

ORDENANZA N° 441/95

CODIGO DE URBANIZACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

INDICE

PARTE I

URBANIZACIÓN

TITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIAS DE LAS NORMAS

Art. 001: OBJETO
Art. 002: ZONAS URBANAS
Art. 003: OBJETIVOS
Art. 004: IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO

CAPITULO II: DE LAS DEFINICIONES

Art. 005: DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPITULO I: DE ZONIFICACION

Art. 006: ZONIFICACION
Art. 007: DIMENSIONES DE PARCELAS
Art. 008: LIMITES DE ZONAS
Art. 009: CASOS PARTICULARES. PARCELAS FRENTISTAS

CAPITULO II: CONDICIONES DE MATERIALIZACION, OPORTUNIDAD. EXCEPCIONES.

Art. 010: CONDICIONES
Art. 011: EXCEPCIONES
Art. 012: IMPLEMENTACIÓN
Art. 013: ACEPTACION O RECHAZO

CAPITULO III: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

SECCION I: DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

Art. 014: DEFINICIONES DE JERARQUIAS VIALES

SECCION II: DE LOS PERFILOS TIPOS DE VIAS

Art. 015: PERFILES TIPO
Art. 016: RETIROS DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN
Art. 017: RETIROS MINIMOS POR ZONAS
Art. 018: RETIROS MAXIMOS
Art. 019: DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO
Art. 020: TRAZADO VIAL
Art. 021: ANCHO MINIMO DE LA RED VIAL
Art. 022: PENDIENTES
Art. 023: PLANES DE VIVIENDA

SECCION III: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR RIOS, ARROYOS Y/O FUTUROS EMBALSES

Art. 024: VISACION POR PARTE DE LA D.I.P.A.S. (U ORGANISMO EQUIVALENTE)

SECCION IV: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CAÑADONES

Art. 025: DENOMINACIÓN GENERICA
Art. 026: OBRAS SOBRE CAÑADONES

Art. 027: PROTECCION Y LIMPIEZA

SECCION V: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL EJIDO MUNICIPAL

Art. 028: CALLE EN EL LIMITE DEL EJIDO MUNICIPAL

Art. 029: RETIROS

SECCION VI: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Art. 030: FORMA

Art. 031: DIMENSIONES

SECCION VII: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

Art. 032: DIMENSIONES MINIMAS

Art. 033: PARCELAS DE FORMA IRREGULAR

Art. 034: PARCELAS ESQUINA

Art. 035: LIMPIEZA DE PARCELAS

Art. 036: LOTES INTERNOS

Art. 037: EXCEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

SECCION VIII: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Art. 038: ESCURRIMIENTO DE AGUAS NATURALES

Art. 039: NIVELACION, DEMARCACION POLIGONAL Y MANZANAS

Art. 040: DEMARCACIÓN PARCELAS

Art. 041: MOJONES

SECCION IX: DE LA AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO COMÚN

Art. 042: ESPACIOS VERDES, DETERMINACIÓN PORCENTAJES

Art. 043: ESPACIOS VERDES EN CASO DE FRACCIONAMIENTO EN VARIAS ETAPAS DE UN MISMO DOMINIO

SECCIÓN X: UBICACIÓN Y TRAZADO DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE LOS ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS

Art. 044: PLAZAS Y PLAZOLETAS

SECCIÓN XI: NOMENCLATURA

Art. 045: DESIGNACIÓN NOMENCLATURA

CAPITULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN I: CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 046: INFRAESTRUCTURA URBANIZACION

Art. 047: EXCEPCIONES

Art. 048: OBLIGACIONES

Art. 049: CONTROL DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

SECCION II: PROVISION DE AGUA CORRIENTE

Art. 050: PROVISION

Art. 051: PROVISION DE AGUA POTABLE

SECCION III: DE LA PROVISION DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 052: ENERGIA ELECTRICA

Art. 053: ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 054: TRANSFERENCIA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 055: ENERGIA INDUSTRIAL

SECCIÓN IV: DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES

Art. 056: OBLIGACIÓN DEL LOTEADOR

Art. 057: DISTANCIAS ENTRE ARBOLES

Art. 058: TIPOS DE VERDAS

Art. 059: ACERAS ARBOLADAS

SECCION V: DE LA EVACUACION DE LAS AGUAS PLUVIALES

Art. 060: OBLIGACION DEL LOTEADOR

Art. 061: OBLIGACION DEL PROPIETARIO

TITULO III: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPITULO I: SUBDIVISIONES SIMPLES

- Art. 062: MEDIDAS MINIMAS
- Art. 063: PASILLO COMUN
- Art. 064: PROLONGACIÓN DE PASILLOS
- Art. 065: ESCRITURACIÓN PASILLO
- Art. 066: NO SE DARA CURSO
- Art. 067: SUBDIVISION DE PARCELAS FRENTE A PASILLOS
- Art. 068: ENSANCHE DE CALLE
- Art. 069: DONACIONES DE EXPROPIACIONES
- Art. 070: REMODELAMIENTO DE SUBDIVISIONES EXISTENTES. APERTURA NUEVAS CALLES

TITULO IV: DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA

CAPITULO I: URBANIZACIONES ESPECIALES

- Art. 071: VIVIENDAS COLECTIVAS
- Art. 072: DIMENSIONES MINIMAS EN EL CASO DE PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDAS

TITULO V: DE LAS DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPITULO I: DEL PROCEDIMIENTO

SECCION I: DE LA VISACIÓN

- Art. 073: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD
- Art. 074: CERTIFICADO DE PROVISION
- Art. 075: VISACION PREVIA

SECCION II: DE LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO

- Art. 076: EXPEDIENTE COMPLETO
- Art. 077: ORDENANZA TIPO

SECCIÓN III: DEL TRAMITE DE APROBACIÓN DE MENSURAS, UNIONES Y/O SUBDIVISIONES

- Art. 078: PLANOS
- Art. 079: VISACION PREVIA
- Art. 080: APROBACIÓN DEFINITIVA
- Art. 081: CASOS ESPECIALES SIN ENCUADRAMIENTO

SECCION IV: DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES

- Art. 082: PROFESIONALES ACTUANTES

SECCION V: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

- Art. 083: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
- Art. 084: PLANOS CORREGIDOS
- Art. 085: IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LOS PROFESIONALES

PARTE II

USO Y OCUPACION DEL SUELO

TITULO VI: USO DEL SUELO

- Art. 086: DEFINICION
- Art. 087: LASIFICACION DEL USO DEL SUELO
- Art. 088: CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO (otra)
- Art. 089: USO DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CLASIFICACION
- Art. 090: ZONIFICACION POR EL USO DEL SUELO
- Art. 091: DIVISION POR ZONAS
- Art. 092: DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS
- Art. 093: CARACTERIZACION DEL USO DEL SUELO POR ZONAS

TITULO VII: OCUPACION DEL SUELO

- Art. 094: CONDICIONES
- Art. 095: PARAMETROS DE OCUPACION DEL SUELO
- Art. 096: DETERMINACION DE LOS VALORES DE LOS PARAMETROS

TITULO VIII: USO CONFORME DEL SUELO

Art. 097: CONDICIONES. PROHIBICIONES
Art. 098: CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES
Art. 099: ERRADICACION

PARTE III

EDIFICACION

TITULO IX: GENERALIDADES

CAPITULO I: DEL TITULO Y ALCANCES

Art. 100: ALCANCES
Art. 101: IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO LEGAL ARGENTINO

CAPITULO II: DE LAS DEFINICIONES

Art. 102: CONDICIONES
Art. 103: LISTA DE DEFINICIONES

TITULO X: DE LAS TRAMITACIONES

SECCION I: REQUERIMIENTO DE PERMISO Y/O AVISO

Art. 104: PERMISO DE EDIFICACION
Art. 105: AVISO DE OBRA
Art. 106: LOS TRABAJOS QUE NO REQUIERAN PERMISO NI AVISO DE OBRA

SECCION II: DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

Art. 107: DE LAS TRAMITACIONES
Art. 108: DOCUMENTACION EXIGIDA
Art. 109: PLANO DE OBRA
Art. 110: CERTIFICADOS
Art. 111: EDIFICIOS NO CONFORMES AL CODIGO
Art. 112: CARATULAS DE LOS PLANOS
Art. 113: CONEXIÓN DE AGUA CORRIENTE
Art. 114: AUTORIZACION CONEXIÓN ENERGIA ELECTRICA
Art. 115: INFORME CATASTRAL Y DE DEUDA

SECCION III: DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

Art. 116: INSPECTORES EN OBRAS
Art. 117: ACCESO DE INSPECTORES
Art. 118: CONSTATACIÓN DE INSPECCION
Art. 119: DOCUMENTACIÓN EN OBRAS

SECCIÓN IV: DE LAS PENALIDADES

Art. 120: EFECTO DE LAS PENALIDADES
Art. 121: INFRACCIONES
Art. 122: CORRECCIONES
Art. 123: REMISION DE ANTECEDENTES AL COLEGIO PROFESIONAL

TITULO XI: OBRAS EN CONTRAVENCION

Art. 124: SUSPENSION DE TRABAJOS
Art. 125: ORDEN DE DEMOLICION
Art. 126: USO DE LA FUERZA PUBLICA
Art. 127: PENALIDADES
Art. 128: RECLAMACIONES

TITULO XII: DE LA EDIFICACION ANTISISMICA

Art. 129: EDIFICACIONES ANTISISMICAS
Art. 130: NORMAS ANTISISMICAS

TITULO XIII: DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO I: CLASIFICACION GENERAL

Art. 131: CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO

Art. 132: EDIFICIOS NO CLASIFICADOS
Art. 133: CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO II: DE LOS PLANOS LIMITES

Art. 134: ALTURA DE FACHADA
Art. 135: PLANOS LIMITES DE FACHADA
Art. 136: EDIFICIOS SIN PLANOS LIMITES

CAPITULO III: DE LAS LINEAS

Art. 137: LINEA MUNICIPAL (L.M.)
Art. 138: LINEA DE EDIFICACION (L.E.)
Art. 139: RETIROS DE LA LINEA DE EDIFICACION
Art. 140: SALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION
Art. 141: OCHAVAS
Art. 142: CASOS DE COLUMNAS EN OCHAVAS
Art. 143: PROHIBICIONES EN OCHAVAS

CAPITULO IV: DE LAS CERCAS Y VEREDAS

Art. 144: DISPOSICIONES GENERALES
Art. 145: ALTURA DE LAS CERCAS Y TIPO DE MATERIAL
Art. 146: LAS CERCAS EN OCHAVAS
Art. 147: CERCAS EN INFRACCION
Art. 148: TIPOS DE VEREDAS
Art. 149: ACERAS ARBOLADAS
Art. 150: RENOVACIÓN DE VEREDAS
Art. 151: PLAZOS DE EJECUCION DE VEREDAS
Art. 152: LIMPIEZA Y/O DESMALEZAMIENTO DE BALDIOS
Art. 153: INMUEBLES CONSTRUIDOS
Art. 154: PLAZOS PARA CUMPLIMENTAR
Art. 155: COBRO DE MULTAS

CAPITULO V: DE LOS PATIOS

Art. 156: CLASIFICACION
Art. 157: PATIOS MANCOMUNADOS
Art. 158: PROHIBICION DE REDUCIR Y CUBRIR PATIOS

CAPITULO VI: DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACION

Art. 159: GENERALIDADES
Art. 160: CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION
Art. 161: CLASIFICACION DE LOCALES SEGÚN SU ILUMINACION Y VENTILACION

CAPITULO VII: DE LOS MEDIOS DE EVACUACION. CLASIFICACION

Art. 162: PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL
Art. 163: PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS

CAPITULO VIII: DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

Art. 164: GENERALIDADES
Art. 165: CANTIDAD MINIMA DE INODOROS
Art. 166: ORINALES Y LAVATORIOS
Art. 167: SERVICIOS MINIMOS
Art. 168: SURTIDORES DE AGUA O BEBEDEROS
Art. 169: CONDICION DE LAS PUERTAS DE LOS BAÑOS
Art. 170: REVESTIMIENTOS DE BAÑOS
Art. 171: PROHIBICION
Art. 172: PROVISION DE AGUA PARA ALIMENTACION
Art. 173: DESAGUES PLUVIALES O ALBAÑALES
Art. 174: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

CAPITULO IX: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 175: LOCALES PARA MEDIDORES
Art. 176: LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS
Art. 177: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

CAPITULO X: DE LOS TOLDOS

Art. 178: DEFINICION. GENERALIDADES

CAPITULO XI: DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

- Art. 179: AVISO DE OBRA
- Art. 180: PERMISO DE DEMOLICIONES
- Art. 181: PLAZO PARA NUEVA EDIFICACION
- Art. 182: DEMOLICION POR SEGURIDAD
- Art. 183: DIRECTIVAS PARA DEMOLICION
- Art. 184: METODO DE SEGURIDAD PARA DEMOLER EN LA LINEA MUNICIPAL
- Art. 185: EXCAVACIONES
- Art. 186: CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

CAPITULO XII: USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA EN LA CONSTRUCCION

- Art. 187: PERMISOS
- Art. 188: OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA
- Art. 189: CONSTRUCCION DE VALLAS
- Art. 190: RETIRO DE VALLAS
- Art. 191: EXCEPCIONES

CAPITULO XIII: DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

- Art. 192: CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- Art. 193: AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A LAS DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS
- Art. 194: DENUNCIAS DE LINDEROS
- Art. 195: OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
- Art. 196: CONSERVACION DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS
- Art. 197: REFORMA Y/O AMPLIACION DE EDIFICIOS
- Art. 198: EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL Y/O DE EDIFICACION
- Art. 199: SUBDIVISION DE LOCALES

CAPITULO XIV: DE LAS CHIMNENEAS

- Art. 200: CLASIFICACION. GENERALIDADES

CAPITULO XV: DE LA AISLACION SONORA

- Art. 201: AISLACION SONORA MINIMA ENTRE CONSTRUCCIONES. CLASIFICACION

CAPITULO XVI: DE LOS ANUNCIOS DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

- Art. 202: LUGARES PERMITIDOS
- Art. 203: NORMAS GENERALES SOBRE CARTELES

CAPITULO XVII: DE LA DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS

- Art. 204: DISPOSICIONES GENERALES

CODIGO DE URBANIZACION, USO Y OCUPACION DEL SUELO Y EDIFICACION

PARTE I

URBANIZACION

REGULA EL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN EL EJIDO MUNICIPAL

TITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Art. 001: OBJETO

El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el Ejido Municipal de la localidad de Los Cocos.

Art. 002: ZONAS URBANAS

A los fines establecidos en el Artículo anterior, la localidad de Los Cocos queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas. (Anexo Gráfico 1).

Art. 003: OBJETIVOS

Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de áreas urbanas, todo trazado de la localidad o modificación de áreas urbanas, todo trazado de la localidad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la localidad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin posibilidad de extensión de la misma.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- e) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos – financieros que doten al Gobierno Municipal de los medios que posibiliten la eliminación de excesos especulativos.

Art. 004: IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código, serán escritos en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma castellano.

Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc. Presentados a título informativo. Asimismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino (SIMELA) para consignación de medidas de Longitud, Área, Volumen y Fuerza.

CAPITULO II: DE LAS DEFINICIONES

Art. 005: DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

A los fines del presente reglamento entiéndase por:

- ✓ **FRACCIONAMIENTO:** Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:
 - a) **URBANIZACION O LOTEEO:** Sera considerado Urbanización o Loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.
También se considerara Urbanización o Loteo todo fraccionamiento, aun sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el numero de diez.
 - b) **SUBDIVISION SIMPLE:** Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes.
 - c) **SUBDIVISION POR PARTICION DE CONDOMINIO:** Todos aquellos casos especiales en el que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existente, y cuyo dominio figure en el registro de la propiedad y que tenga fecha anterior a la vigencia de la presente ordenanza. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como

tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad horizontal).

