERAR LA ZONA DONDE SE ASIENTA EL PROYECTO

Art 76° bis) UTILIZACIÓN DE SISTEMAS DE TRATAMIENTOS DE AGUAS RESIDUALES ("ECOSANEAMIENTO"):

La Comuna de Los Hornillos incorpora para sus zonas **Ila; I Ib; IIIa; IIIb; IV a; IV b y E** obras de "ecosaneamiento" afines conforme los parámetros técnicos que a continuación se establecen:

• Requisitos higiénico sanitarios:

Los planos de proyecto de **obra nueva** deberán cumplir con los siguientes requisitos detallados a continuación, asimismo **los sistemas de tratamiento existentes** podrán adecuarse en forma gradual a los nuevos

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

requerimientos.

Los sistemas propuestos deberán acompañarse con la especificación técnica correspondiente al solicitar el permiso de construcción.

Las cámaras sépticas y los humedales artificiales o fitodepuradoras se dispondrán a una distancia mínima de:

Distancia a:	Cámara séptica	Humedal artificial fitodepuradora
Curso de agua superficial	15 metros	15 metros
Pozo de captación de agua	15 metros	15 metros
Líneas de agua	3 metros	3 metros
Límites de terreno	1,5 metros	1,5 metros
Edificaciones	4,5 metros	4,5 metros

Las construcciones preexistentes deberán, en la medida que se necesite mantenimiento, modificar las instalaciones sanitarias de tal manera que cumplan con las resoluciones vigentes.

•Requisitos del sistema de saneamiento:

1.-Separación de aguas grises y aguas negras:

El sistema de tratamiento cloacal deberá separar aguas grises y aguas negras para su tratamiento diferenciado. En el caso de que el tratamiento preexistente no permita la separación o si no se puede asegurar la separación de la calidad de los efluentes en grises y negras, y a los efectos de facilitar la estabilidad y la continuidad en el tiempo del sistema de tratamiento, se deben reunir las aguas procedentes del baño, incluyendo los desagües de inodoros, bidets, duchas y lavamanos, en la línea de aguas negras.

2.- Dimensionamiento y ubicación del sistema integrado de tratamiento:

El funcionamiento del sistema integrado, al igual que cada una de las tecnologías involucradas, deberán acompañarse con la especificación técnica correspondiente al solicitar el permiso de construcción.

3.-Analizar la factibilidad de re uso del agua tratada:

De acuerdo a las características del efluente de salida analizar si es factible su re uso de acuerdo a la normativa vigente. Actualmente Decreto 847/16 plantea diferentes tipos de re uso.

4.-Analizar la factibilidad de Recuperación de agua de lluvia para riego

Se recolectará el agua de lluvia de las cubiertas por medio de zinguerías. El agua se acumulará en tanques cisterna para su reutilización en riego.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Tipos de Tratamiento

Los sistemas de “ecosaneamiento” se desarrollan específicamente para cada contexto al combinar distintas tecnologías para cerrar el ciclo del tratamiento como parte integral de un ecosistema colaborativo, a través de la separación, tratamiento y reutilización de los residuos sólidos y los efluentes líquidos.

• **Tratamiento primario incluirá:**

- *Separador de grasas y aceites*
- *Trampa de jabones*
- *Sedimentador*
- *Decantador*

• **Tratamiento secundario con distintas opciones:**

- *Cámara séptica combinada con otras tecnologías que mejoren su funcionamiento**
- *Fitodepuración**
- *Sistemas de cultivofijo: ej MBBR, Biodiscos**
- *Lombrifiltros**
- *Biodigestor que incluya etapa aeróbica o combinado con otra tecnología que garantice el buen funcionamiento del sistema**
- *otras metodologías descentralizadas equivalentes a las anteriores**

** en todos los casos, el buen funcionamiento del sistema implica el cumplimiento con la normativa vigente (Decreto 846/16)*

- **Tratamiento terciario** (exclusivamente en el caso de reuso de agua de manera superficial o su utilización para actividades que no requieren agua potable, como por ejemplo lavado de autos)

- *Cloración*
- *Radiación UV*
- *otras equivalentes*

• **Recomendaciones a considerar del sistema:**

Se adjuntan las siguientes recomendaciones, específicas de esta tecnología para aquellos casos en los que se busque implementar tratamientos de bajo costo de instalación, operación y mantenimiento. Cabe mencionar, que los parámetros planteados en la Ordenanza son los vigentes y en este apartado, se indican algunas sugerencias a tener en cuenta. Sirven de referencia a diseñadores, evaluadores, y tomadores de decisiones si bien según cada caso se pueden necesitar adaptaciones puntuales.

• **Funcionamiento:**

Se basa en los procesos biológicos físicos y químicos que se desarrollan en el lento movimiento del agua residual a través de un medio filtrante (normalmente grava y arena) con la ayuda de plantas enraizadas en el mismo. Las aguas residuales luego de haber pasado por la o las cámaras sépticas pasan al Cantero, que tiene plantas macrófitas que realizan el tratamiento secundario aeróbico.

El agua escurre debido a la pendiente del fondo y la diferencia de altura entre entrada y salida generando la filtración y depuración a través del sistema radicular de las plantas.

La grava y la arena sirven de sustrato para las plantas, pero no cumplen una función filtrante, las

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

raíces sí. La mayor cantidad del afluente es absorbido por las raíces de las plantas. El fondo y paredes impermeabilizadas del cantero puede estar recubierto por una geomembrana gruesa o una superficie impermeable reforzada en sus bordes de modo que no entre agua del exterior, que las plantas no invadan el terreno de borde y evitar la infiltración del agua residual al suelo y la napa freática para impedir que plantas ubicadas fuera del cantero busquen con sus raíces la humedad y alimento de adentro y alteren el medio ambiente generado.

La distribución y recolección de los efluentes de la fitodepuradora puede ser a través de piezas menores de cañería, rodeadas de piedras de mayor tamaño.

Las raíces de estas plantas y los microorganismos que viven asociados a ellas, generan condiciones de filtrado y depuración ideales para limpiar las aguas residuales que producimos como resultado del uso doméstico diario. El agua no aflora a la superficie pues la salida es más baja que la entrada, el agua sobrante sale ya tratada (no debe formarse espejo de agua)

• **Distancias**

Si bien los humedales artificiales de flujo subsuperficial constituyen una tecnología de tratamiento secundario, las distancias de los componentes del sistema se dispondrán mínimamente a:

- 1,50 m de las construcciones, ejes medianeros y de la línea de edificación.
- 15 m respecto a acequias
- 15 m a los Pozos de agua, propios o colindantes.
- 15 m a líneas de ribera de cursos de agua, lagos o lagunas.

Separación de aguas grises y negras

La diferenciación está relacionada con el origen del efluente. Se consideran aguas negras al efluente que descarga el inodoro, y grises al resto del efluente domiciliario. Mas, si estas aguas se mezclan, luego del punto de mezclado, se consideran todas aguas negras.

La separación de estas dos categorías de efluentes domiciliarios, posibilitan un abordaje más simple y eficiente de todo el sistema. Esto debido a que el tratamiento de Aguas Negras se reduce en casos promedios a un cuarto del caudal de las dos corrientes mezcladas, y así las unidades de tratamiento se reducen en tamaño y en complejidad. Se recomienda de que en el caso de que el tratamiento preexistente no permita la separación o si no se puede asegurar la separación de la calidad de los efluentes en grises y negras, y a los efectos de facilitar la estabilidad y la continuidad en el tiempo del sistema de tratamiento, se deben reunir las aguas procedentes del baño, incluyendo los desagües de inodoros, bidets, duchas y lavamanos, en la línea de aguas negras.

