



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CRIAL

## **ORDENANZA N°1114/2023**

### **VISTO:**

La Ordenanza N° 441/95 – “Código de Urbanización, uso y ocupación del suelo y edificación”, promulgada por Decreto N° 071/95 de fecha 05/12/95;

La imperiosa necesidad de formular nuevas normas y requerimientos que contengan en la mejor medida posible el crecimiento urbano demandado, y en igual sentido procurar reordenar el ordenamiento de uso, ocupación del suelo y edificación para el ejido urbano de nuestra localidad;

### **Y CONSIDERANDO:**

Que desde el DEM se convocó expresamente (presencial y virtual) por varios medios de difusión a los vecinos a participar de la reformulación y nuevo proyecto para el Ordenamiento Ambiental Territorial (se adjunta algunas convocatorias);

Que, desde el 17 de marzo del año 2021 desde el DEM, la Responsable de Ambiente del Municipio, Concejales, Profesionales convocados y algunos vecinos han compartido continuas jornadas de trabajo, observación y análisis del futuro proyecto y norma para el Ordenamiento Ambiental Territorial que regirá sobre nuestro ejido;

Que el volumen de la demanda de urbanización exige en forma urgente una norma que atienda, contenga y ordene todos los criterios y nuevos aspectos de desarrollo que una comunidad aspira para su mejor calidad de vida;

Que la presente norma, una vez aprobada, permitirá establecer un nuevo nivel de exigencia social en los aspectos ambientales, urbanísticos y de crecimiento, tan indispensables para nuestra sociedad;

Que es necesario compatibilizar el crecimiento demográfico demandado con los recursos existentes en la localidad a fin de hacer uso racional y sustentable a largo plazo de los mismos. No debemos estar ajenos a la crisis ambiental que se vive a nivel global y esta norma promueve el cuidado del ambiente en la localidad para la generaciones actuales y futuras;

### **POR TODO ELLO,**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LOS COCOS  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

## **CODIGO DE URBANIZACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN**

### **INDICE**

### **PARTE I**

### **URBANIZACIÓN**

### **TITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

### **CAPITULO I: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIAS DE LAS NORMAS**

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

### **CAPÍTULO II: DE LAS DEFINICIONES**

Art. 005: DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

### **TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL.

## **CAPÍTULO I: DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL TERRITORIO**

Art. 006: REQUISITOS PREVIOS

Art. 007: PROHÍBESE INTERVENIR

Art. 008: ESTUDIO EIA y ESiA

Art. 009: PLANES DE VIVIENDA

## **CAPÍTULO II: DE LA ZONIFICACIÓN**

Art. 010: ZONIFICACIÓN

Art. 011: DIMENSIONES DE PARCELAS

Art. 012: LÍMITES DE ZONAS

Art. 013: PARCELAS QUE OCUPAN MÁS DE UNA ZONA

## **CAPÍTULO III: CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN. OPORTUNIDAD. EXCEPCIONES.**

Art. 014: CONDICIONES

Art. 015: EXCEPCIONES

Art. 016: IMPLEMENTACIÓN

Art. 017: ACEPTACIÓN O RECHAZO

## **CAPÍTULO IV: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

### **SECCIÓN I: DEL TRAZADO DE LA RED VIAL**

Art. 018: DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO

Art. 019: TRAZADO VIAL

Art. 020: DEFINICIÓN DE JERARQUÍAS VIALES

### **SECCION II: DE LOS PERFILES TIPOS DE VÍAS**

Art. 021: PERFILES TIPO

Art. 022: RETIROS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Art. 023: RETIROS MÍNIMOS POR ZONAS

Art. 024: RETIROS MÁXIMOS

Art. 025: ANCHO MÍNIMO DE LA RED VIAL

Art. 026: PENDIENTES

### **SECCION III: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR RÍOS, ARROYOS Y/O FUTUROS EMBALSES**

Art. 027: VISACIÓN POR PARTE DE LA D.I.P.A.S. (U ORGANISMO EQUIVALENTE)

Art. 028: RETIROS MÍNIMOS DE RIBERA

### **SECCIÓN IV: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CAÑADONES**

Art. 029: DENOMINACIÓN GENÉRICA

Art. 030: OBRAS SOBRE CAÑADONES

Art. 031: PROTECCIÓN Y LIMPIEZA

### **SECCIÓN V: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LÍMITES DEL EJIDO MUNICIPAL**

Art. 032: CALLE EN EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL

Art. 033: RETIROS

### **SECCIÓN VI: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS**

Art. 034: FORMA

Art. 035: DIMENSIONES

### **SECCIÓN VII: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS**

Art. 036: DIMENSIONES MÍNIMAS

Art. 037: PARCELAS DE FORMA IRREGULAR



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

- Art. 038: PARCELAS ESQUINA
- Art. 039: LIMPIEZA DE PARCELAS
- Art. 040: LOTES INTERNOS
- Art. 041: EXCEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

#### **SECCION VIII: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

- Art. 042: ESCURRIMIENTO DE AGUAS NATURALES
- Art. 043: NIVELACIÓN, DEMARCACIÓN POLIGONAL Y MANZANAS
- Art. 044: DEMARCACIÓN DE PARCELAS
- Art. 045: MOJONES

#### **SECCIÓN IX: DE LA AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO COMÚN**

- Art. 046: ESPACIOS VERDES, DETERMINACIÓN DE PORCENTAJES
- Art. 047: 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. 048: PLAZAS Y PLAZOLETAS

#### **SECCIÓN XI: NOMENCLATURA**

- Art. 049: DESIGNACIÓN NOMENCLATURA

#### **CAPÍTULO V: DE LA INFRAESTRUCTURA**

##### **SECCIÓN I: CONSIDERACIONES GENERALES**

- Art. 050: INFRAESTRUCTURA URBANIZACIÓN
- Art. 051: EXCEPCIONES
- Art. 052: OBLIGACIÓN DEL LOTEADOR
- Art. 053: CONTROL DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