- d) **SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA:** Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del código civil (derecho de la herencia).
- e) **PARCELA O LOTE:** Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los Organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque haya sido adquiridos por más de un título.
- f) **FRENTE DE PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- g) **AREAS URBANIZABLES:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- h) **AREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA:** Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, solo será permitida condicionada a la disponibilidad de prestación de Servicios Municipales a cambios de la circunstancias actuales.
- i) **AREAS ESPECIALES:** Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio Urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el reglamento de uso del suelo.
- j) **LINEA DE EDIFICACION:** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.
- k) **LINEA MUNICIPAL:** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
- l) **LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA (L.M.E.):** Línea determinada por este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas Municipales.
- m) **ESPACIO VERDE PÚBLICO O ESPACIO LIBRE:** Toda superficie de terreno, transferida al dominio público municipal o al dominio privado de utilidad pública municipal, destinada a la formación de:
- Plazas públicas, circundadas en su totalidad por vías de comunicación pública;
 - Plazoletas o espacios verdes de uso público, formando parte de una manzana.
 - Espacios libres de uso público, externos o internos en la manzana pero comunicados a vías públicas, destinados a playa de estacionamiento o recreación;
 - Canales de riego y/o desagües pluviales;
 - Franjas marginales a manzana, canales, vías de comunicación, o como resguardo de centros cívicos, culturales, comerciales, etc.
 - Lotes para el dominio privado de utilidad pública municipal;
 - Remanentes de expropiaciones por causa de utilidad pública (apertura de calles, extensión de redes, etc.).
- n) **ESPACIO DE RESERVA:** Toda superficie de terreno afectada por disposición especial al cumplimiento de pautas de carácter específico, con el propósito de generar espacios de utilización no inmediata y/o preservación de recursos intrínsecos (naturales, turísticos, culturales, etc.) que hacen al uso del bienestar público.
- o) **MANZANA:** Toda extensión de terreno, preferentemente de forma rectangular, limitada por vías de comunicación públicas cuyo trazado, extensión, orientación y características están condicionadas por la trama urbana del municipio.
- p) **VIVIENDA PRECARIA:** Toda vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad (aireación, ventilación, aislación, instalación sanitaria, seguridad, etc.)

TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPITULO I: DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 006: ZONIFICACION

A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zona para las cuales la Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zona para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al plano respectivo (ANEXO GRAFICO 1) el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.

Art. 007: DIMENSIONES DE PARCELAS

El fraccionamiento de parcelas en c/u de la zona establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

CUADRO 1

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS:

ZONA	FRENTE (m)	SUPERFICIE (m ²)
Z1	12	360
Z2	15	600
Z3	15	750
Z4	25	2.500
Z5	25	2.500
Z6	**	25.000

Art. 008: LIMITE DE ZONA

Los límites del área afectada por distintas zona – conforme se determina en el plano (ANEXO GRAFICO 1) se configuran según los casos por ejes de vía pública, ríos, arroyos y/o cualquier otro elemento físico – natural o artificial que delimite tierra del dominio privado y del dominio público.

Art. 009: CASOS PARTICULARES. PARCELAS FRENTISTA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, en cierto casos determinados en el plano de zonificación – en que la delimitación no se configurara del modo descrito en el mismo apareciendo en cambio estructurada a lo largo de tramo de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas vigente, la zona que correspondiere a dicho tramo afectara únicamente a las parcelas frentista a la vía existente o futura de que se trate.

CAPITULO II: CONDICIONES DE MATERIALIZACION. OPORTUNIDAD EXCEPCIONES

Art. 010: CONDICIONES

Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que se haya producido una ocupación real de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas perteneciente a las Áreas urbanizadas más próximas, debidamente aprobadas, al sitio que se desee fraccionar, tomando como medidas mínimas de frente y superficie la correspondiente a una zona correlativa superior a aquella mas próxima urbanizada.
- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente reglamento y demás Normas vigentes respecto en el orden provincial.

Art. 011: EXCEPCION

Exceptuase del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 010 inciso a) a los:

- Fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se desee obtener, quedara la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.
- Fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedios de instituciones Oficiales.

No obstante los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizaran en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.

Art. 012: IMPLEMENTACION

A efectos del artículo anterior el Departamento Ejecutivo a través de los Órganos Técnicos pertinentes reglamentara la forma de implementación.

Art. 013: ACEPTACIÓN O RECHAZO

El Departamento Ejecutivo y el Concejo Deliberante quedan facultados para aceptar o rechazar: Urbanizaciones o loteos, Subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominio, destinados al Dominio Público o Privado Municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

CAPITULO III: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

SECCION I: DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

Art. 014: DEFINICION DE JERARQUIAS VIALES

Defínase como arterias de la Red Vial principal y de la Red Vial secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción, y que se representa en el plano de la Red Vial principal (ANEXO GRAFICO 2) y Perfiles Transversales tipo (ANEXO GRAFICO 3), que forma parte de la presente Ordenanza:

- a) **ARTERIAS PRINCIPALES:** Vías de penetración que tiene como finalidad servir a la interconexión de las Vías Regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, con separador central, sin calles de servicio.
- b) **ARTERIAS SECUNDARIAS:** Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las arterias principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.
- c) **LOCALES:** Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de acceso ni separador central, siendo sus cruces a nivel.
- d) **CALLES SIN SALIDA:** Son vías locales que están conectadas con las Colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 mts., pudiendo el Departamento Ejecutivo autorizar la extensión hasta los 120 mts., cuando por razones de diseño así se agrega salvo condiciones topográficas dominantes, debiendo contar en el extremo cerrado con un Cul de Sac.

SECCION II: DE LOS PERFILES TIPO DE VIAS

Art. 015: PERFILES TIPO

Los perfiles transversales tipo de calles, cuya representación se incluye en el ANEXO GRAFICO 3, que forma parte del presente artículo serán los siguientes:

- a) **ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES:** Deberán ajustarse según perfil tipo 1.
- b) **ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS:** Deberán ajustarse según perfil tipo 2.
- c) **LOCALES:** Deberá ajustarse según perfil tipo 3.
- d) **PERFILES ESPECIALES: CUL DE SAC en calles sin salidas:** deberá efectuarse con un ensanchamiento en su extremo con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan, según perfil tipo 4 (CUL de SAC).

Art. 016: RETIROS DE LINEA DE EDIFICACIÓN

En toda nueva Urbanización deberá respetarse un retiro de Línea de Edificación en el que tendrá que ser uniforme a lo largo de c/u de las cuadras resultantes, salvo en el caso de las parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Se respetara el retiro reglamentario hasta 3 (tres) metros de los ejes medianeros.
- b) La superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser menor a 1,50 metros la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a la línea municipal. (Ver ANEXO GRAFICO 4)

Art. 017: RETIROS MINIMOS POR ZONAS

Los retiros de la línea de Edificación serán fijados según cada zona de acuerdo a la siguiente clasificación:

ZONA	RETIRO (Espacio Verde)
Z1	1,5 metros
Z2	5 metros
Z3	5 metros
Z4	6 metros
Z5	6 metros
Z6	s/especificar

Art. 018: RETIRO MAXIMO

La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150,00 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

Art. 019: DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO

El proyecto de Urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amansamiento y las Áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

Art. 020: TRAZADO VIAL

El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace. No se permitirá la apertura de calles o pasajes en amanzanamientos existentes cuando se persiga el propósito de obtener un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ello de por resultado la formación de nuevas manzanas. Se establece excepciones a lo dispuesto en el párrafo anterior, en los siguientes casos:

- a) Cuando las manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 80 m (ochenta metros).
- b) Cuando la calle resultare prolongación de otras existentes en manzanas adyacentes, teniendo el fraccionamiento propuesto a obtener una solución de continuidad en la trama Urbana.
- c) Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución a “nudos” en trazados Urbanísticos existentes.

Art. 021: ANCHO MINIMO DE LA RED VIAL

El ancho mínimo de la Red Vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 12 m. (doce metros), exceptuándose, las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización municipal.

Art. 022: PENDIENTES

Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10% (diez por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor, la que deberá ser autorizada por la Municipalidad. La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje de aguas pluviales será del 1,00 % (uno por ciento).

Art. 023: PLANES DE VIVENDA

En toda Urbanización para la construcción simultanea de planes de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente sección.

SECCION III: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR RIOS, ARROYOS Y/O FUTUROS EMBALSES

Art. 024: VISACION POR PARTE DE LA Di.P.A.S. (U ORGANISMO EQUIVALENTE)

En toda operación de Urbanización para inmuebles afectados por ríos, arroyos, y/o futuros embalses, se deberá acompañar la visación preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Aguas y Saneamientos; en el que conste la determinación de la línea de ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de Urbanizaciones.

SECCION IV: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CAÑADONES

Art. 025: DENOMINACION GENERICA

Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de cañadones a los efectos de este reglamento: Cañadones propiamente dicho, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc.

Art. 026: OBRAS SOBRE CAÑADONES

Queda terminantemente prohibida la ejecución de Obras de cualquier tipo sobre cañadones existente sin la aprobación del Proyecto y supervisión de la ejecución por parte del Departamento Técnico o en su defecto quien designe el Departamento Ejecutivo Municipal, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

Art. 027: PROTECCION Y LIMPIEZA

El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinente a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso, debiendo permitir el libre acceso de la Municipalidad al sector cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendiente a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

SECCIÓN V: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL EJIDO MUNICIPAL

Art. 028: CALLE EN EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL

En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 10,00 metros a partir del límite del Ejido. Se requerirá de la Provincia y en cada caso que corresponda, cuando el inmueble tenga parte en el Ejido Municipal y Parte en Provincia, que esta a su vez exija que se complete dicha calle hasta los 20,00 metros de ancho, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite de Ejido Municipal.

Art. 029: RETIROS

Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de Línea de Edificación de 5,00 metros de ancho desde la línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

SECCION VI: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Art. 030: FORMA

El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta urbanización.

Art. 031: DIMENSIONES

La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42,00 metros como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 mts. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.

SECCION VII: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

Art. 032: DIMENSIONES MINIMAS

En todo fraccionamiento, ya se trate de Urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el plano de Urbanización que como Anexo Grafico 1 integrara este reglamento.

Art. 033: PARCELAS DE FORMA IRREGULAR

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados.
- b) Las líneas que corten la línea Municipal deberán ser en lo posible perpendicular bastando una cuando la línea Municipal sea curva o perpendicular.

Art. 034: PARCELAS ESQUINA

Las parcelas esquina deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Art. 035: LIMPIEZA DE PARCELAS

El propietario de la Urbanización esta siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

Art. 036: LOTES INTERNOS

No se permitirán fraccionamientos o subdivisiones con lotes internos sin Servidumbre de Paso.

Art. 037: EXCEPCION DE LOS FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

Los fraccionamientos que no puedan satisfacer las condiciones de frente y superficie mínimas establecidas en la Ordenanza de fraccionamiento de tierras, deberán ser resueltas mediante la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512.

SECCION VIII: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Art. 038: ESCURRIMIENTO DE AGUAS NATURALES

Sera obligatorio la presentación del plano de Nivelación de la Urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales.

Deberá constar en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la Urbanización y de esta a los linderos.

Art. 039: NIVELACION, DEMARCACION POLIGONAL Y MANZANAS

La Nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la Urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 040: DEMARCACION PARCELAS

Sera obligación del interesado entregar amojonada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

Art. 041: MOJONES

Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, serán ejecutados con materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

SECCION IX: DE LA AFECTACION DE SUPERFICIES AL USO COMUN

Art. 042: ESPACIOS VERDES. DETERMINACION DE PORCENTAJES

En las operaciones caracterizadas como Urbanización en el Art. 005, Inciso a) de este Código, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno, además de la superficie destinada a calles, conforme a la siguiente escala:

- Hasta 1 Ha. De la superficie de lotes 0%
- De 1 Ha. Hasta 3 Has. De la sup. De lotes 10%
- De 3 Has. De la sup. De lotes en adelante 10% + 5% destinado a Equipamiento Comunitario y usos Institucionales.

A los efectos de la determinación de la superficie destinada al fin expresado, se computara como tal el excedente de superficie de avenidas, calles, o boulevares, cuyo ancho exceda de 12 m. (doce metros.)

Art. 043: ESPACIOS VERDES EN CASO DE FRACCIONAMIENTOS EN VARIAS ETAPAS DE UN MISMO DOMINIO

Si se fracciona un inmueble abriendo calles y la superficie de lotes es menor de 1 Ha., restando mayor superficie de un mismo Dominio sin parcelar, al fraccionar en una etapa posterior el resto de su superficie, aunque fuera una superficie menor de 1 Ha., se deberá cumplir lo dispuesto sobre Espacios Verdes en el Art. 042, computándose a los fines de la aplicación de los porcentajes establecidos, la superficie de lotes total, es decir, la correspondiente al fraccionamiento anterior y al actual.

SECCION X: UBICACIÓN Y TRAZADO DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE LOS ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 044: PLAZAS Y PLAZOLETAS

Los Espacios Verdes y para equipamiento podrán trazarse:

- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas y Espacios Verdes formando parte de una manzana y extremos de la misma.

SECCIÓN XI: NOMENCLATURA

Art. 045: DESIGNACION NOMENCLATURA

La Municipalidad designara los Barrios, Urbanizaciones, Avenidas, Calles, Pasajes Públicos, Plazas, Plazoletas, Paseos, Parques, etc., previa aprobación del Concejo Deliberante.

CAPITULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA

SECCION I: CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 046: INFRAESTRUCTURA URBANIZACION

En toda Urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de Agua Corriente Potable, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de calles y Parquización de Espacios Verdes y desagües pluviales.

Art. 047: EXCEPCIONES

Solo quedan eximidos del cumplimiento de las Normas establecidas en la presente Ordenanza los fraccionamientos de tierra que hayan sido presentados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza.

Art. 048: OBLIGACIONES DEL LOTEADOR

Todas las obras de infraestructura establecidas en el Art. 046 se proyectaran y realizaran a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art. 049: CONTROL DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

La Municipalidad deberá controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondiente.

SECCION II: PROVISION DE AGUA CORRIENTE

Art. 050: PROVISION

Toda Urbanización conforme a lo establecido en Plano de Zonificación (Anexo Grafico 1) y por el reglamento del Uso del Suelo, deberá ser provista de Agua Corriente potable para el total de las Parcelas, Espacios Verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Art. 051: PROVISION DEL AGUA POTABLE

En todos los casos, la provisión de agua será realizada por la Municipalidad de Los Cocos o por Organismos Oficiales o similares. Bajo las Normas constructivas de la Red existente. El

peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado y ante la Municipalidad.

SECCION III: DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 052: ENERGIA ELECTRICA

Toda Urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (E.P.E.C.).

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije E.P.E.C..

Art. 053: ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones Técnicas pliego de condiciones que fije la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentado el trámite en coordinación con E.P.E.C..

Art. 054: TRANSFERENCIA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Los Cocos.

Art. 055: ENERGIA INDUSTRIAL

Para Urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

SECCION IV: DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES

Art. 056: OBLIGACION DEL LOTEADOR

Es obligación del loteador arbolar las calles de la Urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Art. 057: DISTANCIAS ENTRE ARBOLES Y CAZUELAS EN LA VIA PUBLICA

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metros cuadrados para parquización de Espacios Verdes serán establecidos por la Municipalidad teniendo en cuenta las especies o plantas, la medianera de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art. 058: TIPOS DE VEREDAS

Para las veredas del sector comprendidas por la Av. Dra. Cecilia Grierson en toda su extensión serán construidas con elementos antideslizantes, cuyo color y tipo de solado será determinado de acuerdo a los usos por los colindantes o los que primaren en el área, sobre un contrapiso de un espesor de 8 cm. Como mínimo. Las veredas cubrirán un ancho de 2,30 metros desde la línea Municipal con el material señalado y 0,70 metros restante hasta el cordón de la vereda con césped. Para las veredas comprendidas fuera de la zona delimitada anteriormente se permitirá todo tipo de material antideslizante.

Las veredas tendrán una pendiente desde la línea municipal al cordón de las mismas que podrá variar entre 1,5 % y 2,0%, debiendo permanecer libres de obstáculos y malezas. Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar desde la línea municipal a la vereda.

En casos especiales se podrá autorizar la construcción de un escalón como máximo, con un alto total de 0,30 m., siempre y cuando la diferencia de nivel entre la vereda y el nivel del piso inferior del edificio o el umbral de la puerta de acceso al mismo así lo justifiquen.

En el caso de edificaciones existentes que fueren objeto de refacciones (modificaciones de fachada por cambios de vidrieras, aperturas de nuevas puertas, cambios de pisos, etc.) en el respectivo proyecto deberá establecerse los accesos mediante escalones a partir de la Línea Municipal sin avanzar estos a la vereda.

Art. 059: ACERAS ARBOLADAS

Establécese para todos los propietarios dentro del Municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, en las calles que indique oportunamente la comuna, a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de la vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será en la continuación de los ejes divisorios y a una distancia entre 4 (cuatro) a 6 (seis) metros entre ellas.

Las dimensiones de las cazuelas serán de 0,60 m. x 0,60 m..

SECCION V: DE LA EVACUACION DE LAS AGUA PLUVIALES

Art. 060: OBLIGACION DEL LOTEADOR

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos, será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

Art. 061: OBLIGACION DEL PROPIETARIO

Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc. Adoptarlos recursos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya parcial o totalmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Municipalidad de Los Cocos.