Si no fuera posible dividir las aguas grises de las negras por demostración justificada, tener en cuenta que se deberán recalcular las cámaras sépticas y las plantas fitodepuradoras, así como cualquier tecnología aplicable.

Tratamiento de la línea de AGUAS NEGRAS a través de fitodepuración

Las aguas negras son una combinación de orina, heces y/o agua de arrastre junto con agua de limpieza anal (si se usa agua para la limpieza) y/o materiales secos de limpieza (por ejemplo: papel higiénico). Las aguas negras contienen los patógenos de las heces y los nutrientes de la orina que se diluyen con el agua de arrastre.

Deberán volcarse a cámara séptica con división (o dos cámaras sépticas sucesivas) o a biodigestor y una vez tratada allí, continuarán el tratamiento en una planta de fitodepuración:

2.1.1 Tratamiento primario

Cámara séptica u otro sistema anaeróbico aprobado por la autoridad de aplicación

2.1.2 Tratamiento secundario

Planta Fitodepuradora

2.1.1 Tratamiento primario

• **Cámara séptica / Biodigestor anaeróbico**

Una cámara séptica es un biorreactor, diseñado para favorecer una descomposición de la materia orgánica presente en el agua servida, por acción de bacterias anaeróbicas (sin oxígeno). Estas bacterias van degradando tanto el sólido que ingresa, como las grasas, y la materia orgánica disuelta del agua servida. Esto

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

genera un efluente de descarga, que, en el mejor de los casos, logra un tratamiento que disminuye en un 70% la materia orgánica disuelta. Por limitaciones técnicas, una cámara séptica no puede realizar un tratamiento total de este parámetro, y no puede eliminar el riesgo de patógenos.

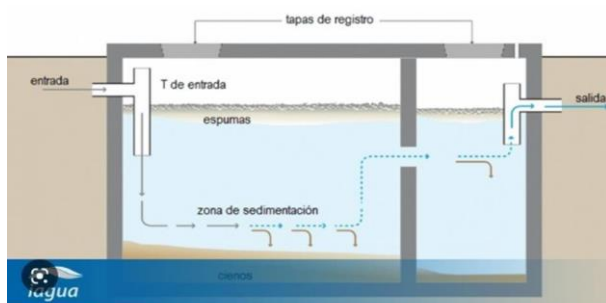
- **Recomendaciones generales:** Ubicación a-Distancias: Las cámaras o fosas sépticas, así como los humedales o fitodepuradoras, se dispondrán a una distancia mínima de:
1,50 m de las construcciones, ejes medianeros y de la línea de edificación.
15 m a acequias
15 m a los Pozos de agua, propios o colindantes.
15 m a líneas de ribera de cursos de agua, lagos o lagunas b- Elegir una zona no inundable c- Las aguas residuales deben llegar hasta la cámara séptica por gravedad. Pendiente mínima 1,5 %, máxima 2,5 %, d- Cuando las pendientes son mayores se deberán disponer saltos a través de cámaras de inspección intermedias **NOTA: REQUIERE SIEMPRE UN TRATAMIENTO SECUNDARIO AERÓBICO**

- **Funcionamiento**
Cámara séptica simple: para caudal inferior a 1000 litros. Manteniendo 1,20 m distancia entre boca de entrada y salida. Las aguas negras del baño llegan en primer término a la cámara anaeróbica (Proceso séptico). Aquí se procesan y decantan los materiales sólidos gruesos, materia fecal, arenas, papeles, etc. El tratamiento del efluente se da a través de bacterias anaeróbicas. Estas bacterias se multiplican en esta cámara que está cerrada herméticamente, por lo que carece de oxígeno, descomponiendo la materia orgánica en compuestos volátiles (gases), sustancias orgánicas de menor tamaño que las originales, sustancias inorgánicas (sales) y barro residual, por un proceso de digestión. Cabe mencionar que antes de ponerla en funcionamiento debe generarse a priori un proceso bioquímico, que prepare las condiciones para su buen desempeño. Para estimular ese proceso es que se recomienda aportar medio kilo de hígado de vaca, agua residual de una cámara séptica vecina en funcionamiento, o microorganismos comerciales para tal fin. Cuando comienza a funcionar los líquidos con sólidos en arrastre entran dirigidos por el ramal T para no producir turbulencias. Los sólidos pesados van al fondo y los más livianos flotan a la superficie. Se forma así una costra por encima del nivel del líquido, que al cabo de un cierto tiempo se endurece y separa la cámara en zonas con líquido y sin líquido.
A raíz de los elementos orgánicos en la cámara séptica aparecen bacterias anaeróbicas (sin oxígeno) la costra que se forma las separa del oxígeno y permite su desarrollo en la zona líquida.
Las bacterias anaeróbicas, presentes en la zona líquida, son las encargadas de producir la transformación de la materia orgánica en compuestos menores y barro residual, por un proceso de digestión.

- A su vez, la costra es atacada por debajo por las bacterias anaeróbicas. Cuanto más fina es la costra mejor funciona la cámara. **Valores convencionales aproximados:**
Tiempo de retención: 24 horas
Periodo de limpieza: ≤ 2 años
Volumen zona líquida: $2/3$ del volumen total
Volumen del aire: $1/3$ del volumen total
Cantidad de lodo y espuma acumulada: 50 l/persona/año
Cantidad de agua x día por persona: 75 l/persona/día.
Todos los afluentes de la vivienda: 200 l/persona/día
Ventilación del sistema: por ventilación del artefacto primario (inodoro)

N de personas	Volumen en L	Largo(metros)	Profundidad (m)	Ancho (m)
1-4	700	1,4	1,2	0,5
5 -8	1000	1,60	1,2	0,6
9 a 14	1150	1,9	1,20	0,6

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024



2.1.2 Tratamiento secundario - Planta fitodepuradora

- Impermeabilización**

Para prevenir la contaminación de las aguas subterráneas y confinar el sistema se debe colocar una barrera impermeable, las alternativas posibles son: mampostería, membrana de PVC o geomembrana de PEAD. Para las opciones plásticas, se deberá garantizar que las uniones al solapar las membranas estén completamente selladas impidiendo la infiltración del líquido hacia el suelo.

- Dimensiones**

Dimensionamiento y proporción: Se considera como: a-1 m² de superficie por persona (en el caso de tratar solo aguas negras) b-1,5 m² si se trata todo el baño c- 3 m² por persona si va el agua de toda la casa.

Se recomienda como dimensión mínima de planta fitodepuradora 4 m² (de 1 a 4 personas)

Se considera que para que haya un buen desempeño de la planta, debería tener al menos mínimamente 2 m por 3 m.

Referencias aproximadas:

Número de personas	Superficie	Profundidad (m)	Largo (m)	Ancho (m)
1 -4	4,00 m ²	Entre 50 y 70 cm	4,00	1,00
5 -8	8,00 m ²	Entre 50 y 70 cm	6,00	1,30
9 a 14	14,00 m ²	Entre 50 y 70 cm	7,00	2,00

- Estructuras de entrada y salida**

Los humedales son sistemas que requieren una buena repartición y recogida de las aguas para alcanzar los rendimientos estimados. El agua residual procedente del tratamiento previo se hace llegar hasta una cámara donde el caudal se divide equitativamente y mediante tuberías se vierte al lecho.