##### **SECCIÓN II: PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE**

- Art. 054: PROVISIÓN
- Art. 055: PROVISIÓN DE AGUA POTABLE
- Art. 056: PRIORIZACIÓN PARA CONSUMO HUMANO
- Art. 057: SOLICITUD DE CONEXIÓN DE AGUA
- Art. 058: DECLARACIÓN DE PILETAS
- Art. 059: PROHIBICIÓN DE RIEGO
- Art. 060: REQUISITO PARA EFECTUAR LAVADOS
- Art. 061: LLENADO DE PILETAS
- Art. 062: MANTENIMIENTO DE LA RED DE AGUA DENTRO DEL INMUEBLE
- Art. 063: CARTELERÍA INFORMATIVA
- Art. 064: FACULTADES DEL DEM PARA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO
- Art. 065: INSPECCIONES

##### **SECCIÓN III: DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

- Art. 066: ENERGÍA ELÉCTRICA
- Art. 067: ALUMBRADO PÚBLICO
- Art. 068: TRANSFERENCIA DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- Art. 069: ENERGÍA INDUSTRIAL

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

- Art. 070: OBLIGACIÓN DE ARBOLADO URBANO Y PRIVADO
- Art. 071: VEREDAS
- Art. 072: CLASIFICACIÓN DE VEREDAS
- Art. 073: ARBOLADO EN URBANIZACIONES



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450000  
5182 LOS COCOS - CAL

Art. 074: DISTANCIAS FORESTALES  
Art. 075: MEDIDAS DE CAZUELAS  
Art. 076: ESPECIE POR TIPO DE VEREDA  
Art. 077: TIPOS DE VEREDA

#### **SECCIÓN V: DE LA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES**

Art. 078: OBLIGACIÓN DEL MANEJO DE ESCORRENTÍAS

#### **TÍTULO III: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES**

##### **CAPÍTULO I: SUBDIVISIONES SIMPLES**

Art. 079: MEDIDAS MÍNIMAS  
Art. 080: PASILLO COMÚN  
Art. 081: PROLONGACIÓN DE PASILLOS  
Art. 082: ESCRITURACIÓN PASILLO  
Art. 083: NO SE DARÁ CURSO  
Art. 084: SUBDIVISIÓN DE PARCELAS FRENTE A PASILLOS  
Art. 085: ENSANCHES DE CALLES  
Art. 086: DONACIONES Y EXPROPIACIONES  
Art. 087: REMODELACIÓN DE SUBDIVISIONES EXISTENTES. APERTURA NUEVAS CALLES

#### **TÍTULO IV: DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA**

##### **CAPÍTULO I: DEL PROCEDIMIENTO**

##### **SECCIÓN I: DE LA VISACIÓN**

Art. 088: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD  
Art. 089: CERTIFICADO DE PROVISIÓN  
Art. 090: VISACIÓN PREVIA

##### **SECCIÓN II: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO**

Art. 091: EXPEDIENTE COMPLETO  
Art. 092: ORDENANZA TIPO

##### **SECCIÓN III: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE MENSURAS, UNIONES Y/O SUBDIVISIONES**

Art. 093: PLANO DE SUBDIVISIÓN  
Art. 094: VISACIÓN PREVIA  
Art. 095: APROBACIÓN  
Art. 096: CASOS ESPECIALES SIN ENCUADRAMIENTO

##### **SECCIÓN IV: DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES**

Art. 097: PROFESIONALES ACTUANTES

##### **SECCIÓN V: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**

Art. 098: DESMONTE Y/O MOVIMIENTOS DE SUELO NO AUTORIZADOS  
Art. 099: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS  
Art. 100: PLANOS CORREGIDOS  
Art. 101: IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LOS PROFESIONALES

##### **CAPÍTULO II: DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES – BARRIOS CERRADOS**

Art. 102: URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES – BARRIOS CERRADOS



**Municipalidad de Los Coos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COOS - CBA.

- Art. 103: LOCALIZACIÓN
- Art. 104: REQUISITOS MÍNIMOS
- Art. 105: COMPATIBILIDAD CON EL PRESENTE CÓDIGO
- Art. 106: DOCUMENTACIÓN
- Art. 107: CONSTITUCIÓN DE UN ENTE JURÍDICO
- Art. 108: RESPONSABILIDADES DEL ENTE JURÍDICO
- Art. 109: GARANTÍAS PRE-VENTA
- Art. 110: CESIONES AL DOMINIO PÚBLICO
- Art. 111: MANTENIMIENTO
- Art. 112: ÁREAS RECREATIVAS
- Art. 113: PROHIBICIONES DE COMERCIALIZACIÓN

## **PARTE II**

### **USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

#### **TÍTULO VI: USO DEL SUELO**

- Art. 114: DEFINICIÓN
- Art. 115: CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO
- Art. 116: CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE USO DEL SUELO
- Art. 117: USO DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CLASIFICACIÓN
- Art. 118: USO DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO
- Art. 119: ZONIFICACIÓN POR EL USO DEL SUELO
- Art. 120: CARACTERIZACIÓN DEL USO DEL SUELO POR ZONAS

#### **TÍTULO VII: OCUPACIÓN DEL SUELO**

- Art. 121: CONDICIONES
- Art. 122: PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO
- Art. 123: DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE LOS PARÁMETROS