TITULO III: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPITULO I: SUBDIVISIONES SIMPLES

Art. 062: MEDIDAS MINIMAS

Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para Urbanización en las zonas correspondientes (Plano Anexo Grafico 1; Art. 6 y 7).

Art. 063: PASILLO COMUN

No se permitirá mas de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

Art. 064: PROLONGACION DE PASILLOS

En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Municipalidad, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

Art. 065: ESCRITURACION PASILLO

El pasillo de acceso debe ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

Art. 066: NO SE DARA CURSO

No se dará curso al trámite de subdivisión cuando se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la aclaración de las mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.

Art. 067: SUBDIVISION DE PARCELAS FRENTE A PASILLOS

En los casos que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

- a) Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.
- b) Cuando la subdivisión proyectada resulte 5 (cinco) o mas parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 75,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según el perfil correspondiente al Cul de Sac.

Art. 068: ENSANCHES DE CALLES

En las subdivisiones de parcelas con frente a calles publicas con anchos inferiores a 12,00 m. (doce metros) de todas las zonas es obligación, al efectuar las mismas, completar el ancho mínimo de 12 m. (doce metros) y por mitades iguales para ambos frentes. En los casos particulares que exista una Línea Municipal ya otorgada por la Municipalidad debe respetarse la misma cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos que existan diferentes líneas materializadas sobre cual línea trazada es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Municipalidad que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar constancia en "Observaciones" del plano respectivo de la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente.

Art. 069: DONACIONES Y EXPROPIACIONES

Acéptense cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y donaciones para Dominio Privado Municipal.

Art. 070: REMODELAMIENTO DE SUBDIVISIONES EXISTENTES. APERTURA NUEVAS CALLES

En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustara a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuera necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de Urbanizaciones en el presente Reglamento.

TITULO IV: DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS

CAPITULO I: URBANIZACIONES ESPECIALES

Art. 071: VIVIENDAS COLECTIVAS

Se entenderá por Plan Colectivo de Vivienda a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades del conjunto a construirse, encuadrarse – para el caso de planes con financiación oficial – en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de viviendas.

Art. 072: DIMENSIONES MINIMAS EN EL CASO DE PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDAS

En el caso de fraccionamientos a efectuarse en la denominada zona residencial menor, las dimensiones mínimas de parcelas se fijan en 12,00 m. de frente y 360,00 m² de superficies, siempre y cuando el fraccionamiento estuviere destinado a la inmediata ocupación del suelo con planes colectivos de viviendas, según lo fijado en el Art. 071.

Art. 073: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD

Todo interesado en realizar una Urbanización a partir de la fecha de la vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente CERTIFICACION DE FACTIBILIDAD, consignando los datos catastrales, dimensiones, linderos, dominios del inmueble a Urbanizar, acreditando el pago de la tasa municipal al día.

Art. 074: CERTIFICADO DE PROVISION

Debe adjuntarse a la Solicitud de factibilidad los correspondientes certificados de provisión por los diferentes servicios según el CAPITULO IV: de la infraestructura.

Art. 075: VISACION PREVIA

Para la visación previa se adjuntaran 2 (dos) copias de planos de la Urbanización.

SECCION II: DE LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO

Art. 076: EXPEDIENTE COMPLETO

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo de Urbanización constara de:

- a) Solicitud de aprobación, suscripta por el profesional y el propietario demostrando su titularidad y ofreciendo en donación todos los espacios correspondiente al Dominio Público y comprometiéndose a realizar las obras de infraestructura, si correspondieren:
- b) Informe del libre deuda Municipal.
- c) Copia general del trabajo visado por la Municipalidad.
- d) Plano general del trabajo visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, sin observaciones.
- e) Plano general del trabajo aprobado por el Colegio de Ingenieros Civiles o el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba.
- f) 3 (tres) copias del plano general del trabajo que tendrán los siguientes destinados: 2 (dos) para los archivos municipales y 1 (una) será devuelta con la constancia de la aprobación municipal.

Art. 077: ORDENANZA TIPO

Cuando los documentos exigidos satisfagan las exigencias de este código y el propietario hubiere abonado las tasas y/o derechos correspondientes la Municipalidad aprobara el expediente.

En los expedientes, de fraccionamientos de tierras que impliquen la cesión al Dominio Público, la Municipalidad los aprobara mediante Ordenanza

ORDENANZA N°

Visto:

Los fundamentos del proyecto de Ordenanza, el Concejo Deliberante de la localidad de Los Cocos sanciona con fuerza de Ordenanza:

Art. 1: Apruébese el fraccionamiento de la propiedad del Señor
Con una superficie de m² que linda al Norte con
....., al Sur con, al Este con,
Al Oeste con y que consta al Dominio N°.,
Folio N° Tomo N° del Año; o en su
defecto a la Matricula Folio Real N°

Art. 2: Aceptase la donación del Señor De una fracción de
terreno con destino al Dominio Público Municipal, para calles públicas m² y
para Espacios Verdes m².

Art. 3: El traslado al Dominio al que se refiere el artículo anterior del presente dispositivo, se hará con arreglo a lo establecido por las leyes pertinentes.

Art. 4: El propietario deberá realizar:

- a) La apertura de las calles que consten en el plano
- b) Amojonamiento de las manzanas resultantes

Art. 5: El propietario no podrá transferir ni iniciar la venta de los lotes si previamente no ha dado cumplimiento a lo que establece la Ley Provincial N° 5.735 y no haya realizado las obras de infraestructura que establece el código de Urbanización, Uso de Suelo y Edificación de la localidad de Los Cocos.

Art. 6: De forma.

Los restantes trabajos de Urbanización o Agrimensura en general (subdivisiones, uniones, mensuras en general), serán aprobados por la Municipalidad mediante expediente.

Aprobado el expediente en la forma que corresponda y previo pago de los derechos correspondientes, se entregara una copia del plano general del trabajo aprobado, con especificación del número de expediente y fecha de aprobación.

SECCION III: DEL TRÁMITE DE APROBACION DE MENSURA, UNION Y/O SUBDIVISIONES

Art. 078: PLANO DE SUBDIVISION

El plano de subdivisiones deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, siendo facultad del Concejo Deliberante asignar el nombre de las calles y/o Espacios Verdes.

Art. 079: VISACION PREVIA

Para la visación previa deberá adjuntarse 2 (dos) copias de planos a los fines de verificar si cumple con la exigencia de Urbanización y Edificación de la presente Ordenanza.

Art. 080: APROBACIÓN DEFINITIVA

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo de Mensura, Unión y/o subdivisión constara de:

- a) Solicitud de aprobación suscripta por el Profesional y el Propietario demostrando su titularidad.
- b) Se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza General Impositiva vigente, y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.
- c) Copia del plano general del trabajo visado por la Municipalidad.
- d) Plano General del trabajo aprobado por el Colegio de Ingenieros Civiles y/o el Colegio de Agrimensores, de la Prov. de Cba.
- e) 3 (tres) copias del plano general del trabajo que tendrán los siguientes destinos: 2 (dos) copias para los archivos municipales, y 1 (una) copia será devuelta con la constancia de la aprobación municipal.

Art. 081: CASOS ESPECIALES SIN ENCUADRAMIENTO

En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente Norma, a criterio del Departamento Ejecutivo, tomara intervención el CONCEJO DELIBERANTE a los fines de determinar en definitiva la solución a adoptar.

SECCION IV: DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES

Art. 082: PROFESIONALES ACTUANTES

No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos si el Sr. Profesional actuante no se encuentra matriculado en el Colegio Profesional correspondiente, habilitado legalmente para realizar el trabajo presentado.

SECCION V: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

Art. 083: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos exigidos en el expediente de aprobación según los Art. 079 y 080, no estuvieren completos o presentaren equívocos o inexactitudes, el profesional actuante y/o el propietario, serán citados para que los aclaren.

Art. 084: PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones correcciones, etc. Se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras, ni enmiendas, ni agregados en tintas sobre las copias heliográficas.

Art. 085: IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LOS PROFESIONALES

De acuerdo a la gravedad o reincidencia de irregularidades cometidas por los profesionales actuantes, la Municipalidad podrá remitir los antecedentes obrantes en esta, al Colegio Profesional correspondiente.

PARTE II

USO Y OCUPACION DEL SUELO

TITULO VI: USO DEL SUELO

Art. 086: DEFINICION

Por uso del suelo se entenderá la utilización de los inmuebles, con o sin edificaciones y/o instalaciones; a los fines del asentamiento de actividades recreacionales, turísticas, institucionales, comerciales, industriales, residenciales, turísticas, institucionales, comerciales, industriales, residenciales, deportivas, etc., y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.

Art. 087: CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO

A los suelos de acuerdo a su uso se los clasifican en:

- a) **USO DOMINANTE:** Aquel señalado en esta Ordenanza como preferencial para determinadas zonas, caracterizándolas en cuanto a sus funciones principales y subordinando los demás usos.
- b) **USO COMPLEMENTARIO:** Aquel señalado por esta Ordenanza y que corresponde a funciones destinadas a cubrir las necesidades del anterior y/o complementarlas.
- c) **USO RESTRINGIDO:** Todo aquel que corresponde a funciones de servicio de las actividades dominantes y complementarias y/o subordinadas a ellas.
- d) **USO CONDICIONADO:** Todo aquel que, pudiendo ser incompatible con el uso dominante de una zona, puede ser de hecho existente y/o solo podrá efectuarse subordinadamente siempre que cumplimente los requisitos que establezca el órgano municipal competente, de modo que aseguren el no entorpecimiento del normal desenvolvimiento de la zona. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para instalación de otras similares.
- e) **USO PROHIBIDO:** Todo aquel señalado expresamente por esta Ordenanza como inconveniente en forma absoluta para una zona. Asimismo quedan comprendidos todos aquellos no señalados en las anteriores clasificaciones.
- f) **USO EXISTENTE:** El que a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza se estuviera realizando un inmueble determinado mientras no cambie su fin. Aquellos determinados como prohibidos perderán su autorización o validez con el cambio de la titularidad del propietario o dominio, no pudiendo efectuarse obras de expansión en ningún caso de uso prohibido.
- g) **USO NUEVO:** El que se iniciare con posteridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si este tenía una finalidad distinta.

Art. 088: CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO

También los podemos clasificar de la siguiente forma:

- a) **USO DEL SUELO INSTITUCIONAL:** El destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, de servicio o actividades privadas no rentables y de interés general.
- b) **USO DEL SUELO RESIDENCIAL:** El destinado a vivienda o morada permanente o transitorio, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.
 1. **USO DEL SUELO RESIDENCIAL COLECTIVO:** El que se desarrolla en instalaciones que construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto a régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512 cuenta con múltiples unidades habitacionales de uso familiar, superficies comunes (patios, jardines, acceso, locales comerciales y/o de esparcimiento, etc.).
 2. **USO DE SUELO RESIDENCIAL INDIVIDUAL:** El que se desarrolla en instalaciones construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto al régimen de Propiedad Horizontal Ley Nacional N° 13.512 configuran unidades funcionales independientes de uso familiar sin servicios centrales comunes.
- c) **USO DEL SUELO COMERCIAL, INDIVIDUAL Y COLECTIVO:** El destinado a la realización de actos de comercios considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas.
- d) **USO DEL SUELO INDUSTRIAL:** El destinado a:
 1. La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas).
 2. El montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos);

3. La prestación o generación de servicio mediante proceso de tipo industrial;
 4. El almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descritos o de los productos resultante de las mismas (acabados o partes).
- e) **USO DEL SUELO RURAL:** El destinado a la explotación de los recursos naturales renovables de origen agropecuarios.
- f) **USO DEL SUELO GEO-MINERO:** El destinado a la explotación de los recursos naturales de origen Geológicos y/o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.
- g) **USO DEL SUELO RECREACIONAL:** El destinado al asentamiento de edificios y/o de instalaciones que propendan a las prácticas de deportes y/o atletismo al aire libre o locales cerrados; juegos de entretenimiento y/o de esparcimientos físicos – espiritual; parques; paseos, etc.
- h) **USO DEL SUELO TURISTICO:** El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan al aprovechamiento y/o mejoramiento de las bellezas naturales, o a la prestación de servicios y/o provisión de bienes de carácter artesanal, regional, turístico, etc.
- i) **USO DEL SUELO PUBLICO:** Corresponde al uso adecuado, organizado y previamente autorizado, del suelo del dominio público municipal o del dominio privado de la Municipalidad, afectado al uso público por parte de los prestatarios de los servicios públicos, concesionarios o locatarios de obras públicas o privadas, sean entes oficiales o privados, entidades públicas o privadas o contribuyentes en general, para realizar trabajos, instalaciones, ocupaciones, avances sobre la Línea Municipal (L.M.), etc.

Art. 089: USO DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CLASIFICACION

Se considera actividad industrial la que aplicando procesos tecnológicos transforma mecánica y/o químicamente sustancias orgánicas e inorgánicas en productos de consistencia, aspecto o utilización destinados a los elementos constitutivos o que permitan ser utilizados como sustitutos de sus materiales originales.

Se incluyen actividades artesanales, actividades de mera reparación, reforma, renovación y/o reconstrucción, extracción de materiales, (explotación agrícola, ganadera, y/o forestal) elaboraciones generales a partir de la materia prima.

CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS

Las industrias pueden ser:

- a) **PELIGROSAS:** Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que pueden fácil o voluntariamente originarse explosiones o combustiones espontaneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e instalaciones.
- b) **INSALUBRES:** Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, del lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, olores nauseabundos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable, contaminen constituyendo un peligro para la salud pública.
- c) **INCOMODAS:** aquellas que, por sus ruidos y/o vibraciones a que dan lugar, o por los gases, humos, olores, o polvos que de las mismas se desprenden, constituyen una molestia para la población.
- d) **INOCUAS:** Son todas aquellas que no producen ningún tipo de molestias a la población, y por lo tanto no se encuentran en ninguna definición precedente.

Las industrias, en relación a las molestias que produzcan a la población, se diferencian en:

- **MAS RESTRINGIDAS:** Aquellas que se clasifican como peligrosas, insalubres e incomodas.
- **RESTRINGIDAS:** Aquellas cuya peligrosidad, insalubridad, e incomodidad, sean atenuadas en forma que resulten soportables.
- **MENOS RESTRINGIDAS:** Aquellas que emitan cenizas, gases, humos, materiales de desechos, olores, polvos, ruidos, vapores o vibraciones, en forma limitada, dentro de cada local, sin originar peligro especiales de incendios para las vidas o fincas de vecindario.

Para los depósitos valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para las industrias.

Art. 090: ZONIFICACIÓN POR EL USO DEL SUELO

A los fines de aplicación de estas Normas, de los usos y restricciones a que los predios y las construcciones quedaran afectados, el Ejido Urbano Municipal se dividirá en zonas de características constantes en cada una, sin perjuicio de que, por razones de orden público y mediante Ordenanza ad-hoc, previo dictamen fundado del Órgano Municipal, se modifique/n algún/o parámetro/s característico/s.

Art. 091: DIVISION EN ZONAS

Conforme al Art. Anterior, se establecen las siguientes Zonas Urbanas:

1. ZONA CENTRICA COMERCIAL
2. ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL
3. ZONA ALTA RESIDENCIAL
4. ZONA RESIDENCIAL
5. ZONA BAJA RESIDENCIAL
6. ZONA RESIDENCIAL MENOR
7. ZONA VERDE RECREACIONAL
8. ZONA COMERCIAL TURISTICA
9. ZONA INDUSTRIAL
10. ZONA PROMOCION TURISTICA
11. ZONA PEQUEÑOS PRODUCTORES
12. ZONA FORESTAL SILVOPASTORIL
13. ZONA DE DESARROLLO PRODUCTIVO (Mod. 539/00)

Art. 092: DELIMITACION DE LAS ZONAS

Las Zonas establecidas en el Artículo anterior comprenderán los inmuebles ubicados dentro de los limites que en cada caso se determinan conforme al Plano de Uso del Suelo que, firmado y sellado por el Concejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo, se agrega a la presente y se considerara parte integrante de ella (Anexo Grafico 5 Mod. 539/00 – Incluye Zona 13 C: 09 Sección 01 Manzanas 146, 147, 148, 156, 157, 158 y 159).