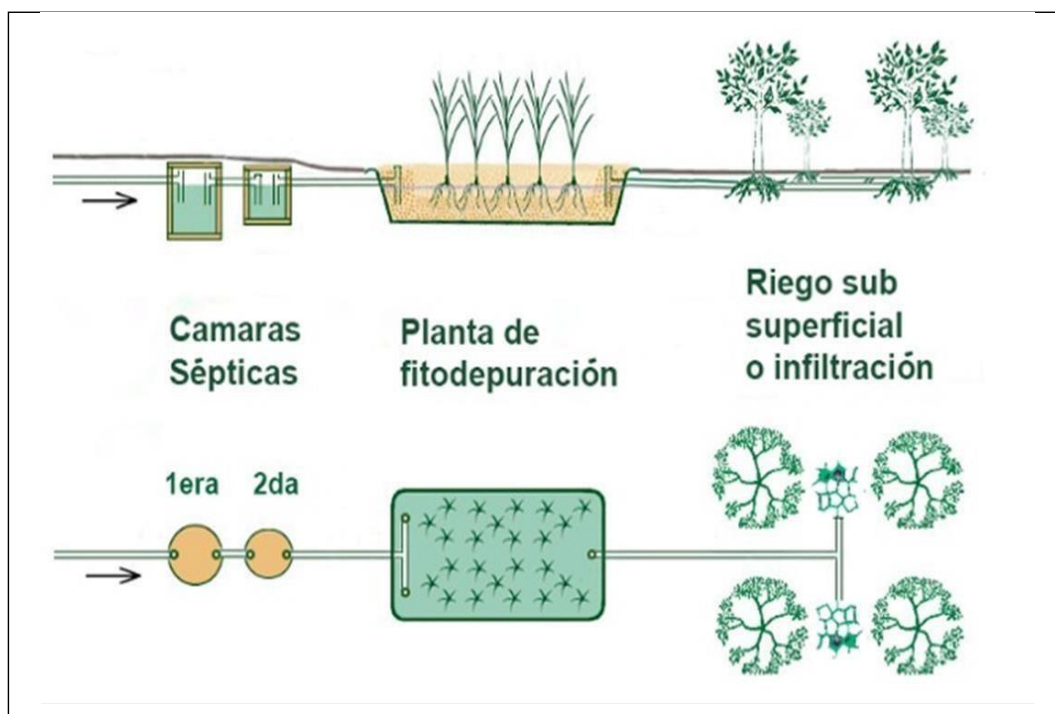
- Vegetación aconsejable**

Plantas pantanosas acuáticas, de la ribera. Es aconsejable recibir las plantas en ambientes cercanos a la fosa para favorecer su rápida aclimatación.

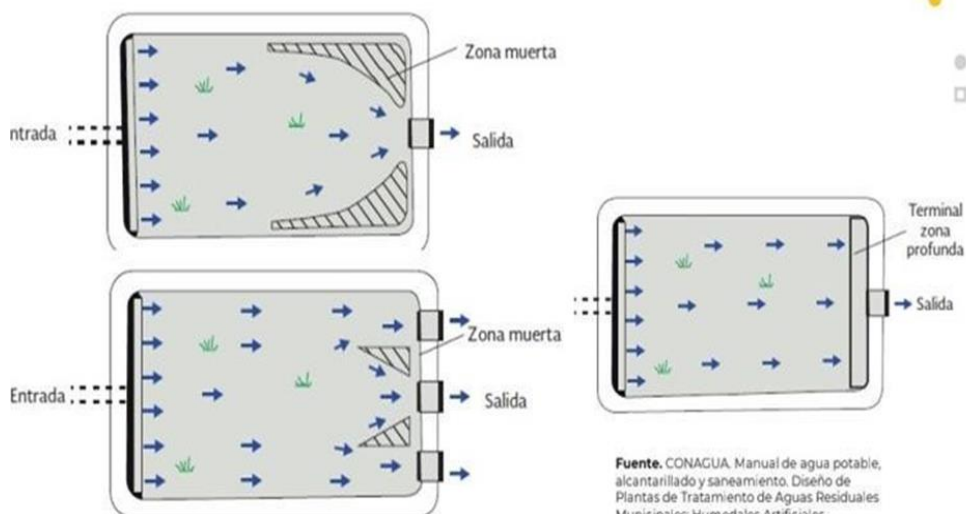
Las raíces no deben ser pivotantes, para evitar la ruptura de la superficie aislante

Emplear plantas acuáticas de ribera, anfibias o palustres como agente depurador: carrizos, con una gran capacidad de procesamiento de las aguas residuales: cortaderas, papiros, lirios, totoras, achiras, cola de caballo, etc.

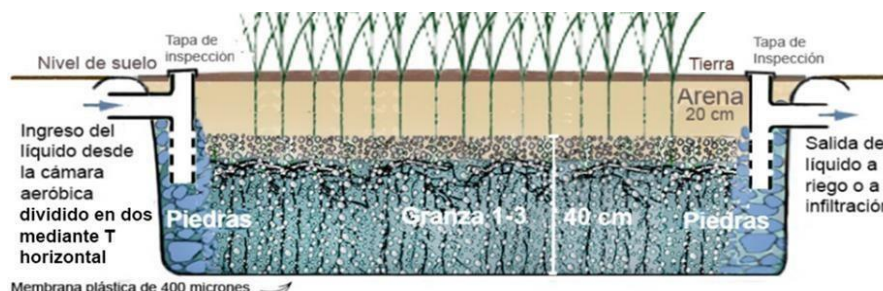
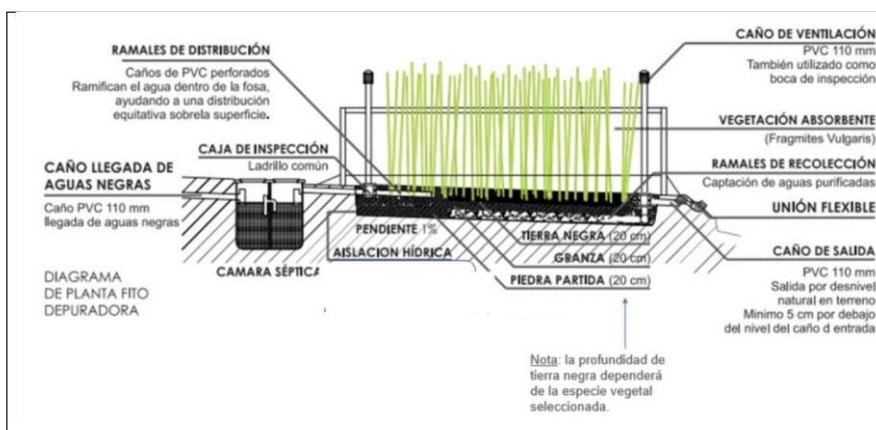
Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024



Evitar zonas muertas



Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024



2.2. Tratamiento de la línea de AGUAS GRISES a través de fitodepuración

Las aguas grises son el volumen total de agua generado por el lavado de alimentos, ropa y vajilla, así como por el baño y la ducha, pero no incluye el material procedente de los inodoros.

A su vez las aguas grises podrían subclasificarse en:

Aguas grises livianas: procedentes de lavamanos y lavadoras

Aguas grises pesadas: procedentes de los fregaderos de cocina y lavavajillas.

El tratamiento es similar al de la línea de aguas negras, la diferencia es que al inicio del sistema se incorpora una trampa de grasas/jabones y opcionalmente un clarificador en lugar de una cámara séptica.

El efluente pasa de la grasera a la planta fitodepuradora y los excedentes se pueden infiltrar o reutilizar como AGUANO POTABLE, por ejemplo, a riego.

Si el agua gris se mantiene separada del agua negra, la planta fitodepuradora será de menor dimensión.

2.2.1 Trampa de grasa

Una trampa de grasa es un receptáculo ubicado en las líneas de desagüe, que permite la separación y recolección de grasas y aceites (sustancias que tienden a flotar) del agua usada y evita que estos materiales afecten el sistema de evacuación de efluentes.