#### **TÍTULO VIII: USO CONFORME DEL SUELO**

- Art. 124: CONDICIONES. PROHIBICIONES
- Art. 125: CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- Art. 126: DEFINICIONES
- Art. 127: TRAMITACIÓN DE HABILITACIÓN
- Art. 128: PREFACTIBILIDAD
- Art. 129: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA HABILITACIÓN
- Art. 130: REQUISITOS PARTICULARES
- Art. 131: GENERADOR DE RESIDUOS
- Art. 132: INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS
- Art. 133: OBTENCIÓN DE LA HABILITACIÓN
- Art. 134: EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN
- Art. 135: MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA
- Art. 136: ERRADICACIÓN

## **PARTE III**

### **EDIFICACIÓN**

#### **TÍTULO IX: GENERALIDADES**

##### **CAPÍTULO I: DEL TÍTULO Y ALCANCES**

- Art. 137: ALCANCES
- Art. 138: IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO LEGAL ARGENTINO

##### **CAPÍTULO II: DE LAS DEFINICIONES**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

Art. 139: CONDICIONES  
Art. 140: LISTA DE DEFINICIONES

## **TÍTULO X: DE LAS TRAMITACIONES PARA EDIFICAR**

### **SECCIÓN I: REQUERIMIENTO DE PERMISO Y/O AVISO**

Art. 141: INFORME CATASTRAL Y DE DEUDA  
Art. 142: VEGETACIÓN EXISTENTE  
Art. 143: PROHIBICIÓN DE TALA  
Art. 144: ESPECIES PROTEGIDAS  
Art. 145: TRAMITACIONES DE OBRAS  
Art. 146: TRABAJOS QUE NO REQUIERAN PERMISO NI AVISO DE OBRA  
Art. 147: EXPEDIENTE DE OBRA

### **SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES**

Art. 148: DE LA TRAMITACIÓN  
Art. 149: DOCUMENTACIÓN EXIGIDA  
Art. 150: CARÁTULA DE LOS PLANOS  
Art. 151: FORMATO Y DIMENSIÓN DE LA CARÁTULA  
Art. 152: CONFECCIÓN DE PLANO DE OBRA  
Art. 153: PLAZO DE APROBACIÓN  
Art. 154: CERTIFICADOS  
Art. 155: EDIFICIOS NO CONFORMES AL CÓDIGO  
Art. 156: CONEXIÓN DE AGUA CORRIENTE  
Art. 157: AUTORIZACIÓN CONEXIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA

### **SECCIÓN III: DE LAS INSPECCIONES DE OBRA**

Art. 158: INSPECTORES EN OBRAS  
Art. 159: ACCESO INSPECTORES  
Art. 160: CONSTATACIÓN DE INSPECCIÓN  
Art. 161: DOCUMENTACIÓN DE OBRA

### **SECCIÓN IV: DE LAS PENALIDADES**

Art. 162: EFECTO DE LAS PENALIDADES  
Art. 163: INFRACCIONES  
Art. 164: CORRECCIONES  
Art. 165: REMISIÓN DE ANTECEDENTES AL COLEGIO PROFESIONAL

## **TÍTULO XI: OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**

Art. 166: SUSPENSIÓN DE TRABAJOS  
Art. 167: ORDEN DE DEMOLICIÓN  
Art. 168: USO DE LA FUERZA PÚBLICA  
Art. 169: PENALIDADES  
Art. 170: RECLAMACIONES

## **TÍTULO XII: DE LA EDIFICACIÓN ANTISÍSMICA**

Art. 171: EDIFICACIONES ANTISÍSMICAS  
Art. 172: NORMAS ANTISÍSMICAS

## **TÍTULO XIII: DE LAS CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

### **CAPÍTULO I: CLASIFICACION GENERAL**

Art. 173: CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES  
Art. 174: CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGÚN SU DESTINO  
Art. 175: EDIFICIOS NO CLASIFICADOS  
Art. 176: CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL

## **CAPÍTULO II: DE LOS PLANOS LÍMITES**

- Art. 177: ALTURA DE FACHADA
- Art. 178: PLANOS LÍMITES DE FACHADA
- Art. 179: EDIFICIOS SIN PLANOS LÍMITES

## **CAPÍTULO III: DE LAS LÍNEAS**

- Art. 180: LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)
- Art. 181: LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.)
- Art. 182: RETIROS DE LA LINEA DE EDIFICACION
- Art. 183: SALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION
- Art. 184: OCHAVAS
- Art. 185: CASOS DE COLUMNAS EN OCHAVAS
- Art. 186: PROHIBICIONES EN OCHAVAS

## **CAPÍTULO IV: DE LAS CERCAS Y VEREDAS**

- Art. 187: DISPOSICIONES GENERALES
- Art. 188: ALTURA DE LAS CERCAS Y TIPO DE MATERIAL
- Art. 189: LAS CERCAS EN OCHAVAS
- Art. 190: CERCAS EN INFRACCIÓN
- Art. 191: TIPOS DE VEREDAS
- Art. 192: OBLIGATORIEDAD DEL ARBOLADO
- Art. 193: PLANTACIÓN CON CARGO
- Art. 194: OBLIGACIÓN COMPLEMENTARIA
- Art. 195: SANCIÓN POR DESTRUCCIÓN
- Art. 196: RENOVACIÓN DE VEREDAS
- Art. 197: PLAZOS DE EJECUCIÓN DE VEREDAS
- Art. 198: LIMPIEZA Y/O DESMALEZAMIENTO DE BALDÍOS
- Art. 199: INMUEBLES CONSTRUIDOS
- Art. 200: PLAZOS PARA CUMPLIMENTAR
- Art. 201: COBRO DE MULTAS

## **CAPÍTULO V: DE LOS PATIOS**

- Art. 202: CLASIFICACIÓN
- Art. 203: PATIOS MANCOMUNADOS
- Art. 204: PROHIBICIÓN DE REDUCIR Y CUBRIR PATIOS

## **CAPÍTULO VI: DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

- Art. 205: GENERALIDADES (VER ANEXO GRAFICO 9)
- Art. 206: CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION
- Art. 207: CLASIFICACIÓN DE LOCALES SEGÚN SU ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