Art. 093: CARACTERIZACION DEL USO DEL SUELO POR ZONAS

De acuerdo al Artículo 091, se establecen para cada zona urbana municipal los usos que a continuación se detallan:

1. ZONA CENTRICA COMERCIAL

■ USO DOMINANTE

- Oficinas Nacionales, Provinciales y Municipales
- Restaurantes y confiterías
- Bancos
- Bibliotecas
- Asociaciones y/o Instituciones Culturales
- Agencias de Turismo
- Comercios diario menor
- Museos
- Hoteles y Hosterías
- Supermercados

■ USO COMPLEMENTARIO

- Viviendas Individuales
- Residencia Individual anexa a actividad principal
- Consultorios, escritorios
- Clínicas y Sanatorios
- Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial
- Guardería, Jardín de Infantes

■ USO RESTRINGIDO

- Industrias Inocuas de productos regionales de hasta 200 m²
- Taller de manualidades y/o artesanías inocuas
- Gabinetes de fabricación y/o reparación eléctrica – electrónica

■ USO CONDICIONADO

- Deposito de materiales de construcción

■ USO PROHIBIDO

- Depósito de gas envasado
- Industrias y/o talleres molestos y/o inocuos \geq de 200 m²
- Depósitos y/o industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Aserraderos con deposito
- Depósito de chatarra
- Taller de reparación de automotores
- Viviendas Económicas Precarias

2. ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL

■ USO DOMINANTE

- Viviendas Individuales
- Hoteles y Hosterías
- Confiterías, Restaurantes, Casas de Te

■ USO COMPLEMENTARIO

- Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial
- Guardería, Jardín de Infantes
- Sedes de instituciones sociales, culturales, deportivas (sin estadios) y religiosas
- Consultorios, escritorios
- Clínicas y Sanatorios
- Comercio Diario Menor
- Elaboración de Productos Gastronómicos Artesanales

■ USO RESTRINGIDO

- Industrias inocuas de productos regionales de hasta 200 m²
- Taller de manualidades y/o artesanías inocuas
- Gabinetes de fabricación y/o reparación eléctrica – electrónica

■ USO CONDICIONADO

- Depósito de materiales de construcción

■ USO PROHIBIDO

- Taller de reparaciones de automotores
- Taller de chapa y pintura
- Deposito y/o industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Aserraderos, depósitos
- Depósitos de gas envasado
- Viviendas económicas precarias

3. ZONA ALTA RESIDENCIAL

■ USO DOMINANTE

- Viviendas Individual aislada

■ USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Individual de hasta dos unidades funcionales en Edificación aislada y/o agrupada
- Hoteles, Residenciales, Hosterías
- Sedes de Instituciones sociales, culturales, deportivas, (sin estadios), religiosas
- Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial
- Academias
- Guardería, Jardín de Infantes
- Locales de recreación infanto – juvenil
- Actividad profesional liberal
- Confiterías, restaurantes, Casa de Te
- Elaboración de Productos Gastronómicos Artesanales

■ USO RESTRINGIDO

- Depósitos familiares de hasta 15,00 m²
- Depósitos de productos anexos a la actividad principal

■ USO CONDICIONADO

- Taller y/o industrias familiar de manualidades, artesanías y/o productos regionales
- Comercio diario menor, periódico

■ USO PROHIBIDO

- Toda actividad no contemplada anteriormente

- Depósitos y/o Industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Viviendas económicas precarias
-

4. ZONA RESIDENCIAL

■ USO DOMINANTE

- Viviendas Individual aislada

■ USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Individual de hasta dos unidades funcionales en Edificación aislada y/o agrupada
- Hoteles, Residenciales, Hosterías
- Sedes de Instituciones sociales, culturales, deportivas, (sin estadios), religiosas
- Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial
- Academias
- Guardería, Jardín de Infantes
- Locales de recreación infanto – juvenil
- Actividad profesional liberal
- Confiterías, restaurantes, Casa de Te
- Elaboración de Productos Gastronómicos Artesanales

■ USO RESTRINGIDO

- Depósitos familiares de hasta 15,00 m²
- Depósitos de productos anexos a la actividad principal

■ USO CONDICIONADO

- Taller y/o industrias familiar de manualidades, artesanías y/o productos regionales
- Comercio diario menor, periódico

■ USO PROHIBIDO

- Toda actividad no contemplada anteriormente
- Depósitos y/o Industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Viviendas económicas precarias

5. ZONA BAJA RESIDENCIAL

■ USO DOMINANTE

- Vivienda Individual aislada

■ USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Individual de hasta dos unidades funcionales en Edificación aislada y/o agrupada
- Hoteles, Residenciales, Hosterías
- Sedes de Instituciones sociales, culturales, deportivas, (sin estadios), religiosas
- Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial
- Academias
- Guardería, Jardín de Infantes
- Locales de recreación infanto – juvenil
- Actividad profesional liberal
- Confiterías, restaurantes, Casa de Te
- Elaboración de Productos Gastronómicos Artesanales

■ USO RESTRINGIDO

- Depósitos familiares de hasta 15,00 m²
- Depósitos de productos anexos a la actividad principal

■ USO CONDICIONADO

- Taller y/o industrias familiar de manualidades, artesanías y/o productos regionales
- Comercio diario menor, periódico

■ USO PROHIBIDO

- Toda actividad no contemplada anteriormente
- Depósitos y/o Industrias peligrosas, insalubres y nocivas

- Viviendas económicas precarias

6. ZONA RESIDENCIAL MENOR

■ USO DOMINANTE

- Vivienda Individual aislada
- Vivienda colectiva hasta 2 (dos) unidades funcionales
- Vivienda económica con el auspicio del IPV – BHN – MSAS – etc.

■ USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Individual de hasta dos unidades funcionales en Edificación aislada y/o agrupada
- Enseñanza Primaria
- Academias
- Guarderías
- Clínicas, Hospitales, Dispensarios
- Locales de recreación infanto – juvenil
- Sede de clubes y/o instituciones sociales, culturales, deportivas y religiosas
- Campo de deportes

■ USO RESTRINGIDO

- Depósitos familiares de hasta 15,00 m²
- Depósitos de productos inocuos anexos a la actividad principal de hasta 30 m²

■ USO CONDICIONADO

- Comercio diario menor, periódicos y ocasional
- Taller y/o industrias familiar de manualidades, artesanías y/o productos regionales
- Lavaderos no industriales
- Taller de chapa y pintura
- Gabinetes de fabricación y/o reparación de productos eléctricos – electrónicos
- Taller de reparación de automotores

■ USO PROHIBIDO

- Depósitos y/o Industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Depósitos de gas envasado
- Viviendas económicas precarias

7. ZONA VERDE RECREACIONAL

■ USO DOMINANTE

- Unidades de recreación, esparcimiento y actividad turística tal como parques naturales y paseos.

■ USO COMPLEMENTARIO

- Circuitos de paseos no motorizados sin destrucción ni agresión a la naturaleza

■ USO RESTRINGIDO

- Playa para estacionamiento exclusivo para acceso a esta zona
- Vivienda para encargado, guarda parques

■ USO PROHIBIDO

- Toda actividad no contemplada anteriormente

8. ZONA COMERCIAL TURISTICA

■ USO DOMINANTE

- Comercio con fines de servicios turísticos
- Comedores y Restaurantes
- Parrillas
- Confiterías
- Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías
- Museos
- Lugares de recreación y esparcimiento con equipamiento manual, mecánico y/o eléctrico

■ USO COMPLEMENTARIO

- Locales de esparcimiento y/o entretenimiento
- Exposición Artesanal y Regional
- Residencia Individual

■ USO RESTRINGIDO

- Comercio diario menor

■ USO PROHIBIDO

- Los locales comerciales, cobertizos, tinglados, galpones con techo de paja y/o reflectivos, de caña, y cualquier otro material no tradicional.
- Viviendas económicas precarias
- Desarmadero de automotores
- Aserraderos
- Depósitos y/o industrias peligrosas, insalubre, nocivas
- Todo lo no contemplado anteriormente

9. ZONA INDUSTRIAL

■ USO DOMINANTE

- Industrias y depósitos incómodos, molestos y/o restringidos
- Criadero de aves, cerdos y cualquier otro animal menor
- Mataderos
- Frigoríficos
- Aserraderos y depósitos de leña

■ USO COMPLEMENTARIO

- Comercio de Servicio a la industria
- Asistencia Pública
- Seguridad

■ USO RESTRINGIDO

- Vivienda del cuidador
- Viviendas colectivas

■ USO PROHIBIDO

- Industrias y depósitos peligrosos, insalubres, nocivos

10. ZONA DE PROMOCION TURISTICA

■ USO DOMINANTE

- Unidades con fines de promoción comercial, comercial turístico, comercial artesanal
- Moteles, hoteles, residenciales, hosterías
- Comedores, restaurantes, parrillas
- Confiterías
- Comercio artesanal y regional

■ USO COMPLEMENTARIO

- Residencia individual
- Vivienda individual anexa a la actividad principal
- Comercio diario menor
- Locales de actividad recreacional, de esparcimiento
- Guarderías

■ USO RESTRINGIDO

- Industrias inocuas de productos regionales
- Depósitos de productos inocuos anexos a la actividad principal

■ USO PROHIBIDO

- Depósitos e industrias peligrosas, insalubres y nocivas

- Locales comerciales, cobertizos, tinglados, galpones con techo de paja y/o reflectivos, de caña, y cualquier otro material no tradicional
- Talleres independientes de reparación de automotores
- Construcciones precarias
- Salas de Velatorios
- Viviendas económicas precarias

11.ZONA DE PEQUEÑOS PRODUCTORES

■ USO DOMINANTE

- Predios destinados a plantaciones de cultivos intensivos tales como aromáticos, frutales, florales, medicinales exóticos, verduras, legumbres
- Pequeñas plantaciones agrícolas

■ USO COMPLEMENTARIO

- Pequeños locales destinados a la industrialización de la actividad comercial
- Vivienda individual destinada a la actividad principal
- Vivienda individual

■ USO RESTRINGIDO

- Comercio diario menor

■ USO PROHIBIDO

- Depósitos y pequeñas industrias peligrosas, insalubres y nocivas
- Criaderos de aves, cerdos y otros animales menores que ocasionen molestias a la comunidad
- Construcciones precarias

12.ZONA FORESTAL – SILVOPASTORIL

■ USO DOMINANTE

- Predios destinados a explotaciones forestales nativas y/o exóticas
- Predios destinados a explotaciones silvopastoriles
- Predios destinados a cultivos intensivos

■ USO COMPLEMENTARIO

- Circuitos de paseos no motorizados sin destrucción ni agresión a la naturaleza
- Vivienda individual destinada a la actividad principal
- Vivienda individual

■ USO RESTRINGIDO

- Cría intensiva de animales

■ USO PROHIBIDO

- Aserraderos
- Mataderos frigoríficos
- Construcciones precarias
- Toda actividad no contemplada anteriormente

13. ZONA DE DESARROLLO PRODUCTIVO (Mod. Ord. 539/00)

■ USO DOMINANTE

- Locales comerciales, depósitos, galpones, talleres y otras edificaciones destinadas a la producción industrial o artesanal de los rubros textiles, alimentación, indumentaria, construcción y todo aquel que reúna las características de micro - emprendimiento y/o PyMEs.

■ USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda individual aislada.
- Residencia individual anexa a la actividad principal.
- Depósitos de productos anexos a la actividad principal.

■ USO RESTRINGIDO

- Lavaderos industriales.
- Taller de reparación de automotores, y/o de chapa y pintura
- Industrias y depósitos incómodos, molestos y/o restringidos

■ USO PROHIBIDO

- Industrias y depósitos peligrosos, insalubres o nocivos.
- Toda actividad no comprendida anteriormente.

Las construcciones de esta zona deberán respetar lo legislado en la Ordenanza N° 441/95.

TITULO VII: OCUPACION DEL SUELO

Art. 094: CONDICIONES

Los inmuebles de la zona urbana Municipal que fueren objeto de ocupación mediante construcciones, además de ajustarse al uso del suelo caracterizado por zonas s/Art. 090, estarán sujetos al cumplimiento de condiciones límites en materia de superficie de ocupación del suelo, superficie máxima edificable, superficie mínima obligatoria, cantidad máxima de unidades funcionales, retiros (de Línea Municipal, ejes medianeros, línea de fondo, etc.) y altura máxima permitida. Tales condiciones se denominarán Parámetros de Ocupación del Suelo y sus valores se fijan por Zonas.

Art. 095: PARAMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Se establecen los siguientes parámetros de ocupación del suelo:

- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):** Es la relación entre la máxima superficie edificable en Planta Baja y la superficie del predio. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones.
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):** Es el coeficiente que establece la máxima superficie edificable en el predio, en relación a la superficie del mismo. La máxima superficie a construir en un lote se obtendrá multiplicando el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) por la superficie del terreno.
- SUPERFICIE DE CONSTRUCCION (S.C.):** Es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.
- CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (U.F.):** Es el número mínimo de locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad con arreglo al uso para el que fue proyectado.
- LINEA DE EDIFICACION (L.E.):** Es la línea establecida por la Municipalidad y que indica hasta donde se podrá efectuar la construcción en planta baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la línea municipal (L.M.). En este último caso el retiro obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de Espacio Verde Privado.
- LINEA DE FONDO (L.F.):** Es la distancia que señala el límite máximo de la edificación de un predio, media en general, a partir de la Línea Municipal (L.M.) en la dirección frente – fondo.
- RETIROS DE EJE MEDIANERO (R.E.M.):** Determinan las mínimas distancias a que deberán efectuarse las construcciones respecto de los ejes medianeros en los casos de edificación aislados.
- ALTURA MAXIMA PERMITIDA (A.M.):** Es la máxima altura que podrá alcanzar la fachada de la edificación en un predio. Se cuantificará en forma absoluta o de manera relativa, por el número máximo de pisos que se autorizaran por zona. En este caso la altura máxima resultara de multiplicar en números de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría incrementada en un 50% (cincuenta por ciento).

Art. 096: DETERMINACION DE LOS VALORES DE LOS PARAMETROS

Los parámetros de ocupación del suelo tendrán los valores límites por zonas que se designan en el siguiente cuadro con las demás aclaraciones y/o ampliaciones subsiguientes:

ZONA	F.O.S.	F.O.T	U.F. (max)	R.E.M. (min m)	A.M. (m)
1	0,8	2,5	3	-	7,2
2	0,6	2,5	3	-	7,2

3	0,6	1	2	3	7,2
4	0,6	1	2	3	7,2
5	0,6	1	2	3 (7)	7,2
6	0,4	1	2	1,5 (8)	7,2
7	0,1	0,2	1	5	7,2
8	0,6	1	-	7,2	
9	0,35	1	-	3	7,2
10	0,6	1	-	3	7,2
11	0,35	0,5	1	3	7,2

NOTAS:

- (1): Para viviendas individuales y/o colectivas mínimo 40 m²
Para locales comerciales mínimo 30 m²
- (2): Para viviendas individuales y/o colectivas mínimo 100 m²
Para locales comerciales mínimo 30 m²
- (3): Para vivienda individual y colectiva mínimo 80 m²
- (4): Para vivienda individual y colectiva mínimo
- (5): Para locales comerciales mínimo 40 m²
- (6): Vivienda para encargado o cuidador mínimo 40 m²
- (7): Se podrá apoyar en un eje medianero dejando como mínimo en el otro 3,00 metros
- (8): Se podrá apoyar en un eje medianero dejando como mínimo en el otro 1,50 metros

“Quedan exceptuados de los valores del parámetro Unidades Funcionales (U.F.) todos los asentamientos dedicados a la actividad de alojamientos turísticos, quedando regulada esta excepción en el TITULO XIV de este Código, debiendo respetarse el resto de los parámetros y sus valores de este artículo. (Mod. Ord. N° 744/2008)

TITULO VIII: USO CONFORME DEL SUELO

Art. 097: CONDICIONES – PROHIBICIONES

No se autorizara ni habilitara ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, etc., en inmuebles cuyo Uso no se adecue a este Reglamento, el Departamento Ejecutivo verificara y certificara el Uso conforme en toda actuación que se substancie ante el con motivo de la aplicación del Código de Urbanización Uso del Suelo y Edificación y/o de otra disposición en que se requiera el permiso de Uso.