Está diseñada para recibir aguas de cocina y lavaderos o de aguas con formación de residuos grasos y jabones. La trampa de grasas es un pequeño tanque construido en bloque, ladrillo o concreto. Se usa para evitar que las aguas lleguen a la planta fitodepuradora y dañen la capacidad de infiltración del suelo.

• Ubicación /dimensión /construcción

Para que una trampa sea eficaz debe tener un volumen entre 95 litros y 300 litros. Este volumen, favorece un tiempo de permanencia de las aguas dentro de la trampa. Lo que logra una separación efectiva de las grasas y los residuos sólidos.

Deberán ubicarse próximas a los aparatos sanitarios que descarguen desechos grasos, y por ningún motivo deberán ingresar aguas residuales provenientes de los servicios higiénicos.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Tienen que proyectarse de modo que sean fácilmente accesibles para su limpieza y eliminación o extracción de las grasas acumuladas.

Pueden ser construidas de metal, ladrillo y concreto, de forma rectangular o circular. Se pueden diferenciar interceptores de jabones para lavarropas

Se aconseja agregar clarificador de paja para eficientizar el sistema garantizando mejor funcionamiento de la grasera, extendiendo el periodo de limpieza de la misma.

En establecimientos y conjuntos habitacionales se dimensionan de acuerdo a uso.

• Funcionamiento de la trampa de grasa

Las trampas de grasas reducen la velocidad del flujo de agua procedente de los desagües, con lo que las grasas y el agua tienen tiempo para enfriarse.

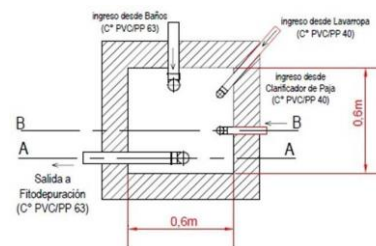
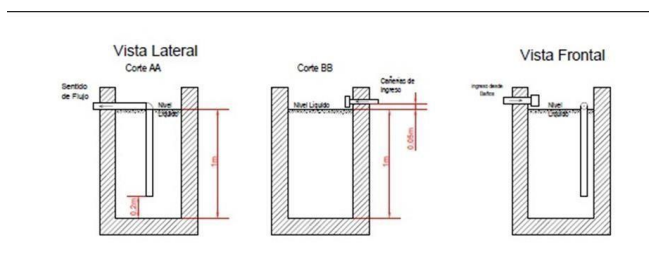
Este enfriamiento hace que las grasas se coagulen y floten en la superficie mientras que los otros sólidos, más pesados se depositan en el fondo de la trampa.

Esta posee un separador o tabique en el centro que divide la caja en dos compartimentos. Este tabique o separador no alcanza a tocar el fondo de la caja por lo que la comunicación de las aguas contenida en los compartimentos.

Uno de los compartimentos denominado compartimento de entrada, recibe superficialmente las aguas contaminadas con aceite (provenientes del canal perimetral), por diferencia de densidad, las grasas y aceites flotan. Por efecto de vasos comunicantes las aguas sin aceite pasan del primer compartimento al segundo. Para su correcto funcionamiento es necesario que la trampa permanezca siempre con un nivel alto de agua. Es importante recolectar periódicamente el aceite entrampado en una de sus cámaras. Así mismo, es importante regularmente vaciar la caja y extraer los sólidos que han podido depositarse en el fondo.

Dimensionamientos aproximados:

Largo	Ancho	Alto Líquido	Volumen	Distancia f
0,60 metros	0,50 m	0,80 m	240 l	20cm
0,60 m	0,60 m	1,00 m	360 l	20 cm



2.2.1 Clarificador de paja

Esta cámara, mucho más pequeña que una grasera, estimula la separación de sustancias que flotan y que decantan del agua de cocina, a partir de hacerla recorrer un medio impedido por paja (fibra vegetal).

Es una cámara que se implementa sólo para el tratamiento del agua proveniente de la corriente de la cocina, por tratarse de aguas grises pesadas que van asociadas al uso de jabones y detergentes. Estas sustancias tienen como propiedad solubilizar grasas y aceites en el agua residual y son las causantes de las abnegaciones y disfunciones de los sistemas de tratamiento, por saturar fundamentalmente de grasas las superficies de absorción. En caso de usarse, se instala en la línea de tratamiento antes de la grasera.

Recomendaciones:

- Cámara construida en material de mampostería estanco.
- La cañería de entrada es de 40 mm de diámetro de PVC o PP, sugiriéndose accesorio tipo "codo de

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

90° en la

boca de entrada para anular la posibilidad de venteo de gases hacia la cocina.

- La cañería de salida es de 40 mm de diámetro, pero el opcional de 50 mm también aplicaría.
- La paja que se coloque no debe ser compactada, para facilitar la circulación del efluente en la cámara.
- Se sugiere tapa construida de material con resistencia al tránsito, y de fácil movilidad, para intervenir la cámara en instancias de mantenimiento.



SANCIONES: Los **establecimientos comerciales** que incumplan con las disposiciones de la presente Resolución serán pasibles de aplicarse las siguientes sanciones.

- Apercibimiento.
- Multa.
- Clausura.

Constatado el incumplimiento, el área correspondiente labrará un acta de apercibimiento, intimando a regularizar su situación en un plazo de diez (10) días.

Transcurrido este plazo sin cumplimentar con lo previsto, se aplicará una multa económica de 500 U.M., y se otorgará un nuevo plazo de diez (10) días para proceder a la regularización. De no cumplimentarse con lo exigido, se procederá a la clausura del establecimiento comercial hasta tanto se desarrollen las obras previstas en la presente Resolución.

Los inmuebles destinados a **residencia** que incumplan con las disposiciones presentes, se prevé el siguiente sistema de sanciones:

- Apercibimiento
- Multa

Constatado el incumplimiento por la autoridad de aplicación, se labrará un acta de apercibimiento, otorgando un plazo de veinte (20) días para regularizar la situación.

Transcurrido dicho plazo, se aplicará una multa económica de 300 U.M

MONTO: el valor de la multa se determina en unidades fijas denominadas U.M., cada una de las cuales equivale al menor precio de venta de un (1) litro de nafta super.

Art. 77º) ASPECTOS NO REGULADOS POR ESTE CAPÍTULO:

En todos los aspectos no regulados por este capítulo para las instalaciones de desagües cloacales, tendrán validez las disposiciones que regulan las Obras sanitarias de la ciudad de Córdoba.

Art. 78º) PILETAS DE NATACIÓN:

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

A los efectos de regular la construcción y funcionamiento de piletas de natación o piscinas, se cumplirán los siguientes puntos.

- Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, pero no se considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S. Siempre y cuando no se encuentren cubiertas.

Con respecto a los retiros las piletas o piscinas cumplirán las restricciones propias de la sección que corresponda de acuerdo a la Zonificación General del Radio Municipal, no pudiendo el retiro ser menor a 1,50 mts.

- En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.
- La provisión de agua, en radio de abastecimiento público, deberá estar autorizada a través de un certificado emitido por la Comuna o quien este a cargo del suministro, en el momento que se presentan los planos de proyecto correspondientes para su aprobación previo a su construcción.

Queda expresamente prohibido el desagote de las mismas a la vía pública. En caso de comprobarse dicha situación, el propietario del inmueble se hará pasible de las sanciones que se imponen al respecto.

- Además, los proyectos de pileta o piscina que se presenten para su aprobación contendrán detalles técnicos de su construcción.