## **CAPÍTULO VII: DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN - CLASIFICACIÓN**

- Art. 208: PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL
- Art. 209: PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERÍAS, ESCALERAS O RAMPAS

## **CAPÍTULO VIII: DE LOS SERVICIOS SANITARIOS**

- Art. 210: DEFINICIONES DE TIPOS DE AGUAS SERVIDAS
- Art. 211: TIPOS DE TRATAMIENTOS
- Art. 212: REUTILIZACIÓN DE AGUA
- Art. 213: GENERALIDADES
- Art. 214: CANTIDAD MÍNIMA DE INODOROS
- Art. 215: ORINALES Y LAVATORIOS
- Art. 216: SERVICIOS MÍNIMOS
- Art. 217: SURTIDORES DE AGUA O BEBEDEROS
- Art. 218: CONDICIÓN DE LAS PUERTAS DE LOS BAÑOS
- Art. 219: REVESTIMIENTOS EN BAÑOS
- Art. 220: PROHIBICIÓN
- Art. 221: PROVISIÓN DE AGUA PARA ALIMENTACIÓN



**Municipalidad de Los Cochos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCHOS - CBA.

Art. 222: DESAGÜES PLUVIALES O ALBAÑALES  
Art. 223: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

#### **CAPÍTULO IX: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

Art. 224: LOCALES PARA MEDIDORES  
Art. 225: LOCALES PARA CALDERAS, INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS  
Art. 226: INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

#### **CAPÍTULO X: DE LOS TOLDOS**

Art. 227: DEFINICIÓN. GENERALIDADES

#### **CAPÍTULO XI: DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES**

Art. 228: PROHIBICIONES  
Art. 229: AUTORIZACIONES  
Art. 230: TRAMITACIONES  
Art. 231: PENALIDADES  
Art. 232: AVISO DE OBRA  
Art. 233: PERMISO DE DEMOLICIONES  
Art. 234: PLAZO PARA NUEVA EDIFICACIÓN  
Art. 235: DEMOLICIÓN POR SEGURIDAD  
Art. 236: DIRECTIVAS PARA DEMOLICIÓN  
Art. 237: MÉTODO DE SEGURIDAD PARA DEMOLER EN LA LÍNEA MUNICIPAL  
Art. 238: EXCAVACIONES  
Art. 239: CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

#### **CAPÍTULO XII: USO DE LA PROPIEDAD PUBLICA EN LA CONSTRUCCION**

Art. 240: PERMISOS  
Art. 241: OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA  
Art. 242: CONSTRUCCIÓN DE VALLAS  
Art. 243: RETIRO DE VALLAS  
Art. 244: EXCEPCIONES

#### **CAPÍTULO XIII: DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES**

Art. 245: CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO  
Art. 246: AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A LAS DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS  
Art. 247: DENUNCIAS DE LINDEROS  
Art. 248: OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO  
Art. 249: CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS  
Art. 250: REFORMA Y/O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS  
Art. 251: EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y/O DE EDIFICACIÓN  
Art. 252: EDIFICACIONES PATRIMONIALES  
Art. 253: EDIFICACIONES PATRIMONIALES - DETERMINACIÓN  
Art. 254: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO  
Art. 255: CONSENTIMIENTO  
Art. 256: REGISTRO  
Art. 257: BENEFICIO  
Art. 258: INCUMPLIMIENTO

#### **CAPÍTULO XIV: DE LAS CHIMENEAS**

Art. 259: CLASIFICACIÓN. GENERALIDADES

#### **CAPÍTULO XV: DE LA AISLACIÓN**

Art. 260: AISLACIÓN SONORA MÍNIMA ENTRE CONSTRUCCIONES. CLASIFICACIÓN  
Art. 261: AISLACIÓN TÉRMICA MÍNIMA DE ENVOLVENTES LATERALES Y SUPERIORES





*Municipalidad de Los Coos*

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COOS - OAJ.

## **CAPÍTULO XVI: DE LOS ANUNCIOS DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

Art. 262: LUGARES PERMITIDOS

Art. 263: NORMAS GENERALES SOBRE CARTELES

Art. 264: PROHIBICIONES

## **CAPITULO XVII: DE LA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS**

Art. 265: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 266: DERÓGUESE

Art. 267: AUTORIZACE

Art. 268: COMUNIQUESE.



*Municipalidad de Los Cocos*

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Febrero 471 - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

## **CODIGO DE URBANIZACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACION**

### **PARTE I - URBANIZACIÓN**

#### **REGULA EL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS EN EL EJIDO MUNICIPAL**

#### **TITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

##### **CAPITULO I: ALCANCES Y ÁMBITO 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 según el plano del 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, conservación y restauración del ambiente natural.
- 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 el bosque nativo existente y restaurarlo en los espacios en los que haya sido degradado incluyendo los espacios públicos.
- e. Conservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional.
- f. 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 MÉTRICO**

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.

##### **CAPÍTULO 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. **URBANIZACIÓN O LOTE:** Será 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 considerará Urbanización o Loteo a todo fraccionamiento, aun sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de diez.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

- b. **SUBDIVISIÓN 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. **SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO:** Todos aquellos casos especiales en 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 General de la Provincia de Córdoba y que tenga fecha anterior a la vigencia de la ordenanza 441/95. 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. **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA):** procedimiento jurídico administrativo que tiene por objetivo la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que un proyecto, obra o actividad produciría en caso de ser ejecutado, así como la prevención, corrección y valoración de los mismos.
- f. **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA):** estudio técnico único de carácter interdisciplinario que, incorporado en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, tiene por objeto predecir, identificar, valorar y corregir las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones o proyectos pueden causar sobre la calidad de vida del hombre y el ambiente en general
- g. **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.
- h. **FRENTE DE PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- i. **ÁREAS URBANIZABLES:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- j. **ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA:** Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a la disponibilidad de prestación de Servicios Municipales a cambios de las circunstancias actuales.
- k. **ÁREAS 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.
- l. **LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** 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.
- m. **LÍNEA MUNICIPAL:** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.
- n. **LÍNEA 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.
- o. **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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450000  
5182 LOS COCOS - CBA.