Art. 098: CARACTERISITICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones generales son:

- Las construcciones que se autoricen lo serán con arreglos a su fin o Uso y se dispondrá conforme al TITULO VII (Uso conforme del Suelo).
- Las construcciones serán temporarias o permanente, fabricadas in situ o prefabricadas, deberán cumplir con las normas de seguridad, higiene, habitabilidad, factores de ocupación, etc. Pertinentes.
- No se admitirán construcciones o trabajos precarios ni provisorios, salvo estos últimos determinados por razones de seguridad u orden público.
- Las construcciones se realizaran acordes con las reglas y el arte del buen construir, entendiendo por tales aquellas que la ciencia, la técnica y/o la estética establecen como normas mínimas a cumplimentar respecto al proyecto y/o la calidad y/o terminación de los trabajos.
- Las obras y/o instalaciones propias de un inmueble susceptible de provocar molestias a los predios vecinos serán ejecutadas y conservadas de acuerdo a las normas que se dicten.
- Los espacios que resulten libre de ocupación en un inmueble, proveniente de retiros de L.M., Ejes Medianeros, Líneas de Fondo, etc. Serán destinados a la formación de parques y/o jardines privados.
- Las edificaciones deberán armonizar con las características de la zona donde se construyan, debiendo respetar tipo, proporciones, formas, etc. que contribuyan a mejorar la belleza y/o visuales del lugar.
- Los techos deberán guardar forma estética acorde a la mayoría predominante del resto de la edificación existente, los que deberán ser inclinadas a dos aguas en todo el Radio Urbano Municipal.
- Se prohíbe la construcción de techos reflectivos y/o paja fachadas de chapa, en todas las zonas definidas en este Código a excepción de la zona industrial y zona de pequeños productores.
- Las construcciones, o cualquier parte de ellas deberán ser conservadas en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de no comprometer la seguridad, salubridad o estética.
- Toda la envolvente visible de la edificación deberá recibir una terminación estética.
- Se prohíbe la edificación en más de dos plantas.
- Para reformas y/o refacciones de la parte externa de edificaciones construidas con anterioridad al año 1940, no se permitirá efectuar innovaciones sin previo estudio y

dictamen municipal, a los efectos de conservar aquellos edificios tradicionales de la zona, integren o no Patrimonio Histórico – Cultural.

- n) Aquellas edificaciones que integren el Patrimonio Histórico – Cultural se registrarán de acuerdo a la Ley Provincial y/o las disposiciones vigentes y/o a crearse al respecto.

Art. 099: ERRADICACION

Las Industrias, Comercios y/o Establecimientos existentes que por su asentamiento no se encuentren en las zonas establecidas en la presente, se ajustaran a las siguientes disposiciones:

- a) Las Industrias, comercios y/o establecimientos mayores de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie y/o mas de 1.000 m² (mil metros cuadrados) de parcelas, cuya inversión de capital es considerable y sus maquinarias, técnicas e instalaciones, haga dificultoso el traslado o pudieran por ello ser gravemente afectadas a sus intereses según dictamen fundamentado por Personal Municipal especializado y/o Provinciales, tendrán un plazo de 8 (ocho) años, para trasladar sus instalaciones a la zona prevista.

Estas cuando se trasladen antes de los 4 (cuatro) años de promulgada la presente a la zona prevista, tendrán una excepción de las tasa a la propiedad por el término de 4 (cuatro) años a las contribuciones por los servicios de Inspección General e Higiene que inciden sobre la actividad comercial, industrial y de servicios.

- b) Las Industrias, Comercios y/o Establecimientos menores de 200 m² (doscientos metros cuadrados) de superficie cubierta, tendrán un plazo de 36 (treinta y seis) meses para su erradicación. Las que se trasladen antes de los 18 (dieciocho) meses de promulgada la presente Ordenanza a la zona prevista, tendrán una eximición impositiva por el término de 2 (dos) años a las contribuciones por los servicios de Inspección General e higiene que inciden sobre la actividad comercial, industrial y de servicio.

A partir de la fecha de promulgada la presente Ordenanza, ninguna industria radicada en contravención podrá cambiar la Razón Social, ni ampliar sus instalaciones. Solamente se podrán efectuar trabajos de mantenimiento y/o conservación de sus instalaciones.

En caso de comprobarse incumplimiento de lo mencionado en el párrafo anterior, se efectivizará la caducidad de la autorización de funcionamiento y/o habilitación.

- c) Las viviendas precarias tendrán un plazo de 36 (treinta y seis) meses para cumplimentar con lo establecido en el presente Código, vencido el plazo serán erradicadas.

PARTE III

EDIFICACION

TITULO IX: GENERALIDADES

CAPITULO I: DEL TITULO Y ALCANCES

Art. 100: ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzaran a los asuntos que se relacionan con : Construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, Uso y mantenimiento de los edificios: Las que se aplicaran por igual a los edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido en el Ejido Municipal de la localidad de Los Cocos. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

Art. 101: IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO LEGAL ARGENTINO

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañan los antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactado en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscrito, etc. presentados a título informativo. Asimismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino para la consignación de medidas de longitud, area, volumen y fuerza.

CAPITULO II: DE LAS DEFINICIONES

Art. 102: CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán, para los fines de este Código, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro
- b) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y el neutro
- c) El número singular incluye el plural

Art. 103: LISTA DE DEFINICIONES

- **ACERA:** Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal y/o de Edificación destinada al tránsito de peatones.
- **ALERO:** Elemento voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.
- **ALTURA DE FACHADA:** Altura permitida a las fachadas sobre el Nivel Municipal.
- **AMPLIAR:** Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.
- **ANTE-COCINA: ANTE-COMEDOR:** Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.
- **ANUNCIO:** Todo lo que se constituye en una advertencia visible desde la via publica, comprendiendo: avisos, letreros, cartelera o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos o de beneficencia. Se distinguen los simples y los luminosos. Estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas de ex profeso.
- **BALCON:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto o baranda.
- **CONDUCTO:** Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte además aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.
- **COTA DEL PREDIO:** Cota del Nivel Municipal mas el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.
- **DESPENSA FAMILIAR:** local destinado, en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.
- **ENTREPISO:** Estructura resistente horizontal
- **ENTRESUELO:** Piso solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de este.
- **ESTRUCTURA:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.
- **FACHADA PRINCIPAL:** Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la línea de retiro obligatorio o próximos a estas.
- **FACHADA SECUNDARIA:** Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.
- **FONDO:** Espacio de un predio que queda libre de edificación por encima del plano horizontal denominado arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posterior y laterales y por línea de fondo.

- **FRENTE:** Líneas comprendidas entre las divisorias laterales y que limite un predio con la vía o lugar público.
- **GALERIA:** Corredor cubierto, abierto lateralmente.
- **GUARDACOCHE:** Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehicular.
- **LÍNEA DE EDIFICACION:** Línea señalada por la Municipalidad para edificar la construcción en planta baja.
- **LÍNEA DE ESQUINA:** Línea determinada por este código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales.
- **LÍNEA MUNICIPAL:** Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.
- **LOCAL:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.
- **LOCAL HABITABLE:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, inodoros, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.
- **LOTE O PARCELA:** Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados, o los relevamientos territoriales aprobados y registrados, o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
- **LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** Lugar o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga fuera de la vía pública.
- **LUZ DE DIA:** La que reciben los locales en forma natural o directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga expresamente “iluminación artificial”.
- **MARQUESINA:** Aleros sin punto de apoyo.
- **MURO EXTERIOR:** Muro de fachada, divisorio, de patio o frente de galería o pórtico.
- **MURO INTERIOR:** Muro que no sea exterior.
- **NIVEL MUNICIPAL:** Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente.
- **OBRAS:** Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación demolición o Urbanización.
- **OCHAVA:** Ver Línea Municipal de Esquina.
- **OFFICE:** Ante-comedor, ante-cocina.
- **PALIER:** Descanso o relleno a nivel de los pisos.
- **PISO:** Espacio comprendido entre el nivel de un soldado y el nivel del soldado o techo siguiente sobrepuesto.
- **PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.
- **PREDIO:** Lote de terreno.
- **PREDIO DE ESQUINA:** El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.
- **PREDIO INTERMEDIO:** El que no es predio de esquina.
- **RECONSTRUIR:** Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.
- **REFACCIONAR:** Ejecutar obras de conservación.
- **REFORMAR:** Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.
- **SEMISOTANO:** Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel de un patio o vereda.
- **SOLADO:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.
- **SOTANO:** Piso situado bajo el nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.
- **SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y de toda superficie techada tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc., que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas.
- **SUPERFICIE DE PISOS:** Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.
- **SUPERFICIE EDIFICABLE:** Porción de la superficie de terreno de un predio que puede ser ocupada por un edificio, con exclusión de los muros de cerca.
- **TABIQUE:** Muro no apto para soportar cargas.
- **TAPIA:** Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predio y libre de toda edificación adosadas al mismo. Se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre la fachada y la Línea Municipal, y los muros de cerca de fondo ubicado entre la Línea de Fondo y los ejes divisorios posteriores al predio.
- **TOCADOR:** Local auxiliar de aseo en el que solo se admitirán el lavado como instalación de salubridad.
- **TRANSFORMAR:** Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.
- **VESTIBULO:** Local de paso o conexión de otros de destino definido.
- **VIA PUBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público. Avenidas, calles, paseos, parques plazas u otros espacios libres.

- **VIDRIERA:** Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.
- **VITRINA:** Escaparate, caja con puertas y/o lado de vidrios o cristales comunicados con locales. Vano de un local.

TITULO X: DE LAS TRAMITACIONES

SECCION I: REQUERIMIENTO DE PERMISO Y/O AVISO

Art. 104: PERMISO DE EDIFICACIÓN

Se deberá solicitar permiso con la presentación de plano para:

- a) Construir edificios nuevos, ampliar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido con planos aprobados (con o sin certificado final de obra); modificar la fachada principal, cerrar, abrir o modificar vanos en la misma; cambiar vidrieras existentes; cambiar o refaccionar estructuras de techos; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables. Instalar toldos, carteles o anuncios luminosos que requieran estructura y que, por sus dimensiones y/o aspecto, afecten a la estética. Para cercar el frente. Para construcción y/o refacción de veredas.
- b) La solicitud del PERMISO DE EDIFICACIÓN será por nota dirigida al Sr. Intendente de la localidad mediante formularios impresos por la misma, al que se le adjuntara el plano correspondiente en cuya caratula donde dice "PLANO DE" se especificara la clase de obras o trabajos que se proponga realizar.
La documentación será firmada por el propietario y profesionales que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código y Leyes pertinentes.
No se dará curso a ningún Permiso de Edificación que no cumpla con este Código, reglamentaciones complementarias o disposiciones especiales.

Art. 105: AVISO DE OBRA

No es necesario presentar planos pero si dar aviso de obra en Formularios Aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar siempre que los mismos no impliquen modificaciones a planos u obras existentes para: cercar el frente, elevar muros de cerdo, ejecutar aceras y/o cordones y efectuar demoliciones parciales y/o totales.

Art. 106: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISOS NI AVISO DE OBRA.

No es necesario solicitar Permiso ni dar Aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiere instalar en la acera deposito de materiales, vallas provisorias o andamios: Pintura en general, renovación de carpintería y herrería, revoques interiores y exteriores, servicio de limpieza, etc.

SECCION II: DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

Art. 107: DE LA TRAMITACION

No se admitirá, en la documentación que deba presentarse, mas leyendas sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni mas Nombre y Firma que el/los propietario/s, profesional o empresa que interviene en la misma.

Art. 108: DOCUMENTACION EXIGIDA

- a) Solicitud de Permiso de Edificación
- b) Plano con Visación Previa Municipal
- c) Plano Aprobado por el Colegio Profesional correspondiente
- d) Tres copias del plano general, de las cuales una copia que da en el archivo Municipal, una copia para la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba y una copia para el propietario, previo pago de los Derechos correspondientes.

Art. 109: PLANO DE OBRA

Este plano se ejecutara con los siguientes elementos:

- a) **CROQUIS DE UBICACIÓN:** (En la carátula) Detallara la situación del predio dentro de la manzana, Número de este y ancho de la calle y vereda, nombres de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura, superficie del terreno s/título y s/mensura y distancia a las dos esquinas. El norte deberá estar siempre señalado.
- b) **PLANTA BAJA:** En escala 1:100, donde conste: ejes divisorios de predio, dimensiones del predio, ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designaran conforme a su destino. Designación de aberturas. Se consignaran las medidas de ochava si las hubiera, espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación cordón de vereda, altura de muros medianeros y/o alambrados divisorios.
- c) **PLANTAS RESTANTES:** (Piso Alto, Entrepiso y subsuelos) Escala 1:100 ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes, designación de aberturas.
- d) **PLANTAS DE TECHOS Y AZOTEAS:** En escala 1:100 en donde consten vacios de patios, dependencias, chimeneas, salida de escaleras, casillas de maquinas, tanques conductos, alturas de parapetos.
- e) **CORTES:** Se señalaran en las plantas con letras mayúsculas. En números de dos como mínimo uno de ellos deberá pasar por la fachada. Deberán ser ejecutados de

modo que resulten explicativos. Escala 1:100. Cada rasante de solado, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota de predio. Se acotaran las alturas propias de cada local.

- f) **FACHADAS:** Las visibles desde la vía pública. Escala 1:50 a 1:100.
- g) **DEMOLICIONES:** Se indicara lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- h) **SUPERFICIES EDIFICADAS:** Se considerara con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías, etc., excluyendo aleros y cornisas, consignando por separado la superficie de galerías, galpones cubiertos, balcones y voladizos sobre la línea Municipal.
- i) **PLANILLA DE ABERTURAS:** Consignando Tipo, Dimensiones, (alto, ancho, diámetro, etc.), Área (Superficie de iluminación y ventilación).
- j) **PLANTAS Y PLANILLAS DE ESTRUCTURA:** Escala 1:100 o mayor si se justifica por los detalles.
- k) **PLANTAS Y PLANILLAS DE CIRCUITOS ELECTRICOS Y/O MECANICOS:** Escala 1:100.
- l) **PLANTA DE INSTALACIÓN SANITARIA:** Escala 1:100 consignando ubicación de cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente en caso que no hubiera Red Colectora.
- m) **COLORES:** Se utilizaran colores firmes y definidos, los que no deberán dificultar la lectura de los dibujos y que se establecen de la siguiente forma:
 - ✓ **Construidos:** con color NEGRO.
 - ✓ **A construir:** con color BERMELLON
 - ✓ **A demoler:** con color AMARILLO
 - ✓ **Partes que presenten madera:** con color SEPIA

Art. 110: CERTIFICADOS

Cuando las obras se encuentren ejecutadas de acuerdo al plano y a la documentación presentada, la Municipalidad extenderá algunos de los siguientes certificados, previa presentación de la planilla de denuncia de mejoras:

- a) **CERTIFICADO FINAL DE OBRA:** Cuando la obra se encuentre totalmente ejecutada.
- b) **CERTIFICADO FINAL PARCIAL DE OBRA:** Cuando la obra se encuentre parcialmente ejecutada, debiendo estar habilitada para su uso las instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua corriente. La emisión de este certificado tendrá un plazo para su validez.

Art. 111: EDIFICIOS NO CONNFORME A CODIGO

- a) La Municipalidad no aprobara o visara las obras en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando aquellas por naturaleza y magnitud, afecten el dominio público, al derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés general o a la seguridad y salubridad de la comunidad. Solo se procederá a Certificar "OBRA REGISTRADA", la documentación a presentar será la exigida para los relevamientos en general. La Municipalidad hará las comunicaciones pertinentes a los efectos del Registro Catastral a las mejoras y otorgara a pedido del interesado, el correspondiente certificado para la conexión de la Energía Eléctrica domiciliaria. No se otorgaran planos aprobados o subdivisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nac. 13.512), hasta tanto se encuadre dentro de las disposiciones del presente Código.
- b) El Departamento Ejecutivo, previa intervención del Concejo Deliberante, queda facultado para aprobar, conforme a reglamentación y resolución fundada, todos aquellos relevamientos en que la infracción por su naturaleza y magnitud, no se encuadra dentro de lo previsto en el punto a).
- c) La aprobación o registro de los planos de relevamiento, no libera a los responsables de las penalidades que pudiera corresponderles por violación al Código de Edificación y/o normas complementarias.

Art. 112: CARATULA DE LOS PLANOS

Se deberá respetar el formato indicado en el anexo grafico 6 y se ubicara en la parte interior derecha de la lámina.

Art. 113: CONEXIÓN DE AGUA CORRIENTE

Se otorgará autorización de la conexión de Agua Corriente para aquellas propiedades a edificarse previa presentación de los planos aprobados y permiso de edificación correspondiente.

Art. 114: AUTORIZACION CONEXIÓN ENERGIA ELECTRICA

Se otorgara autorización de la conexión de Energía Eléctrica para aquellas propiedades a edificarse previa presentación de los planos y permiso de edificación correspondiente.

Art. 115: INFORME CATASTRAL Y DE DEUDA

Se deberá presentar una solicitud de informes con estampillados según Ordenanza Tarifaria vigente, a efectos de recabar datos catastrales y/o de deudas sobre el inmueble.