Art. 79º) CONSTRUCCIÓN CON TRONCOS:

Se autorizará la construcción de edificios de madera habitables, siempre que sean de troncos macizos y cumplan con los siguientes condicionamientos a saber:

- DOCUMENTACIÓN NECESARIA:** Los planos legales deberán ser lo suficientemente claros a criterio de la Comuna, para que permitan comprender sin ninguna duda el edificio que se construirá. (Estructura sísmorresistente, materiales aislantes, anclajes a fundaciones y entre piezas del sistema).
- EDIFICIOS DE MADERA EN ZONA CENTRO:** En ningún caso se permitirá la construcción de edificios con muros de madera, en zona donde el Código de zonificación permita la ocupación de medianeras.
- EDIFICIOS DE MADERA EN EL RESTO DEL RADIO MUNICIPAL:** Si el edificio se construye en un 50% o más de su superficie con muros de madera, el mismo podrá tener solo Planta Baja, más un entrespiso, el cual deberá tener salida al exterior efectiva.

Si se pretende construir planta alta en madera, esta puede serlo si la planta baja es construida en una combinación adecuada de materiales dando respuesta a las solicitudes antisísmicas. En este último caso, se deberá prever salida efectiva al exterior.

En ningún caso, el edificio construido total o parcialmente en madera podrá estar a menos de 1,50 mts. del eje medianero, cualquiera sea la zona o el tamaño del terreno.

- CONSIDERACIONES ESPECIALES:** Tanto el entrespiso como la planta alta a que hace referencia el punto c). deben estar dotadas de salidas efectivas al exterior. Esto quiere decir que deben contar con puerta a balcón o ventana no menor de 0.80 mts. por 0.80 mts; sin la interposición de rejas o elementos que impidan una rápida evacuación del edificio.

ART 79 a: VIVIENDAS PREFABRICADAS

Se autorizará este tipo de construcciones, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- **FUNDACIONES:** El propietario deberá realizar una platea de fundación para anclar las columnas de la estructura del sistema prefabricado.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

- **PLANOS:** La empresa a cargo de la construcción realizara la correspondiente presentación de planos, con las mismas características de PROYECTO Y CT firmada por el representante técnico (profesional con matrícula habilitante al día).
- **MATERIALES:** Los mismos deberán ser ignífugos y con sus correspondientes aislaciones.
- **FACHADA:** La vivienda deberá revestirse íntegramente en todas sus fachadas con materiales de construcción tradicional (ladrillo visto). Para ello dispondrá de un plazo de 6 –seis- meses para solicitar el final de obra.
- **HABILITACION DE BOMBEROS:** Sera parte del Legajo y necesario para su aprobación, contar con un Certificado de Inspección provisto por Bomberos Voluntarios de Los Hornillos. El costo del mismo estará a cargo del propietario.
- **PRESUPUESTO:** Se deberá presentar copia del costo de la vivienda adquirida, a los efectos de realizar el cálculo del derecho de construcción a abonar en la Comuna. El mismo se realizará en base a los m² declarados.

ART 79 b: SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES :

Todo sistema constructivo considerado NO tradicional (domos geodésicos, contenedores, etc) podrá ejecutarse previa evaluación y autorización de la Secretaria de Infraestructura de esta Comuna, considerando que los requerimientos de habitabilidad, dimensiones mínimas, requisitos de presentación de planos, zonificación, etc serán los mismos que aquellos considerados para los sistemas constructivos tradicionales.

Art. 80°) INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS (OBLIGACIONES GENERALES):

En toda obra nueva o en las existentes en las que se ejecutaren ampliaciones superiores o iguales a un tercio del total de lo ya edificado, o se modifique su estructura general, su uso o destino, será obligatorio la adopción de las prevenciones contra incendios que se establecen en este capítulo.

Art. 81°) MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: Se entiende por medidas de seguridad contra incendios las siguientes:

a) Las estructuras, muros y tabiques serán de material incombustible, a excepción de lo indicado en el art. 74° inc. .c) y d).

b) Provisión de salidas de emergencia, por intermedio de escaleras.

c) En caso que la Comuna y/o el Cuerpo de Bomberos lo soliciten se exigirá la instalación de cañerías de agua, con tantas bocas de incendio como la que indicaba el cociente que se obtiene de dividir el perímetro de la construcción por el número fijo 45 cuya equidistancia no deberá ser mayor de 45 mts. Las llaves de incendio "tipo teatro" deberán ir montadas sobre cañerías de hierro galvanizado de un diámetro no menor de 76 mm. Estas llaves deben ser de bronce con boca de descarga de 63,5 mm de diámetro interior (salvo que el DEM junto al Cuerpo de Bomberos Voluntarios local autorice puntualmente en cada caso 45.00 mm de diámetro.) y con una inclinación de 45°, con respecto de la vertical y dirigidas hacia el piso a una altura de 1.20 mts. del solado, con: a) paso de rosca de 5.08 mm y sus hilos en forma de V. O b) Unión Stortz DIN B. Cada boca tendrá los siguientes accesorios: Una manguera de 63,5 mm de tela sintética con recubrimiento interior impermeable, con uniones de bronce ajustadas a mandril para el caso "a" y uniones de aluminio de 63 mm ajustadas por bridas de alambre a torno para el caso "b", en ambos casos capaces de soportar la presión hidráulica existente más un 50% (en casos que se autoricen diámetros de bocas de incendio de 45.00 mm como se ha descrito anteriormente las mangueras y uniones deberán ajustarse a ello). La manguera tendrá una longitud no menor de 20 mts. y no mayor de 25 mts. y estará provista de una lanza de expulsión con boquilla de 12mm y un soporte mural para acondicionamiento de todo este material debidamente identificado. Esta cañería deberá tener una llave de acceso para bomberos (boca de impulsión) con unión Stortz DIN B de 63.5 mm de diámetro la que deberá colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso, también deberá poseer una válvula de retención a la salida del tanque de manera tal que impida el reflujo de agua hacia éste.

d) Provisión de elementos de corte de las instalaciones eléctricas y/o de gas que deberán colocarse lo más cerca posible de la línea municipal y con libre acceso.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

e) Colocación de extinguidores con su correspondiente señalización a razón de uno cada 100 mts. cuadrados de superficie o fracción. Estos extinguidores o matafuegos, tendrán la siguiente carga extintora mínima (bajo norma IRAM 3157/1) según el destino de aplicación.

- | | |
|---|----------------------------------|
| ☐ Cocinas de restaurantes, hoteles, casas de comidas, etc. | 6A-40B/100 M2 |
| ☐ Kioscos. | 4A-20B/100 M2 |
| ☐ Kioscos hasta 10 m2. | 2 A- 10B |
| ☐ Tiendas, boutiques. | 6 A-30B/100 M2 |
| ☐ Estación de servicio. | 6 A- 40B/surtidor |
| ☐ Talleres mecánicos. | 6 A- 40B/100 M2 mín. 2 unidades. |
| ☐ Madereras y/o carpinterías. | 6 A- 40 B/60 m2 |
| ☐ Edificios en Gral. (hoteles, cabañas, salones comedores, 4 A-20B/100 m2. | |
| ☐ oficinas, etc.) | |

En todos los casos la distancia a recorrer no deberá ser mayor a 20 mts. para extinguidores clase A y 15 mts. para los de clase B; BC; ABC.

f) En caso de edificios destinados a alojamiento comercial, viviendas colectivas o en los casos que a criterio de la Comuna y/o CB lo determinen.