- 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.).
- p. **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.
- q. **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.

## **TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES**

### **CAPÍTULO I: DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL TERRITORIO**

#### **Art. 006: REQUISITOS PREVIOS**

Previo al desarrollo de un proyecto de urbanización se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) o Estudio de Impacto Ambiental (EslA) de acuerdo a lo establecido en la Ley Nacional N° 25.675 -General del Ambiente, Ley Provincial N° 10.208 y en concordancia con los antecedentes provinciales existentes como los distintos Ordenamientos Territoriales parciales en la Provincia, El mapa de OTBN, La legislación provincial, el ordenamiento y uso del suelo y territorios ambientales desarrollados por municipios y comunas vigentes en su jurisdicción, la preservación, protección y saneamiento de cuencas hídricas de la provincia de Córdoba. Además tendrá que considerar el acceso a vías públicas, la disponibilidad energética, los distintos sistemas productivos de las economías regionales y recomendaciones e investigaciones de distintas entidades como el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), del Centro de Excelencia en Productos y Servicios (CEPROCOR) y los dictámenes específicos elaborados por universidades públicas y privadas. Como así también todo otro antecedente relevante que se aporte para su consideración a la Autoridad de Aplicación.

Esta EIA o EslA tienen por objetivo reducir los impactos negativos sobre el medio ambiente. En dicha evaluación se deberá consultar a la comunidad, atendiendo sus intereses y preocupaciones y respetando la vocación de cada zona o región en función de sus recursos ambientales y la sustentabilidad social, económica y ecológica.

Para la realización de la Evaluación de Impacto Ambiental o el Estudio de Impacto Ambiental, se deberá consultar a organismos especializados tales como instituciones científicas, universidades o especialistas en el tema.

La EIA deberá contar con:

- A. Un resumen ejecutivo que describa de forma breve las características del proyecto y además de un documento de divulgación escrito con un lenguaje claro y sencillo para que la comunidad y público no experto pueda informarse.
- B. Descripción técnica del proyecto con una evaluación de todas las alternativas consideradas para la realización ejecución del mismo.
- C. Una descripción del marco normativo e institucional en donde se encuadra el proyecto.
- D. También se deberá incluir un informe de línea base o diagnóstico ambiental, en donde se describa el estado de preservación y las dinámicas del área de estudio.
- E. El diagnóstico ambiental deberá contar con:
  - a) Una caracterización exhaustiva de las condiciones climáticas locales.
  - b) Relevamiento cartográfico e inventario de flora y fauna en el área a intervenir.
  - c) Estudio y mapeo de las características geomorfológicas, hidrogeológicas y geológicas de la zona. Haciendo hincapié en las características de los suelos, pendientes, escorrentía superficial y aguas subterráneas del área a urbanizar.

Se deberá identificar, valorar y evaluar todos los potenciales impactos que implicaría la realización del proyecto. Estos estarán sintetizados en una matriz de impacto ambiental.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 1111 - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANT.

**Se identificarán y trazarán las áreas de influencia de cada componente ambiental en un documento único que permita identificar el impacto particular del proyecto según la valoración y potencial ambiental de cada una de dichas áreas.**

La evaluación deberá contener también las medidas de mitigación de estos impactos buscando siempre evitar, minimizar, restaurar y en última instancia compensar económicamente por los impactos negativos generados. Dichas medidas de mitigación tendrán por objetivo lograr la pérdida nula o en caso de preferencia generar ganancias ambientales.

Por último, el informe deberá contar con un Plan de Gestión Ambiental, en donde se detallarán y planificarán todas las actividades e impactos previstos durante las distintas etapas del proyecto.

El EsIA deberá contar con:

a) Descripción general del proyecto. Líneas de base de agua, suelo, aire y salud. **Se identificarán y trazarán las áreas de influencia de cada componente ambiental en un documento único que permita identificar el impacto particular del proyecto según la valoración y potencial ambiental de cada una de dichas áreas.**

Exigencias previsibles en el tiempo con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.). Relación del proyecto con el Ordenamiento Territorial;

b) Estimación de los tipos y cantidades de residuos que se generarán durante su funcionamiento y las formas previstas de tratamiento y disposición final de los mismos;

c) Estimación de los riesgos de inflamabilidad y de emisión de materia y energía resultantes del funcionamiento, y formas previstas de tratamiento y control;

d) Descripción de los efectos previsibles, se trate de consecuencias directas o indirectas -sean éstas presentes o futuras- sobre la población humana, la fauna urbana y no urbana, la flora, el suelo, el aire y el agua, incluido el patrimonio cultural, artístico e histórico;

e) Descripción de las medidas previstas para reducir, eliminar o mitigar los posibles efectos ambientales negativos;

f) Descripción de los impactos ocasionados durante las etapas previas a la actividad o construcción del proyecto. Medidas para mitigar dichos impactos;

g) Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y la infraestructura de servicios del municipio;

h) Descripción ambiental del área afectada y del entorno ambiental pertinente;

i) Identificación de puntos críticos de control y programa de vigilancia y monitoreo de las variables ambientales durante su emplazamiento y funcionamiento. Programas de recomposición y restauración ambientales previstos;

j) Planes y programas a cumplir ante las emergencias ocasionadas por el proyecto o la actividad;

k) Programas de capacitación ambiental para el personal, y

l) Previsiones a cumplir para el caso de paralización, cese o desmantelamiento de la actividad.