SECCION III: DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS

Art. 116: INSPECTORES EN OBRAS

El servicio de inspección de Obras se afectara a personas que acrediten capacidad Técnica Profesional para ese fin. Dichos inspectores tendrán carácter de la función de Control Municipal. Las visitas a obras deberán realizarse en horarios de atención municipal.

Art. 117: ACCESO DE INSPECTORES

Los profesionales, propietarios, empresas, capataces, o encargado de obra, deberán permitir la entrada al recinto de las mismas y facilitar la inspección correspondiente. En caso contrario el Inspector constatar la negativa con el testimonio de un agente de Policía o dos testigos por acta labrada de inmediato.

Art. 118: CONSTATAION DE INSPECCION

Una vez realizada la inspección de una obra el Inspector dejara constancia en la misma con las observaciones que crea conveniente.

Art. 119: DOCUMENTACIÓN EN OBRA

Se deberá mantener permanentemente en obra una copia del plano de proyecto y el respectivo Libro de Obras. También se deberá mantener en obra: Cartel Indicador del Profesional Responsable del Proyecto y Conducción o Dirección Técnica, profesión, matrícula, domicilio y N° de Expediente Municipal y del Colegio Profesional respectivo.

SECCIÓN IV: DE LAS PENALIDADES

Art. 120: EFECTO DE LAS PENALIDADES

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

Las sanciones establecidas en "De las Penalidades", se refiere exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduaran según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

Art.121: INFRACCIONES

Serán consideradas infracciones al presente Código los siguientes casos.

- Por no tener la documentación aprobada
- Por efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención al presente Código.
- Por consignar cualquier dato falso
- Por alterar la Línea Municipal
- Por alterar la Línea de Edificación
- Por no cumplir dentro de un plazo estipulado por la Municipalidad, la demolición de la obra construida en infracción
- Por efectuar en obras autorizadas, ampliaciones sin el permiso correspondiente
- Por no cumplimentar cualquier emplazamiento efectuado por la Municipalidad
- Por no colocar vallas provisionales en la acera
- Por efectuar obras funerarias sin permiso municipal o no permitidas por la Municipalidad

Art. 122: CORRECCIONES

Cuando en la visación y/o aprobación de una documentación se haya deslizado un error por el cual queden afectados derechos de terceros, dicho aspecto de la visación y/o aprobación, deberá ser considerando nulo y constituirá una transgresión sujeta a correcciones.

Art. 123: REMISION DE ANTECEDENTES AL COLEGIO PROFESIONAL

De acuerdo a la gravedad o reincidencia cometida por el Profesional actuante, la Municipalidad podrá remitir los antecedentes obrantes en esta al Colegio Profesional correspondiente.

TITULO XI: OBRAS EN CONTRAVENCION

Art.124: SUSPENCIÓN DE TRABAJOS

La Municipalidad podrá ordenar, dentro del plazo que establezca en cada oportunidad, se demuela toda obra o parte de la misma que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, sin perjuicios de aplicar las penalidades correspondientes, para lo cual se notificara al caso de no existir el permiso correspondiente.

El incumplimiento de esta orden, facultara a la Municipalidad, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición ordenada con el concurso de la fuerza pública, requiriendo al responsable de la infracción, su costo por via judicial de apremio y sirviendo a tal fin suficiente titulo de apremio la Resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro. También es válido en el caso de obras existentes que pongan en riesgo las personas y/o bienes.

Art. 126: USO DE LA FUERZA PÚBLICA

A los efectos de este Código, la Municipalidad convendrá con la Policía de la localidad de manera como los Inspectores Municipales puedan hacer uso de inmediato de la fuerza pública.

Art. 127: PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en la presente Ordenanza se penara de la siguiente manera:

- Apercibimiento
- Multa variable según el tipo de infracción

Art. 128: RECLAMACIONES

Los particulares, profesionales, empresas constructoras, podrán recurrir exponiendo sus derechos y descargos dentro de los 10 (diez) días de la notificación de las Resoluciones, debiendo expedirse la Municipalidad dentro de los 15 (quince) días con una ulterior Resolución.

TITULO XII: DE LA EDIFICACION ANTISISMICA

Art. 129: EDIFICACIONES ANTISISMICAS

Toda obra pública o privada que se construya dentro del Radio Municipal de Los Cocos deberá obligatoriamente aplicar en el Estudio, Proyecto y Construcción las Normas Antisísmicas.

Art. 130: NORMAS ANTISISMICAS

Adoptase a los efectos de la aplicación del artículo anterior, las Normas Argentinas para construcciones sismo resistente: INPRES – CIRSOC (Instituto Nacional de Prevención Sísmica – Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles), Sistema INTI (Instituto Nacional de Tecnología Industrial), cumplimentando la Ley Provincial N° 6.138/78 Promulgada por Decreto N° 382 del Superior Gobierno de la Pcia. de Córdoba.

TITULO XIII: DE LAS CLASIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS

CAPITULO I: CLASIFICACION GENERAL

Art.131: CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO

Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismo, ampliación, refacción o modificación parcial o total o parcialmente en uno o varios de los siguientes títulos:

- a) **EDIFICIOS RESIDENCIALES:** Comprende todo edificio destinado a la vivienda familiar individual o colectiva: Departamentos, viviendas en una o dos plantas, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, hosterías, pensiones, hospedajes, monasterios.
- b) **EDIFICIOS INSTITUCIONALES:** Comprende todo edificio destinado a albergar personas con fines de tratamientos o detenciones: asilos de destinos, tipos, hospitales, sanatorios, nurseries.
- c) **EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:** Comprende todo edificio destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares: anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones de banquetes, bolsa de comercio, iglesias, salas de concierto, dancing, exposiciones, gimnasios, salones de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatro locales de recreación, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.
- d) **EDIFICIOS o ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:** Comprende todo edificio o estructura destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros fines similares: parques de diversiones, campos de deportes, teatros y cines al aire libre, estadios, etc.
- e) **EDIFICIOS PARA OFICINA:** Comprende todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una explotación accidental: edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguro, oficinas, estaciones de radio, etc.
- f) **EDIFICIOS MERCANTILES:** Comprende todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales: mercados, despensas, comercios, ventas, tiendas, etc.
- g) **EDIFICIOS INDUSTRIALES:** Comprende todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos: planta de montajes, fabricas en general, molinos, frigoríficos, etc.
- h) **EDIFICIOS PARA DEPOSITOS:** Comprende todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos, o mercaderías, excepto las establecidas como peligrosos: guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.
- i) **EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS:** Comprende todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, deposito y/o uso de materiales peligrosos: combustibles, inflamables, o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en caso de incendios. Materiales corrosivos, tóxicos, o alcalinos, ácidos u otros líquidos o gases nocivos, pinturas o barnices químicos o sintéticos, que impliquen peligro de llama, humo o explosión: estaciones de servicios, plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, etc.
- j) **EDIFICIOS EDUCACIONALES:** Comprende todo edificio o parte de los mismos destinados a la enseñanza primaria, secundaria, terciaria, especial: escuelas primarias, secundarias, jardines de infantes, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.

Art. 132: EDIFICIOS NO CLASIFICADOS

Cuando en edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Municipalidad podrá convocar a profesionales afines para la determinación del destino del mismo.

Art. 133: CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

La Capacidad de un edificio se determinara dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones, patios), por el o los factores de ocupación respectivos. En caso de existir campos de deportes tampoco se incluirán las superficies de los mismos pero si la parte destinada a tribuna para público.

El numero de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinara en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

	USO O DESTINO	m ² / Persona
a)	Edificios residenciales	12,00
b)	Edificios Institucionales	16,00
c)	Edificios para reunión bajo techo o al aire libre	
	Museos	8,00
	Bibliotecas	8,00
	Restaurantes (incluso cocina)	3,00
	Locales con asientos fijos individuales	de acuerdo al N°
	Locales con asientos fijos corridos	0,5 ml de asiento
	Templos, auditorios, salas de baile	1,00
	Billares y gimnasios	5,00
e)	Edificios para oficinas	9,00
f)	Edificios mercantiles	3,00
g)	Edificios Industriales	15,00
h)	Edificios Depósitos	30,00
i)	Edificios usos peligrosos	15,00
j)	Edificios Educativos	1,50

CAPITULO II: DE LOS PLANOS LÍMITES**Art. 134: ALTURA DE FACHADA**

Las fachadas estarán contenidas por los planos limites que se indican. Estos planos deberán ser respetados pero no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Art. 135: PLANOS LÍMITES DE FACHADA

Paralelos a la Línea Municipal respetando desde el cordón de vereda, al ancho de la misma, y respetando el retiro obligatorio mínimo, se levanta un plano vertical hasta una altura de 7,20 m. y luego continuara con un plano inclinado a 45 grados. Dichos planos serán la envolvente de la construcción Anexo Grafico 7.

Art. 136: EDIFICIOS SIN PLANOS LÍMITES

Las Iglesias, Templos, torres, monumentos, etc. no tendrán planos ni límites de altura, pero si se deberán respetar los retiros obligatorios.

CAPITULO III: DE LAS LINEAS**Art. 137: LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)**

Toda nueva construcción, refacción o transformación de lo ya construido que se levante frente a la vía publica, deberá seguir la línea municipal señalada oficialmente.

Art. 138: LINEA DE EDIFICACION

Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podría ser coincidente con la línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.

Art. 139: RETIROS DE LINEA DE EDIFICACION

Deberá respetarse la línea de edificación la que tendrá que ser uniforme a lo largo de la cuadra o de las cuerdas según corresponda, salvo en el caso de las parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Se respetara el retiro reglamentario hasta 3 (tres) metros de los ejes medianeros.
- La superficie restante hasta llegar al máximo del 25 % (veinticinco por ciento) de la parcela se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser

menor a 1.50 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a Línea Municipal. VER ANEXO GRAFICO 4.

Los retiros mínimos de la línea de edificación serán fijados según cada zona de acuerdo a la siguiente clasificación: (correspondientes a zonificación ANEXO GRAFICO 1

ZONA	RETIRO (Espacio verde)
Z1	1,5 metros
Z2	5 metros
Z3	5 metros
Z4	6 metros
Z5	6 metros
Z6	s/especificar

Art. 140: SALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION

Los balcones, salientes y construcciones de la planta alta podrán volar sobre la línea de edificación con un máximo de 1,20 metros a partir de una altura de 2,70 metros contados del nivel del piso de la planta baja VER ANEXO GRAFICO 8

Art. 141: OCHAVAS

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. ANEXO GRAFICO 9. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si de respetarla en planta baja.

Art. 142: CASO DE COLUMNAS EN OCHAVAS

Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que: ANEXO GRAFICO 10

- Su sección este contenida en un cilindro vertical de 0,80 metros de diámetro hasta 2,70 metros sobre el suelo.
- Su ubicación este contenida por el triangulo formado por la prolongación de la Línea de Edificación y la línea de ochava.
- La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,0 metros.
- La nueva Línea de Ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la columna.

Art. 143: PROHIBICIONES EN OCHAVAS

No se permitirán sobre- elevaciones, escalones y salientes de ninguna índole en las ochavas debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aun en los casos previstos en el art. 142.

CAPITULO IV: DE LAS CERCAS Y VEREDAS

Art. 144: DISPOSICIONES GENERALES

Todo propietario está obligado a construir y conservar las cercas y veredas en su terreno cuyo frente den a calles públicas, siempre y cuando la Municipalidad esté en condiciones de dar Líneas y niveles definitivos.

Art.145: ALTURA DE LAS CERCAS Y TIPO DE MATERIAL

Serán de 1,50 metros como máximo para tapiales/tejidos y 2 m para rejas sobre el nivel de cordón de vereda como máximo. Se permitirá todo tipo de material, prohibiéndose el alambre de púas o similares que puedan producir accidentes en las personas y/o animales. Se exceptúan las zonas 9, 11 y 12.

Art. 146: LAS CERCAS EN OCHAVAS

En las esquinas la línea de cerca coincidiera con la línea de ochava.

Art. 147: CERCAS EN INFRACCION

La Municipalidad podrá ordenar la demolición o reconstrucción de aquellas cercas o tapiales que no se hallen en condiciones aceptables.

Art. 148: TIPO DE VEREDA

Para las veredas del sector comprendido por la Avda. Cecilia Grierson en toda su extensión serán construidas con elementos antideslizantes cuyo color y tipo de solado será determinado de acuerdo a los usos por los colindantes o los que primaren en el área, sobre un contrapiso de un espesor de 8 cm. como mínimo.

Las veredas cubrirán un ancho de 2,30 metros desde la Línea Municipal con el material señalado y los 0,70 metros restantes hasta el cordón de la vereda con césped.

Para las veredas comprendidas fuera de las zonas delimitadas no anteriormente se permitirá todo tipo de material.

Las veredas tendrán una pendiente desde la Línea Municipal al cordón que podrá variar ente 1,5 % y el 2,0% y no podrán tener escalones transversales ni longitudinales, debiendo permanecer libres

de obstáculos y malezas. Los escalones de acceso a las propiedades no podrán avanzar de la línea Municipal a la vereda. En casos especiales se podrá autorizar la construcción de un escalón como máximo con un alto total de 0,30 metros, siempre y cuando la diferencia de nivel entre la vereda y el nivel del piso inferior o el umbral de la puerta de acceso al mismo así lo justifiquen.

En el caso de edificaciones existentes que fueran objeto de refacciones (modificaciones de fachada o cambio de vidriera, apertura de nuevas puertas, cambios de pisos, etc.) en el respectivo proyecto deberá establecerse los accesos mediante escalones a partir de la Línea Municipal sin avanzar estos a la vereda.

Art. 149: ACERAS ARBOLADAS

Establecese para todos los propietarios dentro del Municipio, con edificación y/o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en las calles que indique oportunamente la Municipalidad, a ejecutar cazuelas de arboladas en la parte de la vereda correspondiente al frente de sus propiedades y su ubicación será en la continuación de los ejes divisorios y a una distancia de 4 a 6 metros entre ellas. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0,60 x 0,60 metros.

Art. 150: RENOVACION DE VEREDAS

A los fines de la renovación de veredas, considerase una vereda fuera de uso cuando:

- a) Cuando no esté de acuerdo a este Código.
- b) Cuando por el uso se torne resbaladiza y/o cuando parte de ella se haya levantado o desgastado por el uso, raíces de los árboles u otras razones.

En estos casos el propietario estará obligado a renovarlas dejándolas en condiciones de transitabilidad.

Art. 151: PLAZOS DE EJECUCION DE VEREDAS

Para las propiedades con edificación con frente a la Avda. Dra. Cecilia Grierson en toda su extensión, se fija un plazo de 3 o meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para la ejecución de la vereda.

Para los propietarios con veredas que no cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, esta los emplazara para que en el termino de 12 meses realice las obras necesarias, vencido el cual, la Municipalidad lo ejecutara por cuenta y cargo del propietario más un 20% (veinte por ciento) en concepto de gastos de administración, incluyéndose la limpieza de las mismas.

Art. 152: LIMPIEZA Y/O DESMALEZAMIENTO DE BALDIOS

Todo propietario de parcelas baldías y colindantes con edificaciones sitas dentro del Radio Urbano de la localidad, está obligado a limpiar y/o desmalezar sus propiedades: prohibiéndose la extracción o talado de las especies autóctonas: molles, cocos, talas y coníferas. También se deberá mantener en condiciones a los inmuebles de acuerdo al presente Código.

Art. 153: INMUEBLES CONSTRUIDOS

En los casos de inmuebles construidos pero que, a criterio de la Municipalidad corresponde lo legislado en el artículo anterior del presente Código, por notarse su estado de abandono por mas de 12 (doce) meses, estos se encuadran como lote baldío en lo que se refiere a Limpieza y/o Desmalezamiento, así también al cobro de los recargos que pudieran corresponderles.

Art. 154: PLAZOS PARA CUMPLIMENTAR

La Municipalidad emplazara a cada propietario del sector, avenida, calle, pasaje o lote determinado a cumplimentar lo legislado en relación con las veredas, limpieza y/o desmalezamiento, en un plazo de 30 (treinta) días de su notificación para que de comienzo a los trabajos, y de 90 (noventa) días a partir de la misma para su finalización.

En caso que la magnitud del trabajo se considere prudente y necesaria y/o por pedido especial con causa justificada por parte del propietario mediante nota dirigida al Sr. Intendente, la Municipalidad podrá ampliar el plazo de terminación.