Colocación de alarmas automáticas contra incendios; éstas deberán tener un sistema sonoro de forma tal que éste se active en primera instancia en las dependencias privadas destinados a sus monitoreos, y recién pasado un tiempo se activarán en el resto del establecimiento, de manera tal de minimizar episodios de pánico.

g) Colocación de tanque de agua para caso de incendio con una capacidad de 10 lts. por cada metro cuadrado de superficie de la construcción a proteger, con una mínima de 10.000 lts. y un máximo de 40.000 lts. Estos tanques deberán ser de material incombustible, su fondo deberá encontrarse a una altura no menor de dos metros sobre la parte más elevada del edificio y deberán ir complementados con los siguientes accesorios:

- a. Escalera de acceso hasta su borde.
- b. Tapa para inspección y limpieza.
- c. Automático de llamada para la puesta en marcha de la electro bomba en caso de tener tanque de bombeo.
- d. Caño de bajada para alimentación de llave de incendio cuyo diámetro no será menor de 76mm.

Este tanque podrá ser utilizado, además para incendio, como tanque industrial y sanitario, debiendo en los últimos casos adicionarse el agua necesaria al volumen de la que ya le corresponda para incendio y las conexiones de cañerías para tal fin serán por el sistema de desborde.

h) La alimentación de los tanques elevados se hará por medio de un equipo constituido por electro bombas, de un rendimiento horario igual a la mitad del volumen de los tanques. Esas bombas podrán tomar el agua de tanque de bombeo alimentado por la red general de la Cooperativa de Aguas y donde no existan éstas, de un pozo semisurgente.

La energía eléctrica para estos equipos de bombeo deberá ser suministrada en forma independiente de la que se utiliza en las restantes instalaciones comerciales y/o industriales del edificio.

En todos los casos previstos en este art. las medidas contra incendios deberían ajustarse a las normas IRAM correspondientes. Los materiales y/o equipamientos a emplear deberán tener la aprobación IRAM.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 82°) CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

A los efectos de la aplicación de las prescripciones del título anterior, clasifícase los edificios existentes o a construirse dentro del radio municipal de la siguiente forma:

- a. **EDIFICIOS PÚBLICOS:** Se consideran incluidos en este rubro los edificios que sirven de asiento a los poderes de administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal, en cualquiera de sus ramas. (Ejecutiva, Legislativa o Judicial), instrucción (institutos de enseñanza, escuelas, colegios, conservatorios); transportes (estaciones de pasajeros y cargas); religión (templos); cultura (bibliotecas, archivos, museos, sala de reuniones, auditorios, exposiciones, estudios de radiodifusión y televisión); sanidad y salubridad (dispensarios, clínicas, hogares de día, hogares de ancianos); diversiones (salas de baile, confiterías nocturnas, confiterías bailables); espectáculos (teatros, teatrillos, cines, atracciones ambulantes, sala de convenciones); deportes (clubes, estadios, asociaciones deportivas).
- b. **EDIFICIOS PRIVADOS:** Se consideran como tales los destinados a viviendas colectivas (casa de departamento, internados, escuelas con dormitorios, casas colectivas o edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal, hoteles, cabañas).
- c. **EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES: SE CONSIDERAN EN ESTE RUBRO:**
 1. **COMERCIALES:** Bancos particulares, oficinas, negocios, comercios en general, restaurantes, cafés, bares, mercados, laboratorios, garajes.
 2. **INDUSTRIALES:** Edificios en los que se elaboran materias primas en general, fábricas, talleres, depósitos de mercaderías, estaciones de servicio, reparaciones de vehículos y maquinarias.
- d. **EDIFICIOS QUE SE CLASIFICAN POR ANALOGÍA:** Los edificios que por su carácter especial no hubieren sido incluidos en cualquiera de los supuestos a que se refieren cualquiera de los puntos anteriores, serán involucrados en alguno de los incisos del mismo, por analogía y afinidad, según sus características, a criterio de la Dirección de Obras.

Art. 83°) EDIFICIOS PÚBLICOS:

Los edificios públicos deberán reunir las medidas de prevención a que se refieren los incisos a), b) y e) del artículo 76, cuando la superficie acumulada de pisos sea inferior a 500 m². En caso contrario, reunirán además las previsiones establecidas en el inciso c) del artículo 76. Para el cálculo de la superficie total se descontará la correspondiente a los ambientes destinados a higiene y salubridad.

Art. 84°) EDIFICIOS PRIVADOS:

Los edificios privados deberán reunir las medidas de prevención establecidas en los incisos a), b) y e) en el artículo 76.

Art. 85°) EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

Los edificios comerciales e industriales deberán reunir las disposiciones del artículo 76 en sus incisos a), b), d) y e) cuando no acumulen una superficie superior a 500 m², descontando para el cómputo total de superficie los ambientes destinados a higiene y salubridad. Sobrepasando los 500 m², reunirán, asimismo, las exigencias de los incisos c), g) y h) y excediéndolos 800 m², cumplirán con lo establecido en el inciso f).

Art. 86°) LOCALES DESTINADOS A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS:

Los locales destinados a espectáculos públicos además de las prevenciones contra incendio a que se refiere el artículo 76 deberán reunir los siguientes requisitos de seguridad:

Las puertas de salida para el público y las interiores para personal y artistas, deberán abrirse siempre hacia fuera o en su defecto deben ser a vaivén. El ancho total de las salidas para el público, tendrá tantos centímetros como número que indica la capacidad máxima en espectadores de la sala (un cm. por cada espectador). En la misma

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

proporción se calculará el ancho de las escaleras que sirven a los pisos superiores.

Las cabinas de sonido y proyecciones serán totalmente incombustibles con puertas que abren hacia el exterior, debiendo contar con matafuegos.

Todo pasillo o puerta de salida al exterior para público o personal deberá ir señalado con la palabra **salida de emergencia**, montado sobre dispositivo de encendido automático en caso de corte de energía eléctrica.

Art. 87º) LOCALES DONDE SE ESTIBE MERCADERÍA, COMBUSTIBLES O INFLAMABLE:

Los locales donde se estibe mercadería, combustibles o inflamables, con superficie de piso mayor a 100 m², se deberá dejar un camino de ronda de 0.80 mts. de ancho contra los muros divisorios. Cuando la superficie de piso exceda los 250m², el camino de ronda deberá correr a lo largo de los muros y entre estibas. En ningún caso una estiba cubrirá más de 200m² de piso.

Art. 88º) LOCALES OCUPADOS POR INDUSTRIAS O TALLERES:

Los locales ocupados por industrias o talleres que elaboran con materias primas y productos muy combustibles o se destinen a depósito de esos productos, manipuleo o venta de las mismas, cuando acumulen una superficie de piso mayor de 200 m², descontando los ambientes destinados a salubridad e higiene, deberán cumplir con lo dispuesto por los incisos

d) y g) del artículo 76 lo establecido en el artículo 81.-

Art. 89º) SÓTANOS EN EDIFICIOS COMERCIALES E INDUSTRIALES:

En los edificios comerciales e industriales, los sótanos de más de 150 m², destinados a depósito o elaboración, deberán tener no menos de dos (2) entradas, desde el piso bajo exclusivamente. En ningún caso se tendrá en cuenta las aberturas destinadas a ascensor o montacargas.

Art. 90º) CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LOCALES DE INDUSTRIAS O TALLERES:

En los locales referidos en el artículo 82 no se permitirá construir sobre ellos, otros destinados a viviendas, solamente podrán construirse y habilitarse locales destinados a oficinas o trabajo, como dependencia del piso inferior, constituyendo una misma unidad locativa, y deberán tener un acceso por medio de escaleras que no comuniquen al interior del piso bajo.