La Autoridad de Aplicación -de estimarlo necesario- puede requerir modificaciones o alternativas de formulación y/o desarrollo del proyecto, otorgar o denegar la autorización.

**Elaboración de documento final en formato plano de las zonas de alto/medio/bajo valor de preservación, de toda el área de intervención, a fin de ser comparado con el proyecto de loteo posterior.**

#### **Art 007: PROHÍBASE INTERVENIR**

Prohíbese intervenir en parcelas de todas las zonas con acciones como el desmonte, la alteración de topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, apertura de picadas y/o vías de acceso, terraplenamiento, excavaciones o relleno de terrenos sin previa solicitud acompañada de informe de tareas a realizar.

#### **Art.008: ESTUDIOS EIA y EsIA.**

Para cualquier intervención establecida por el Artículo 007 para la realización de estudios de investigación solicitados por el Artículo 006, se presentará ante el DEM un INFORME de las tareas a desarrollar y el impacto mínimo posible que deberá ejercer por cada tipo de investigación disciplinaria a realizar, seleccionando métodos de alta precisión e inocuos para el ambiente como imágenes satelitales o relevamientos aéreos con drones. El DEM emitirá la autorización necesaria para el comienzo de tareas según informe aprobado, contemplándose sólo el acceso peatonal y/o tracción a sangre y prohibiendo la realización de estas tareas con maquinaria pesada (topadoras, excavadoras, cargadoras, tractores, camiones, etc.), que, de ser necesarias, su autorización deberá contar con el aval del Concejo Deliberante.



Municipalidad de Los Cochos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCHOS - CAL.

**Art. 009: PLANES DE VIVIENDA**

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

**CAPÍTULO II: DE LA ZONIFICACIÓN**

**Art. 010: ZONIFICACIÓN**

A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zonas según resultado del Ordenamiento Territorial Ambiental (ANEXO GRÁFICO N°1 ZONIFICACIÓN OTA) el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas y establece por colores, desde las zonas rojas de mayor valor de preservación ambiental, hasta las verdes de menor valor de preservación.

**Art. 011: DIMENSIONES DE PARCELAS**

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

**CUADRO 1**

ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO
ROJA Mayor Preservación	100.000m <sup>2</sup> .	50m.
NARANJA 1	50.000m <sup>2</sup> .	50m.
NARANJA 2	25.000m <sup>2</sup> .	50m.
AMARILLA 1	2500m <sup>2</sup> .	25m.
AMARILLA 2	1000m <sup>2</sup> .	20m.
VERDE 1	600m <sup>2</sup> .	15m.
VERDE 2	500m <sup>2</sup> .	12m.
INDUSTRIAL	1000m <sup>2</sup> .	20m.

**Art. 012: LÍMITES DE ZONAS**

Las Zonas en el plano, se determinan con los siguientes criterios:

- 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.
- Por Parcelas que tienen frente a una vía de mayor jerarquía.
- Por límite entre parcelas privadas o continuidad de los mismos en casos de parcelas que ocupan grandes áreas involucrando diferentes criterios de zonificación.

**Art.013: PARCELAS QUE OCUPAN MÁS DE UNA ZONA**

Para el caso de las parcelas que, por mapa de zonificación realizado en el Ordenamiento Territorial Ambiental, se ven afectadas por más de una zona, cada porción de dicha parcela respetará la normativa establecida para esa zona en este código.

Para aquellos casos que procedan en unificar parcelas contiguas pertenecientes a distintas zonas, el mapa de zonificación será ajustado extendiendo la superficie de la zona de mayor valor de conservación interviniente, aplicando la Normativa de esa zona para el total de la nueva parcela resultante.

**CAPÍTULO III: CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN. OPORTUNIDAD EXCEPCIONES**

**Art. 014: CONDICIONES**

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



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

- a. 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 más próxima urbanizada.
- b. 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. 015: EXCEPCIONES**

Exceptuase del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 013 a los:

- a. Fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedios de instituciones oficiales.

No obstante, dichos fraccionamientos únicamente se autorizan en Áreas Urbanizables.

#### **Art. 016: IMPLEMENTACIÓN**

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

#### **Art. 017: 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.

### **CAPÍTULO IV: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

#### **SECCIÓN I: DEL TRAZADO DE LA RED VIAL**

##### **Art. 018: DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO**

El proyecto de Urbanización será orientado al EIA o EsIA, según corresponda, a fin de potenciar la preservación de la biodiversidad existente en el sector. El desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las Áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al desarrollo de la naturaleza preexistente y el 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 sostenible y significativo.

##### **Art. 019: TRAZADO VIAL**

El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de áreas de influencia de cada componente natural analizado en el EIA. También con los 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. 020: DEFINICIÓN DE JERARQUÍAS 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 representan en el art 21 y en el ANEXO GRAFICO 2 plano de la Red Vial y Perfiles Transversales tipo de vía.

- 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.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

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.