Si vencido el plazo otorgado, el/los propietario/s notificado/s no cumplimentasen con lo establecido, la Municipalidad podrá disponer de los trabajos emplazados a cuenta y cargo de el/los propietario/s notificado/s no cumplimentasen con lo establecido, la Municipalidad podrá disponer de los trabajos emplazados a cuenta y cargo de el/los propietario/s, mediante licitación pública, concurso de precios o por administración.

A los efectos de la notificación respectiva, se observara:

- Si el propietario es residente en la localidad, deberá firmar una copia de la notificación por constancia.
- Si no residiera en la localidad, la notificación le será remitida por correspondencia "certificada con aviso de retorno" valiendo como fecha de notificación aquella en que fuera entregada la pieza postal por la Oficina de Correos.
- Si no conociese el domicilio del propietario, se procederá a la publicación de la notificación en un periódico de la zona y en otro de tirada nacional, siendo a cargo del propietario todas las publicaciones y gastos erogados.
- Si en el caso del primer párrafo el propietario se negase a firmar la notificación, la misma le será remitida por correo en las mismas condiciones establecidas anteriormente.

Cumplidas las condiciones establecidas y una vez ejecutados los trabajos correspondientes, la Municipalidad podrá iniciar de inmediato el cobro de las sumas invertidas, por invitación o por vía judicial de apremio.

Si antes o inmediatamente después de iniciado los trámites del cobro por vía de apremio, el propietario aviniese al pago de los mismos el Departamento Ejecutivo podrá convenir con el reintegro de costos de obra intereses costas y demás gastos que hubiere.

Ningún propietario podrá iniciar los trabajos intimado por la Municipalidad a partir de la fecha en que los mismos fueron dispuestos a ser ejecutados por ellos.

Art. 155: COBRO DE MULTAS

- a) Todo propietario que no efectuar los trabajos intimados por la Municipalidad referente a veredas y limpieza y/o desmalezamiento en el plazo acordado, se hará pasible de una multa en un 10% (diez por ciento) del sueldo de un Empleado Administrativo del Escalafón Municipal de la categoría 18 (dieciocho).
- b) Si pasara 40 (cuarenta) días de la aplicación de la multa anteriormente referida, el propietario no efectuase los trabajos y no habiéndose dispuesto la ejecución del mismo por parte de la Municipalidad, la multa se establecerá en el doble % (porcentaje) del sueldo de un Empleado Administrativo del Escalafón Municipal de la categoría 18 (dieciocho).
- c) Todo propietario que efectuase los trabajos anteriormente especificados, con posterioridad a la fecha de vencimiento del plazo acordado por la Municipalidad se hará pasible a una multa que se establecerá en el doble del % (porcentaje) del sueldo de un Empleado Administrativo de Escalafón Municipal de la categoría 18 (dieciocho).

CAPITULO V: DE LOS PATIOS

Art. 156: CLASIFICACIÓN

Los patios se clasifican en:

- a) **PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA:** Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:
 - Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D=1/5 H$; Siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar en el arranque del patio, hasta el respectivo nivel del techo.
 - Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura del local a ventilar a patios de esa categoría, cualquiera sea la forma del patio.
 - No dar a D un valor inferior a 3,00 metros.
 - El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviere con uno de sus lados abierto totalmente a la vía pública o a otro patio dos veces mayor; el nuevo valor D llegara hasta los $4/5$ del valor calculado pero nunca inferior a 3,00 metros.
 - Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales podrán tener valores inferiores a D siempre que su profundidad "p" no supere el $1/2$ del frente "f".
 - Cuando el valor de D supere los 15,00 metros podrá mantenerse constante.
- b) **PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA:** Deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro.

La medición de los patios se hará de acuerdo a la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos y todo aquel elemento que reduzca su dimensión. VER ANEXO GRAFICO 11.

Art. 157: PATIOS MANCOMUNADOS

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formaran de esa forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas.

La cerca o muro que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 metros. La dimensión mínima de cada uno de ellos será de 1,50 metros.

Para que se los considere como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el Derecho Real de Servidumbre, mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro General de Propiedades, para cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño. VER ANEXO GRAFICO 11

Art. 158: PROHIBICION DE REDUCIR Y CUBRIR PATIOS

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello se afectaran las dimensiones de los patios, salvo que se establezca Servidumbre Real. Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real de patio.

CAPITULO VI: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION

Art. 159: GENERALIDADES (VER ANEXO GRAFICO 12)

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puerta vidriera, ventana a banderola, ladrillo de vidrio o cualquier otro sistema traslucido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada

caso. En el caso de que las partes abribles sean opacas no se consideraran para la superficie de iluminación.

La superficie de los vacios de iluminación y ventilación, estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.

"I" ES EL AREA DE ILUMINACION
"V" ES EL AREA DE VENTILACION
"S" ES EL AREA DEL LOCAL

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomara la superficie efectiva del local afectada por los coeficientes que se detallan a continuación:

- Cuando la distancia desde el borde de la ventana hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 metros los valores consignados serán multiplicados por 1,2.
- En los locales con entresuelo, para obtener el valor de "S" se sumara la superficie del local más la del entresuelo.

Art. 160: CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION

Se consideran las siguientes CONDICIONES: (VER ANEXO GRAFICO 12)

1. DE ILUMINACION Y VENTILACION DIRECTA AL EXTERIOR

$$I = 1/10 S \qquad V = 1/2 I$$

2. DE ILUMINACION Y VENTILACION BAJO PARTE CUBIERTA

El valor S se obtendrá sumando la propia S mas la de la parte cubierta.

El valor A de la parte cubierta hacia el exterior, será igual o superior a 4 (cuatro) veces el valor de "I".

$$I = 1/10 (S1 + S) \qquad V = 1/2 I \qquad A = 4 I$$

3. DE VENTILACION LATERAL O CENTAL

$$V = 1/30 S \qquad V \text{ min.} = 0,25 \text{ m}^2$$

4. DE VENTILACION POR MEDIOS MECANICOS

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

El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocara una luz piloto que indique su funcionamiento.

Esta instalación es innecesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado.

5. VENTILACION DE BAÑOS O COCINAS UBICADOS EN SOTANOS O PLANTA BAJA

Cuando un local de baños o cocinas este ubicado en sótanos, o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación a 2,00 metros encima del nivel vereda como mínimo.

6. DE VENTILACION E ILUMINACION DE LOCALES DE COMERCIO EN PASAJES

El pasaje se considerara como vía publica debiendo cumplir con las condiciones "c" y "h" ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

7. DE VENTILACION POR TUBO

La sección mínima será la que corresponda a un tubo de 0,100 mts. de diámetro. Cada local tendrá una ventilación mínima de 0,03 m². (Relación mínima de lado) en toda su altura, realizando con superficie interior lisa; el conducto será vertical e inclinado en no más de 45 grados.

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

Los tramos horizontales del conducto no serán superiores a ¼ de la altura del mismo.

El remate de azotea distara no menos de 0,30 metros de esta y permanecerá libre.

La altura mínima del mismo será de 2,00 metros.

8. DE VENTILACION POR TUBO DE SECCION PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL LOCAL

El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local. La sección mínima de cada tubo será de 0,03 m². La sección máxima de cada tubo será 0,2 m².

En el caso que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregaran tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia. La relación entre sus lados no podrá ser mayor a 3 (tres).

El conducto será vertical y/o inclinado en no más de 45 grados.

La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de area no inferior al conducto. Sus tramos horizontales no podrán superar el ¼ de la altura del mismo. El remate del tubo en la azotea distara no menos de 1,50 metros de esta o de cualquier parámetro permanecerá libre y estará provisto de mecanismos estático de tiraje automático.

9. DE VENTILACION POR TUBOS COMUNES A VARIOS LOCALES

El conducto servirá para unificar dos o más tubos de diámetro 0,100 mts. Sera de mampostería de superficie lisa, y dentro de su sección no se ubicara desagües o cañerías. La relación de sus lados no será mayor que 1/3. Los tramos horizontales no podrán superar $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto. El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 0,50 metros. El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados. El remate en la azotea, distara no menos de 1,50 metros de la misma o de cualquier parámetro o vano del local habitable, y estará provisto de mecanismos estáticos de tiraje automático.

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no revela del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos. Salvo aquellos en que se indica expresamente que ventilaran por medios mecánicos.

Art. 161: CLASIFICACION DE LOCALES SEGÚN SU ILUMINACION Y VENTILACION

La tabla anexa al presente de ILUMINACIÓN Y ALTURA DE LOCALES indica las condiciones mínimas exigidas para cada local.

Las alturas de los locales podrán ser disminuidas (no inferiores a 2,20 metros), siempre que a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación aplicándole un coeficiente igual a 5.

Los locales que opten por la reducción de altura tendrán el alfeizar del vano a no más de 1,50 metros del piso del local y el dintel a no menos de 2,00 metros del mismo. Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas los valores de "I" y "V" se multiplicaran por 2.

Los locales que opten por la reducción de altura tendrán el alfeizar del vano a no más de 1,50 metros del piso del local y el dintel a no menos de 2,00 metros del mismo. Si el vano se ubicara más arriba de las alturas indicadas los valores de "I" y "V" se multiplicaran por 2.

Los locales con entresuelo o piso intermedio podrán tener alturas menores a las mínimas siempre que cumplan las siguientes condiciones: El piso intermedio y la parte que cubre tendrán una altura mínima de 2,20 metros cada uno; el piso intermedio no cubrirá mas de $\frac{1}{2}$ de la superficie del local; se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes no pudiendo cerrarse los locales parcialmente; la altura mínima del local en toda su superficie será la suma de la altura de la parte cubierta mas el entrepiso mas 2,00 metros libres de vigas. VER ANEXO GRAFICO 13.

CAPITULO VII: DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN – CLASIFICACION

Art. 162: PUERTAS DE SALIDAS EN GENERAL

Se abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna puerta de salida habrá directamente sobre una escalera o tramo de ella sino que abrirá sobre un relleno, descanso o plataforma.

Altura mínima 2,00 metros.

Las puertas de abrir en un solo sentido se permitirán, menos en los locales de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.

Se permitirán puertas de abrir en VAIVÉN en todo tipo de Edificio y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público.

Las puertas giratorias se usaran únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles. Su diámetro mínimo será de 1,65 metros y el total de esta podrá ocupar solo el 50% del ancho exigido para puertas de salida. El 50% restante se efectuara con puertas no giratorias.

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio: Para edificio de hasta 500 personas el ancho de salida en centímetros será igual al número total de personas;

Para edificios de 500 a 2.500 personas el ancho libre total será mayor que $(5.500/5.000 - N^{\circ}$ de personas) x N° de Personas, con un valor mínimo de 1,50 metros, para ambos casos, para edificios de reunión bajo techo y al aire libre.

Los demás tipos de edificios ancho mínimo 0,80 metros.

El ancho de la puerta de salida será la luz libre de paso.

Art. 163: PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERIAS, ESCALERAS O RAMPAS

Se considera como tales todos aquellos que permiten la vía pública con dos o más unidades institucionales, de reunión de oficinas, mercantiles o industriales. El ancho de todos los pasajes estará condicionado al número de personas a evacuar tanto en planta baja como en pisos altos.

Los escalones o rampas serán del ancho del pasaje.

Cuando sobre un pasaje se abren puertas de acceso, y/o vidrieras con puerta de acceso a negocios que tengan su egreso a dicho pasaje, el ancho mínimo del mismo se incrementara en 0,50 metros si se ubican a un lado y a 1,00 metros si se ubican en los dos lados. VER ANEXO GRAFICO 13. Estos incrementos son acumulativos y una vez ensanchados no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas y/o vidrieras.

El cálculo del ancho mínimo será de la misma forma que el establecido para puertas de salida, con un mínimo de un 1,20 metros.

En cuanto a las escaleras, las medidas exigidas de un piso no será inferior a 0,90 metros y el cálculo será de la misma forma que el establecido para puertas de salidas para edificio de lugares de espectáculos y diversiones públicas. En el caso general el ancho de la escalera se calculara de acuerdo a la siguiente expresión: Ancho de escaleras = 2 cm. x N° de personas a evacuar.

La dimensión mínima de la huella será de 0,25 metros y la máxima de la contrahuella de 0,20 metros. La máxima distancia de escalera a cubrir sin rellenos o descanso será de 3 (tres) metros de altura.

En el caso de proyectarse escaleras desdobladas se calcularan con el establecido en este articulo.

En las cajas de escalera, el pasamano se colocara a una altura superior a 0,80 metros; cuando el ancho de la escalera exceda los 1,40 mts. habrá balaustrada, baranda o pasamano por cada lado. La separación máxima de pasamano en escaleras de mayor ancho será de 1,40 metros.

CAPITULO VIII: DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

Art. 164: GENERALIDADES

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos un inodoro y un lavatorio, que serán independientemente de los locales de trabajo y/o permanencia.

Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicio de salubridad separado por cada sexo excepto en los casos siguientes:

- a) Que el baño o toilette este destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.
- b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia no sea mayor que dos inodoros.

Art. 165: CANTIDAD MINIMA DE INODOROS

Edificios de Reunión al aire libre	Edificios de Reunión bajo techo	Edificios de viviendas inst., oficinas y depos.	Edificios Educativos	N° de Inodoros
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
mas de 1000	mas de 500	mas de 175	mas de 175	
1	2	3	4	

1 Se agregara un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de las 1.000 personas

2 Se agregara un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas

3 Se agregara un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de 175 personas

4 Se agregara un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de 175 personas

Art. 166: ORINALES Y LAVATORIOS

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres que se podrán sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción: en edificio de reunión bajo techo, de reunión al aire libre y de escuelas, se podrán sustituir el 75 % de retretes por orinales. En los demás edificios el 30 %.

Se deberán colocar lavatorios en la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 6 retretes exigidos con un lavatorio como mínimo por local de salubridad.

Art. 167: SERVICIOS MINIMOS

En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

- a) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina una pileta.
- b) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, lavatorio y una ducha cada 10 personas o fracción.
- c) Cámara séptica y pozo negro según normas sanitarias. En hoteles, hosterías, colonias de vacaciones, etc. con más de 25 plazas se deberá construir un sistema/planta de depuración de líquidos cloacales según normas sanitarias. El mismo deberá ser aprobado por la Municipalidad.

El plazo de ejecución de obra para construir dicho sistema/planta de depuración de líquidos cloacales es de 24 meses; y a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal se podrá otorgar una única prórroga por el término de 6 (seis) meses, luego corresponde la clausura del establecimiento, en caso de incumplimiento.

Art. 168: SURTIDORES DE AGUA O BEBEDEROS

Serán obligatorios en los siguientes casos:

- a) En edificios de reunión bajo techo, excepto iglesias, se colocara un bebedero tal que la distancia máxima a recorrer sea de 50 mts., y un piso verticalmente.
- b) En las escuelas se colocara una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.
- c) En construcciones de reunión al aire libre se colocaran fuentes bebederos tal que la mayor distancia a recorrer no sea mayor de 120 mts.

Art. 169: CONDICION DE LAS PUERTAS DE LOS BAÑOS

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos sin un vestíbulo intermedio.

Art. 170: REVESTIMIENTO EN BAÑOS

Los locales de salubridad que contengan inodoros, orinales, bañeras, duchas o toillettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones solidas que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

Art. 171: PROHIBICION

Queda prohibido lanzar a la vía publica, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

Art. 172: PROVISION DE AGUA PARA ALIMENTACION

Todos los edificios, cualquier sea su clasificación, ubicados en predios con frente a Red de Provisión de Agua Corriente Municipal, estarán obligados a obtener de dicha Red la conexión correspondiente destinada a la provisión de agua para consumo alimenticio. Los que no estén ubicados en predios con frente a la Red de Provisión de Agua Corriente deberán obtener su provisión para consumo alimenticio mediante pozo o perforación. Las perforaciones o pozos deberán estar situados como mínimo a una distancia de 1,50 mts. de ejes medianeros.

Art. 173: DESAGUES PLUVIALES O ALBAÑALES

El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños con materiales aprobados y según Normas de O.S.N., u organismo equivalente. Todos los albañales llevaran en su boca de salida, en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso de roedores.

No se permitirá, en ningún caso la desembocadura de albañales, caños de desagüe de techos y/u otros elementos sobre el nivel de la acera para los casos que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o de las fachadas el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados prohibiéndose el escurrimiento de la misma.

Los albañales deberán estar retirados de los muros medianeros a una distancia de 0,50 mts.

Los casos especiales serán resueltos por la Municipalidad conforme a las directivas de la presente Ordenanza o a las Reglamentaciones de O.S.N., u organismo equivalente.