Art. 91º) ACCESO AL CUERPO DE BOMBEROS:

En todos aquellos edificios públicos, comerciales e industriales, cuya construcción sea en pabellones, éstos serán dispuestos en tal forma que el acceso de los vehículos del Cuerpo de Bomberos sea practicable a cada pabellón, y si la edificación fuese en uno o más bloques con patios, se facilitará el acceso de los citados vehículos por calle interior a cada bloque o patio central, si lo hubiere.

Art. 92º) OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O USUARIO:

Todo propietario o usuario según corresponda, está obligado a cumplir con las siguientes exigencias:

↔ Mantener en perfecto estado el funcionamiento de las instalaciones exigidas por el presente título.

↔ Solicitar las inspecciones y prueba de las instalaciones exigidas por el presente por parte del personal municipal y por el cuerpo de bomberos local, debiendo éstos últimos dar cuenta del resultado a la Municipalidad.

↔ Contar con personal idóneo en el manejo de las instalaciones contra incendio.

↔ Renovar la carga de los extinguidores o matafuegos cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia,

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

además contar con los certificados y precintos otorgados por el proveedor de la carga según norma.

Art. 93º) NORMAS CONSTRUCTIVAS:

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Ordenanza que adopta las existentes en el ámbito de la provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos a continuación sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales y propietarios toda vez que la Dirección de Obras así lo exigiere.

Art. 94º) ESTRUCTURAS RESISTENTES:

Se respetarán las normas IMPRES-CIRSOC 103 en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

Art. 95º) SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES:

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de Los Hornillos, deberán contar con el Certificado de Aptitud Técnica de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, salvo que se trate del sistema del art. 74 de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia.

Art. 96º) AISLACIÓN TÉRMICA:

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación" IRAM referidas a "Acondicionamiento Térmico de Edificios" Normas-11601-11603-11604-y 11605. Cuando la Dirección de Obras lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

Art. 97º) AISLACIÓN HÍDRICA:

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la norma IRAM 11591 para la Categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la norma IRAM 11507 para las partes móviles, cuando la Dirección de Obras lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

Art. 98º) AISLACIÓN ACÚSTICA:

Tanto los elementos envolventes como los de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinada por los métodos y en las condiciones estipuladas en las normas IRAM 4061 Y 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que la Dirección de Obras lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

Art. 99º) PROVISIÓN DE AGUA:

Todo edificio deberá contar con tanque de reserva de capacidad mínima 1.000 lts. Las instalaciones de agua fría y caliente en los edificios serán construidas en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de aguas corrientes

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

domiciliarias de la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (DIPAS) y/o del ente responsable de la prestación del servicio, Cooperativa de Aguas de VillaGeneral Belgrano.

Art. 95°) PROVISIÓN DE GAS:

Las instalaciones para la provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc. o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas establecidas por Ecogas, responsable de la prestación del servicio y/o la cooperativa correspondiente.

Art. 100°) Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de la Provincia de Córdoba (EPEC), y/o del ente responsable de la prestación del servicio (CLESPA - Cooperativa Eléctrica de Los Hornillos-).

Art. 101°) CHIMENEAS:

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 metros del eje medianero.

Art. 102°) CLASIFICACIÓN:

Se clasificarán según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1-Chimenea de baja temperatura, las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares.

Tipo 2-Chimeneas de temperatura media, las destinadas a calderas de calefacción de alta presión y similares.

Tipo 3-Chimeneas de alta temperatura, para hornos en general y similares.

Art. 103°) CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes.

ALTURA:

Tipo 1- tendrá una altura de 0,90 metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 metros, por encima de cualquier volumen de edificios, ubicados dentro de un radio de 3,00 metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15% en que la chimenea debe superar en 0,60 metros a la cumbrera.

Tipo 2- Tendrán una altura mínima de 3,00 metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 metros.

Tipo 3- Tendrán una altura mínima de 7,50 metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 metros.

MATERIALES:

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la Aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para soportar todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una Aislación térmica equivalente a un muro de ladrillo común de 0,15 metros para las chimeneas del tipo 1; 0,225 metros para las tipo 2 y de dos muros de 0,225 metros cada uno separados por una cámara de aire de 0,05 metros para las del tipo 3.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Las chimeneas de metal, siempre que atraviesen un entrepiso o techo de material combustible, se tomarán las precauciones necesarias de Aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma. Este mismo tipo de chimenea no podrá estar ubicada a menos de 0,60 metros de construcción combustible.

Art. 104°) REGISTRO DE PENALIDADES: (REINCIDENCIA)

La Dirección de Obras, llevará un registro donde anotará a cada Profesional o Empresa, las penas solicitadas y aplicadas.

Art. 105°) DE LAS INSPECCIONES DE OBRA:

Inspecciones de obra periódicas:

Toda construcción, ampliación o cualquier modificación edilicia, queda sujeta a la posibilidad de ser inspeccionada periódicamente por los Inspectores de Obra a criterio del D.E.M.

El que no se las inspeccione no exime a los Profesionales o empresas actuantes, de la responsabilidad de las posibles infracciones deficiencias, en cuyo caso se aplicarán las penalidades correspondientes, pudiendo el D.E.M., ordenar la demolición de lo construido, de acuerdo a la importancia de la infracción.

El propietario y constructor se responsabilizan que en la ubicación y construcción del edificio se respeten las normas de este Código.

Art. 106°) INSPECCIÓN FINAL:

Se solicitará la Inspección Final dentro de los 15 (quince) días de finalizada totalmente la obra, se acompañará con el pedido respectivo en los casos de edificios nuevos y refacciones que modifiquen la fachada, una fotografía de frente para ser incluida (expediente de catastro)

Art. 107°) EXTENSIÓN DEL CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL:

Será extendido el certificado de Inspección Final, cuando los trabajos están completamente terminados y con sujeción a lo establecido en las normas vigentes. En caso de haberse efectuado modificaciones que no se correspondan con el plano aprobado deberá presentarse el plano conforme a obra.

Deberá cumplirse con el arbolado público de vereda y la colocación del número oficial. En los casos en los que ya existan los servicios de agua, gas y cloaca, se deberá construir vereda de acuerdo a las normas vigentes; se acompañará, además, certificado de mejoras, tramitado ante el catastro provincial y certificado de baja de conducción y/o Dirección técnica expedido por el colegio profesional correspondiente.

Art. 108°) INSPECCIÓN FINAL DE OBRA NO CONCLUIDA:

Por escrito en el expediente de permiso, el Propietario, conductor y/o Director Técnico, pueden dar por suspendida una obra y solicitar Inspección Final de Obra no concluida, siempre que reúna condiciones de habitabilidad y cuente con arbolado público, número oficial y vereda si corresponde. La obra podrá proseguir previa reactualización del expediente.

Art. 109°) OBRAS NO FINALIZADAS Y QUE OBSTACULICEN LA VÍA PÚBLICA:

En los casos de obras demoradas en su terminación, con obstáculos que ocupen la vereda, podrá el D.E.M. disponer el retiro de los mismos hasta la Línea Municipal y en el caso de incumplimiento, se procederá a ordenar su retiro siendo los trabajos a cargo del Propietario, Empresa o Constructor.

Art. 110°) *En todos los casos que se pretenda construir con materiales y/o sistemas constructivos no contemplados*

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

en este Código, deberá solicitar previo a su construcción, el correspondiente permiso de edificación, debiendo presentar el certificado de aptitud técnica emitido por la Secretaría de Vivienda de la Nación ó el Organismo Nacional que lo reemplace, juntamente con los planos para su Visación, memoria descriptiva y antecedentes de obras realizados con el material osistema propuesto. Asimismo, serán contemplados los factores estéticos del edificio conf. en el CAPITULO III- del presenteCódigo. -

PENALIDADES

Art. 111°) Las infracciones a las prescripciones contenidas en este Código, a juicio del D.E.M, serán penadas con:

↔ Demolición.