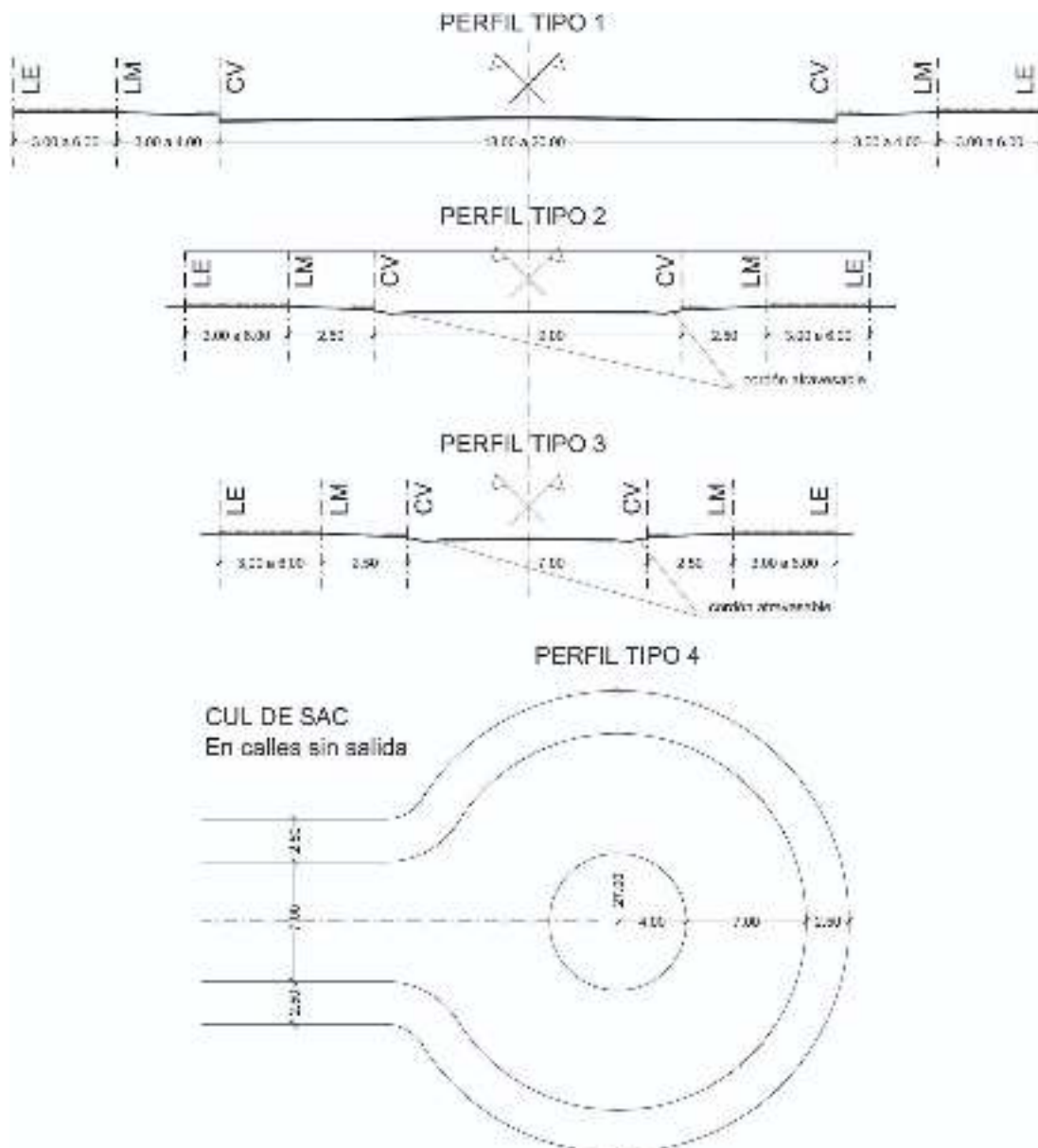
d. **CALLES SIN SALIDA:** Son vías locales que están conectadas con las Colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 mts., pudiendo el Departamento Ejecutivo autorizar la extensión hasta los 120 mts., cuando por razones de diseño así se agrega salvo condiciones topográficas dominantes, debiendo contar en el extremo cerrado con un Cul de Sac.

## SECCIÓN II: DE LOS PERFILES TIPO DE VÍAS

### Art. 021: PERFILES TIPO

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

- ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES:** Deberán ajustarse según perfil tipo 1.
- ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS:** Deberán ajustarse según perfil tipo 2.
- LOCALES:** Deberá ajustarse según perfil tipo 3.
- 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).







Municipalidad de Los Cochos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (33948) 450000  
5182 LOS COCHOS - CAL.

**Art. 022: RETIROS DE LÍNEA 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 respetará 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.



**Art. 023: RETIROS MÍNIMOS POR ZONAS**

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

ZONA	RETIRO MÍNIMO
Roja	10 m
Naranja 1	10 m
Naranja 2	10 m
Amarilla 1	6 m
Amarilla 2	5 m
Verde 1	3 m
Verde 2	1.5 m
Industrial	5 m

**Art. 024: RETIRO MÁXIMO**

La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150.00 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados)

**Art. 025: ANCHO MÍNIMO 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, lo regulado por el Art. 19 y 20 y concordantes.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

**Art. 026: 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 siempre que dicha excepción no supere lo establecido en más de un 50%. La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje de aguas pluviales será del 1,00 % (uno por ciento).

**SECCIÓN III: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR RÍOS, ARROYOS Y/O FUTUROS EMBALSES**

**Art. 027: VISACIÓN POR PARTE DE LA D.I.P.A.S. (U ORGANISMO EQUIVALENTE)**

En toda operación de Urbanización para inmuebles ubicados en las proximidades de vías de escurrimiento naturales tales como ríos, arroyos temporales o permanentes, 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.

**Art. 028: RETIROS MÍNIMOS DE RIBERA**

Los retiros mínimos establecidos a partir de la Línea de Ribera, serán los mismos que los establecidos para los retiros de línea municipal en el Artículo 022. Siempre que el nivel inferior de piso interior del edificio se encuentre a una diferencia de +1.00m. de nivel con respecto al nivel de la Línea de Ribera. Cuando los niveles del terreno no permitan alcanzar esta diferencia, la construcción deberá contar con una obra de nivelación contenida por caja muraría o pilotes, y que permita alcanzar esa altura de nivel. En estos retiros mínimos no se podrá construir ningún tipo de edificación con el fin de prevenir potenciales riesgos naturales y disminuir la vulnerabilidad ambiental.