Art. 174: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

- a) **CANTEROS Y JARDINERAS:** No podrán arrimarse a canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.
- b) **DESAGUES:** Cumplirán con las normas fijadas por O.S.N. u organismo equivalente, cumplirán los mismos requisitos en cuanto a ubicación sobre muros medianeros que los albañales.

CAPITULO IX: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 175: LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se los destina tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirá con lo siguiente:

- a) Los medidores de electricidad seguirán las instrucciones de E.P.E.C.
- b) Los medidores de gas cumplirán con las normas fijadas al efecto por parte del prestatario del servicio.

Art. 176: LOCALES PARA CALDERAS E INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS

Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Deberán tener una ventilación permanente al exterior. Se asegurara una entrada constante y suficiente de aire exterior de acuerdo a las necesidades de las instalaciones que se realicen.
- b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.

Art. 177: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

Queda prohibido instalar aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
- b) Canchas para juegos de pelotas, bochas, paddle u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

CAPITULO X: DE LOS TOLDOS

Art. 178: DEFINICION – GENERALIDADES

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que puede ser extendido y recogido sobre la vereda.

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

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocaran distantes entre si a 0,70 mts. del cordón de la vereda y distanciados entre si un mínimo de 2,50 mts. Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán artistas y/o elementos agudos al alcance de los peatones.

Los toldos se plegaran o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que les sirve eventualmente de sostén. Si hubiera guarda toldos, estos deberán armonizar la fachada.

En las calles arboladas los toldos se instalaran de modo que no alcancen los troncos y que no afecten sensiblemente a los arboles.

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de nomenclatura semáforos, señalización oficial de las calles.

La Municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastando la simple comunicación fundamentada al propietario, por escrito.

CAPITULO XI: DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

Art. 179: AVISO DE OBRA

Todas las demoliciones y/o excavaciones que se realicen en el Radio Urbano Municipal, requieran aviso de obra.

Art. 180: PERMISO DE DEMOLICIONES

Se otorgaran permisos para efectuar demoliciones totales de una construcción que no se encuentre en malas condiciones, a criterio de la Municipalidad, cuando esta solicitud se acompañe a un expediente de Permiso de iniciación de una Obra Nueva.

Art. 181: PLAZO PARA NUEVA EDIFICACIÓN

En todos los casos de demolición autorizada conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los 30 días de finalizada la construcción, el propietario deberá construir la cerca que corresponda.

Art. 182: DEMOLICION POR SEGURIDAD

Cuando, por razones de seguridad, la Municipalidad deberá proceder a realizar una demolición sin el conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrara un Acta previa ante Escribano Público, en la que constara el estado de la construcción a demoler y su causa. Esta acta será firmada por 2 vecinos, o en su defecto, por Autoridad Policial.

Art. 183: DIRECTIVAS PARA DEMOLICION

Todas las demoliciones se realizaran de manera que no perjudiquen los intereses de terceros ni obstaculicen totalmente la vía pública. En cada caso la Municipalidad podrá dar las directivas que estime conveniente. En todos los casos la responsabilidad civil o personal que pudiera surgir con motivo de los trabajos de demolición, será exclusiva del propietario, empresa o constructor que las realice.

Art. 184: METODO DE SEGURIDAD PARA DEMOLER EN LA LINEA MUNICIPAL

Toda demolición que se realice sobre la Línea Municipal o próxima a ella, deberá ser amparada por un vallado de madera de características similares a las que determinan en el Capítulo "Uso de la Propiedad Pública en la construcción".

Art. 185: EXCAVACIONES

Cuando se realicen excavaciones aisladas que no formen parte de un expediente de construcción, deberá darse aviso a la Municipalidad.

Para el caso de las excavaciones, regirá lo prescripto para las demoliciones.

Art. 186: CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

Toda construcción en mal estado de seguridad, o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida y/o refaccionada por su propietario, si ello fuera posible para ponerla en condiciones.

La Municipalidad, en tales casos, podrá ordenar la refacción y/o demolición fijando, incluso, los plazos para ejecutar.

Todo muro se considerara en mal estado de seguridad, a los fines de aplicación del párrafo anterior, cuando presente alguna de las siguientes características:

- a) Cuando este vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del muro;
- b) Cuando presente grietas, que ha juicio de la Municipalidad, sean peligrosas a su estabilidad;
- c) Cuando sus fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que el cordón de la vereda, aun cuando los muros que sobre el gravitan, no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.

Cuando una construcción fuera declarada en estado peligroso, se notificara al propietario de tal circunstancia, emplazándolo a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que correspondan y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino, y a falta de este se publicara la notificación en dos diarios por el termino de 8 (ocho) días.

Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente, la Municipalidad podrá mandar a demolerlo sin más trámite de conformidad a lo prescripto en el Artículo referido a "demolición por seguridad".

Dentro de los tres (3) días de la notificación, de una orden de refacción y/o demolición siempre que no se trate de un peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección por parte de la Municipalidad. Si transcurrido tres (3) días de la notificación al propietario, u ocho (8) días desde la última notificación periodística, el propietario no se presentase, la Orden Municipal será cumplida por la Comuna y a costa del dueño del predio. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas será requerible por vía judicial de apremio al propietario del predio, sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin, la resolución del Intendente, ordenando su cobro.

CAPITULO XII: USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA EN CONSTRUCCION

Art. 187: PERMISOS

Deberá solicitarse permiso para:

- a) Deposito de materiales en la vía publica (aceras y/o calzadas) debiendo abonar el impuesto correspondiente por los plazos estipulados por la Municipalidad;
- b) Rotura de calzadas, veredas, y cordones: el arreglo de estos será efectuado por el solicitante en los plazos establecidos por la Municipalidad.

Art. 188: OBLIGACION DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Es obligación la colocación en la acera una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incomodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

Art.189: CONSTRUCCIONES DE VALLAS

Una valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y colocadas de tal modo que impidan la salida de materiales al exterior.

Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

Cuando por circunstancias especiales verificadas por la Inspección fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran por la acera.

Se evitara todo daño e incomodidad a los transeúntes.

En todos los casos, al construirse las vallas, se dejara un paso libre por las veredas de 1,50 mts.

Art. 190: RETIRO DE VALLAS

Una valla provisoria será trasladada a la Línea Municipal tal pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Municipalidad autorizar la permanencia de la valla por un término lo más reducido posible.

Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por la Administración a costa del propietario.

En los casos en que se hubiese quitado el pavimento de la acera, se colocara uno practicable a juicio de la Municipalidad hasta la confección del definitivo.

Art. 191: EXCEPCIONES

La Municipalidad fijara las zonas que pueden permitirse excepciones a lo prescripto en relación con el uso de la propiedad pública durante la construcción.

CAPITULO XIII: DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 192: CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez, higiene, a fin que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservara en buen estado por renovación de material, revoque o pintura, de conformidad a lo establecido en este Código. A este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía publica serán conservados en buen estado.

Art. 193: AJUSTE DE LA EDIFICACION EXISTENTE A LAS DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

Cuando se hubieran ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Municipalidad podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Municipalidad intimara la prestación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo a los reglamentos vigentes en la época de ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

Art. 194: DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, solo serán objeto de atención: para aplicar el presente Código, para establecer la seguridad e higiene del edificio y en los casos que menciona la Ley, como de atribución Municipal.

Art. 195: OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

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

Art. 196: CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

- a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Previsiones para favorecer la extinción", y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos de la localidad.
- b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido la eficacia de estos.
- c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimará las correcciones necesarias dentro de un plazo de treinta días, bajo la pena de clausura.

Art. 197: REFORMA Y/O AMPLIACION DE EDIFICIOS

- a) **EDIFICIOS CONFORME A CODIGO:** Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones de este Código.
- b) **EDIFICIOS NO CONFORME A CODIGO:** todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo se autorizan obras para conservación en buen estado de una finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

Art. 198: EDIFICACION EXISTENTE FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL Y/O DE EDIFICACION

En la zona que rebasen dicha/s línea/s, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura y/o reparación de revoques.

Art. 199: SUBDIVISION DE LOCALES

- a) **CONDICION PARA SUBDIVIDIR LOCALES:** Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple con las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.
- b) **MAMPARAS DE SUBDIVISION EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO:** Se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de estas no rebasen los 2,00 mts., medidos sobre el solado.

CAPITULO XIV: DE LAS CHIMENEAS

Art. 200: CLASIFICACION. GENERALIDADES

Todo aparato que produzca gases de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal, y tipo de gases provenientes de la combustión.

Las chimeneas se construirán de mampostería de ladrillos comunes o similares asentadas con mezcla de cemento y arena; hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso presión del viento.

La sección transversal de la chimenea para cualquier aparato de combustión, se diseñará y proporcionará para las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases a evacuar, aislación de las paredes, forma, materiales, y cualquier otro factor determinante.

Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15 mts. del eje medianero.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en el exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado.

Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y de 0,10 mts. de espesor, y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Toda chimenea de metal interior o exterior, no podrá estar ubicada a menos 0,60 mts. de construcción combustible, y a 0,10 mts. de construcción incombustible cuando no esté aislada, y 0,03 mts. cuando sí lo esté.

- a) **CHIMENEAS DE BAJA TEMPERATURA:** Las destinadas a calderas de agua caliente o vapor de baja presión, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura. Tendrán una altura mínima de 0,90 mts. más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo y no menos de 0,60 mts. por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00 mts. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor al 15 % en que la chimenea debe superar en 0,60 mts. a la cumbre. Deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes 0,15 mts.
- b) **CHIMENEAS DE TEMPERATURA MEDIA:** Las destinadas a calderas de agua caliente o vapor de alta presión y similares.

Tendrán una altura mínima de 3,00 mts. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15 mts. Deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,225 mts.

- c) **CHIMENEAS DE ALTA TEMPERATURA:** Para hornos en general, similares. Tendrán una altura mínima de 7,50 mts. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción dentro de un radio de 15 mts. Deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,225 mts. cada uno, separados por una cámara de alto de 0,05 mts. entre ellos.

CAPITULO XV: DE LA AISLACION SONORA

Art. 201: AISLACION SONORA MINIMA ENTRE CONSTRUCCIONES. CLASIFICACIÓN

Las diversas unidades de vivienda y/o edificios, pertenezcan o no a una misma propiedad, deberán respetar la aislación sonora mínima en resguardo de la salud y tranquilidad de la población.

Considerándose como:

- a) **AISLACION POR VIA AEREA:** Para un divisorio (tabique o entrepiso), a la disminución del nivel sonoro que el mismo provoca en un ambiente con respecto al sonido producido en el contiguo. El valor de esta disminución indica la efectividad del divisorio para aislación de palabras, música, etc.
- b) **AISLACION POR VIA SOLIDA:** Para un entrepiso, a la disminución del nivel sonoro que el mismo provoca, en el ambiente interior, de los impactos que recibe por su parte superior (pisadas, golpes, etc.). El nivel alcanzado en el piso inferior, indica la efectividad del entrepiso para aislación de impactos.
- c) **PISO FLOTANTE:** A la capa flotante (resistente), interpuesta bajo el solado de un entrepiso con el objeto de atenuar en el ambiente inferior, los impactos producidos sobre dicho solado. Cualquier otro sistema constructivo no especificado, puede utilizarse, siempre que cumpla con la aislación establecida en la recomendación internacional I.S.O.R. 140. Para comprobar que la cumple, el proyectista y/o el constructor deberá presentar un certificado técnicamente idóneo de que su sistema constructivo se ajuste a dicha norma.

CAPITULO XVI: DE LOS ANUNCIOS DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

Art. 202: LUGARES PERMITIDOS

Los anuncios de publicidad y propaganda serán permitidos en:

- Predios particulares con la autorización escrita del propietario
- En el espacio verde de las veredas, en correspondencia con los ejes medianeros divisorios de predios y en forma perpendicular al cordón de la vereda.
- En vidrieras y fachadas de comercios
- En los espacios públicos que a los fines específicos destine la Municipalidad, exceptuando plazas.

Art. 203: NORMAS GENERALES SOBRE CARTELES

Los carteles en general deberán ser construidos prolijamente con materiales nobles y duraderos, debiendo ser mantenidos en perfecto estado de conservación.

Los carteles colocados en los espacios verdes de las veredas deberán estar totalmente construidos en madera dura, con leyendas pintadas o grabadas en color blanco y el fondo de color natural de la madera, siendo sus dimensiones máximas 0,70 de ancho y 1 m. de altura. Deberán soportarse sobre postes de madera sin sobrepasar los 2 mts. de altura.

En los espacios públicos sobre la Av. Dra. Cecilia Grierson, los carteles deben ser acorde en ancho y altura a lo autorizado sobre esta Avenida (0,70 mts. de ancho y 1 mt. de altura).

Sobre la Av. Dra. Cecilia Grierson, en espacios verdes y públicos, se deberá normalizar todos los carteles acorde a este código en un plazo de 12 (doce) meses.

Los pasacalles y bandones serán permitidos solo temporariamente y para eventos especiales. Para la colocación de los mismos se requerirá el correspondiente permiso municipal.

CAPITULO XVII: DE LA DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS

Art. 204: DISPOSICIONES GENERALES

- Se prohíbe arrojar residuos sólidos en lugares públicos o baldíos de todo el radio municipal.
- Los residuos sólidos domiciliarios se dispondrán en bolsas de plástico, (perfectamente cerradas). Las mismas se colocaran en contenedores instalados en lugares elevados fuera del alcance de los animales.
- Los Hoteles, Hosterías, Colonias de vacaciones, Restaurantes, Bares, etc. y toda otra actividad que genere grandes volúmenes de residuos, deberán habilitar un local especial destinado a almacenarlos hasta tanto se produzca la recolección municipal.
- Los restos de poda y desmalezamiento deberán almacenarse dentro del predio particular hasta tanto se produzca la recolección municipal.

Art. 205: DEROGUENSE las Ordenanzas N° 112/79 – 191/83 – 288/88 – 368/92 – 380/92 – 432/95 y toda otra Ordenanza que se oponga a la presente.

Art. 206: COMUNIQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

(Mod. Ord. 744/2008)

TITULO XIV: REQUISITOS PARTICULARES PARA ALOJAMIENTOS TURISTICOS

CAPITULO I: DEL ALCANCE

Art. 207: Todo emprendimiento de alojamientos de interés turístico estará sujeto a las disposiciones del presente título, a la normativa de la Ley N° 6483 y su Decreto Reglamentario N° 1359/2000.

CAPITULO II: REQUISITOS SEGÚN CLASIFICACIÓN

Art. 208: SUPERFICIE DE TERRENO

Se establece una superficie de terreno mínima para las clases HOTEL, HOSTERÍA, MOTEL Y HOSTAL de 3.500.00 m2 debiendo cumplirse con un mínimo de 40.00 m2 de terreno por plaza de alojamiento.

Se establece una superficie de terreno mínima para la clase ALBERGUE de 1.000.00 m2 debiendo cumplirse con un mínimo de 25.00 m2 de terreno por plaza de alojamiento.

Se establece una superficie de terreno mínima para las clases APART HOTEL, APART CABAÑAS Y CONJUNTO DE CASA Y/O DEPARTAMENTOS de 1.050.00 m2 debiendo cumplirse con un mínimo de 350.00 m2 de terreno por unidad de alojamiento.

Se establece una superficie de terreno mínima para las clases COMPLEJO TURÍSTICO Y COMPLEJO ESPECIALIZADO de 7.500.00 m2 debiendo cumplirse los mínimos según plaza o unidad de alojamiento según las clases antes establecidas.

Se establece en todos los casos una tolerancia del 2% para cumplir con lo establecido en este artículo.

Art. 209: DISTANCIA ENTRE UNIDADES

Se establece una separación mínima entre unidades de alojamiento para la clase Apart – Cabañas de 6.00 ml medidos desde los vértices de muros más próximos, permitiendo en este caso una tolerancia del 5%.

Art. 210: SUBDIVISIÓN

Queda prohibida la subdivisión de todo establecimiento dedicado al alojamiento turístico ya sea este simple o por PH, los planos de proyectos que se presenten para la construcción de este tipo de obra privada deberán llevar en el rótulo la leyenda "QUEDA PROHIBIDA LA SUBDIVISION SIMPLE O BAJO EL REGIMEN DE LA LEY 13512 PARA PH DE ESTA PROPIEDAD".

Art. 211: LOCALIZACION

La localización y/o ubicación de todo alojamiento dedicado a la actividad turística deberá ajustarse a las incompatibilidades regladas en la PARTE II, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO de este CÓDIGO.

Los Cocos, 05 de diciembre de 1995

ORDENANZA N° 441/95

Promulgada por Decreto N| 071/95 de fecha 05/12/95