↔ Clausura de Obra.

↔ Multas.

↔ Apercibimientos.

↔ Suspensión en el uso de la firma.

Las penas se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y según los antecedentes del infractor. Los apercibimientos y las suspensiones sólo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.

Art. 112°) EFECTOS DE LAS PENALIDADES:

La imposición de las penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaran.

Art. 113°) UNIDAD DE MEDIDA PARA MULTAS:

Fijase como unidad de medida (UBE) para las multas que se establezcan en este Código, el equivalente al valor mínimo pormetro cuadrado(m²) por dos, fijado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba. -

Art. 114°) PAGO EN CUOTAS:

El D.E.M Podrá autorizar el pago de la multa en hasta diez (10) cuotas mensuales y consecutivas, considerando el monto de las mismas y la capacidad de pago del infractor, aplicando los intereses y recargos correspondientes según reglamentación.

Art. 115°) PAGO DE MULTAS-EJECUTABILIDAD:

Las multas deberán ser pagadas dentro de los diez días (10) de la notificación. -

La falta de pago en término de la multa a la que fuera condenada una persona de existencia visible o jurídica determinará que sea satisfecha por vía judicial llegando a la ejecución de los bienes que componen su patrimonio.

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 116°) REINCIDENCIA:

Será reincidente el que, habiendo sido sancionado por una falta, incurriera en otra de igual tipo dentro del término de dos (2) años a partir de quedar firme la misma.

En tal caso el máximo de la sanción podrá elevarse al doble y así sucesivamente si continúa la reincidencia.

Art. 117°) CONCURSO DE FALTAS.

Cuando concurrieran varios hechos independientes reprimidos con una misma especie de sanción, esta será única y tendrá como mínimo, el mínimo mayor, y como máximo, la resultante de la acumulación de los máximos correspondientes a los distintos hechos.

Cuando concurrieren varios hechos independientes reprimidos con sanciones de distintas especies, estas podrán aplicarse separadamente.

Art. 118°) *Por iniciar una obra sin permiso definitivo o provisorio se aplicará una multa entre 1 a 5 UM. Pudiendo, además, procederse a la clausura de la Obra hasta que se regularice la situación.*

Art. 119°) *Así continuare la Obra luego de notificado que debe regularizar su situación, por cada día que se compruebe que produce avances de la obra en infracción, se le recargará un 5% diario sobre el valor fijado en el máximo de la multa correspondiente.*

Art. 120°) *Por iniciar una obra sin dar aviso correspondiente en los casos que este Código determine el aviso de Obra, se aplicará una multa entre 1 a 3 UM.*

Art. 121°) *Por efectuar una obra no respetando las disposiciones vigentes en materia urbanística, de edificación o zonificación podrá decretarse la demolición de la misma, y/o la clausura de la obra y/o la aplicación de una multa entre 1 y hasta 10 UM*

Art. 122°). *Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente se aplicará una multa entre 1 a 5 UM.*

Art. 123°) *Por efectuar refacciones, ampliaciones o modificaciones en edificios existentes sin el correspondiente permiso de obra serán sancionados con una multa entre 1 a 5 UM*

Art. 124°) *Por no tener en la Obra el plano aprobado se aplicará una multa entre 0.50 a 2 UM.*

Art. 123°) *No concurrir a una citación que emane de anomalías en obra será sancionado con apercibimiento. Si no se concurriese a una segunda citación será sancionada con una multa entre 1 a 3 UM.*

Art. 124°) *En los casos de obras demoradas en su terminación, con obstáculos que ocupen la acera será sancionado con apercibimiento; y de persistir en la infracción, con multas entre 1 a 3 UM.*

Art. 125°) *Por no ejecutarse los trabajos correspondientes para la construcción, reconstrucción o reparación de cercas yaceras será sancionado con una multa entre 1 a 5 UM.*

Art. 126°) *La falta de cartel de obra o sin los requisitos previstos en este Código hará pasible a los infractores de la suspensión de la obra, como primera medida, y de la aplicación de una multa entre 0.50 y 2 UM. En caso de reincidencia podrá considerarse la suspensión de la firma.*

Art. 127°) *Cuando el o los andamios no sea quitado a las 24 hs de concluidas las obras o en el plazo de 15 días después de paralizadas será sancionado con una multa del 0.50 de la UM por día de demora en el retiro.*

Art. 128°) *Cuando no se restablezcan los predios colindantes a las condiciones iniciales efectuándose la limpieza correspondiente será sancionado con una multa de 0.50 UM por día de demora en la limpieza.*

Art. 129°) *Las transgresiones a las especificaciones a las condiciones del obrador serán penadas con una multa entre el 0.50 y 3 UM.*

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Art. 130°) La permanencia de personas en el obrador fuera de los horarios de trabajo, que no sea el sereno será pasible de una multa que oscilará entre 1 a 2 UM por día. Igual sanción se aplicará si las condiciones de habitabilidad donde se aloje el sereno no son las apropiadas.

Art. 131°) Las explosiones que se realicen sin autorización serán sancionadas con una multa entre 3 a 7 UM. Por explosión.

Art. 132°) En los casos de edificios construidos sin ajustarse a las disposiciones en materia de prevenciones contra incendios, no se otorgará el Certificado Final de Obras hasta que no se coloquen las instalaciones exigidas en el plazo que fijará en cada caso la Dirección de Obras. Vencido dicho plazo, si no se cumplieran dichas obligaciones será aplicada una multa que oscilará entre 0 .50 y 2 UM, al propietario y al constructor clausurando la obra y retirando al constructor la inscripción en la matrícula municipal.

Art. 133°) APLICACIÓN DE SUSPENSIONES POR DETERMINADAS INFRACCIONES:

Corresponde la suspensión en el uso de la firma:

Quando se compruebe la utilización de materiales de mala calidad que afecte a la seguridad, higiene, no ajustar las mezclas y hormigones a las proporciones especificadas o usar procedimientos defectuosos de construcción: de 3 a 6 meses.

Por tener tres apercibimientos en el término de un año: 3 meses.

Quando se compruebe que el profesional o empresa firmantes en el expediente no actúe de modo establecido en este Código: La 1ra. vez 1 año, cada una de los siguientes 3 años.

Quando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en la construcción u otro accidente por negligencia: 1 a 5 años.

Quando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir: 1 a 5 años. Una vez firme la sanción se notificará al Colegio Profesional correspondiente.

Art. 134°) SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA:

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir e instalar obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo, se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido.

Art. 135°) DE LAS OBRAS EN INFRACCIÓN:

ORDEN DE PARALIZACIÓN Y DEMOLICIÓN:

La Municipalidad, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados a las estipulaciones del presente Código, o a las reglas del arte. Cuando no se acepte la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública; sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la dirección de obras podrá ordenar dentro del plazo que fijará, sea demolida toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, para lo cual, notificará al profesional o empresa responsable, que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario. Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido la orden, la Dirección procederá a demoler por cuenta del propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados. (Ejecutabilidad).

Comuna de Los Hornillos. Código de Edificación y Planeamiento Urbano. 2024

Bibliografía Consultada y de referencia:

- *Código de Edificación Municipalidad de Huinca Renanco*
- *Código de Edificación Comuna de San Lorenzo*
- *Código de Edificación Municipalidad de Villa de Las Rosas*
- *Documentación varia catedra de urbanismo I y II UNC. FAUD*

Elaboración y edición:

Secretaría de Infraestructura de la Comuna de Los Hornillos 2024. Gestión Ing. Carolina Caballero Martin