**SECCIÓN IV: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CAÑADONES**

**Art. 029: DENOMINACIÓN GENÉRICA**

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. 030: OBRAS SOBRE CAÑADONES**

Queda terminantemente prohibida la ejecución de Obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes 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 traten de mantenimiento y/o refacción de obras existentes en los mismos.

**Art. 031: PROTECCIÓN Y LIMPIEZA**

El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes 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 LÍMITES DEL EJIDO MUNICIPAL**

**Art. 032: CALLE EN EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL**

En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, que presenten urbanizaciones, deberán proyectar una vía con un Perfil Tipo 2 mencionados en el Artículo 20°. No se podrá realizar la apertura de calles en caso de que el terreno supere la pendiente establecida en el Art.26.

**Art. 033: RETIROS**

Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán respetar el retiro de Línea de Edificación establecido para la zona correspondiente.

**SECCION VI: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 034: FORMA**

El trazado de las manzanas será determinado por el trazado de vías siendo preferentemente rectangular, salvo otras formas siempre que así lo justifique el EIA a fin de preservar la biodiversidad del sector, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes.

#### **Art. 035: 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 m. salvo que razones de preservación ambiental establecida por el EIA.

### **SECCION VII: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS**

#### **Art. 036: DIMENSIONES MÍNIMAS**

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 Zonificación que integra este reglamento.

#### **Art. 037: 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 perpendiculares bastando una cuando la línea Municipal sea curva o perpendicular.

#### **Art. 038: PARCELAS ESQUINA**

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

#### **Art. 039: LIMPIEZA DE PARCELAS**

Queda prohibido en toda parcela edificada o no, calles y otros lugares que no sea el específicamente designado a tal fin por la Municipalidad producir, descargar y/o introducir residuos, materiales, instalaciones y todo otro objeto que constituya un peligro para la seguridad y salud pública, el saneamiento del medio ambiente y su higiene.

Establécese la obligatoriedad a todo propietario, poseedor y/o tenedor de inmuebles baldíos; en construcción, o construidos, dentro de ZONAS VERDES establecidas por este código, a mantener los mismos en condiciones aptas de higiene, y conservación. La limpieza realizada, ya sea por medios manuales o mecánicos deberá respetar la cubierta vegetal del suelo, no pudiendo degradar la misma exponiendo el suelo desnudo a la acción de factores erosionantes.

Queda terminantemente prohibido el uso de elementos químicos en las tareas arriba citadas.

Para el resto de las ZONAS AMARILLAS, NARANJAS Y ROJAS, se prohíbe la eliminación total o parcial de la cobertura vegetal autóctona en predios o lotes baldíos, edificados o en construcción, públicos o privados sin la autorización solicitada en Artículo 007.

#### **Art. 040: LOTES INTERNOS**

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

#### **Art. 041: EXCEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS SIMPLES**

Aquellas propiedades construidas que demanden ser fraccionadas, forzados por la división de un bien común entre varios propietarios, podrán ser resueltas mediante la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 siempre que las parcelas resultantes cumplan con una superficie mínima superior o igual al 50% de la superficie establecida por parcela según Zona correspondiente.

### **SECCION VIII: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

#### **Art. 042: ESCURRIMIENTO DE AGUAS NATURALES**

Será 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 ésta a los linderos.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 043: NIVELACIÓN, DEMARCACIÓN 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. 044: DEMARCACIÓN DE PARCELAS**

Será 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. 045: 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 AFECTACIÓN DE SUPERFICIES AL USO COMÚN**

#### **Art. 046: ESPACIOS VERDES. DETERMINACIÓN 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 computará como tal el excedente de superficie de avenidas, calles, o bou levares, cuyo ancho exceda de 12 m. (doce metros.)

#### **Art. 047: 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.

### **SECCIÓN X: UBICACIÓN Y TRAZADO DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE LOS ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **Art. 048: 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. 049: DESIGNACIÓN NOMENCLATURA**

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

### **CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA**

#### **SECCIÓN I: CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **Art. 050: INFRAESTRUCTURA URBANIZACIÓN**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

En toda Urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de Infraestructura Urbana: Agua Corriente Potable, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de calles y Parquización de Espacios Verdes y desagües pluviales según lo establecido en su expediente de aprobación final.

#### **Art. 051: 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 y su predecesora Ordenanza N°441/95.

#### **Art. 052: OBLIGACIONES DEL LOTEADOR**

Todas las obras de infraestructura establecidas en el Art. 046 serán proyectadas y realizadas a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes, constando la aprobación del proyecto de urbanización en cumplimiento con la presente ordenanza.

#### **Art. 053: 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.

### **SECCIÓN II: PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE**

#### **Art. 054: PROVISIÓN**

Toda Urbanización conforme a lo establecido en Plano de Zonificación 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. 055: PROVISIÓN 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.

#### **Art. 056: PRIORIZACIÓN PARA CONSUMO HUMANO**

En todo el ejido de Los Cocos se establece como prioritaria la utilización del agua potable para consumo humano.

#### **Art. 057: SOLICITUD DE CONEXIÓN DE AGUA**

El usuario del servicio de agua potable debe efectuar solicitud de conexión de agua explicitando mediante declaración jurada el tipo de uso que le va a dar, siendo ésta de tipo: domiciliaria, comercial, para producción agropecuaria, industrial o de otro tipo, debiendo especificar de cuál se trata. La misma será evaluada por el DEM quien deberá considerar si es posible brindar el tipo de servicio solicitado de acuerdo a la disponibilidad del recurso y brindar una respuesta al solicitante.

#### **Art. 058: DECLARACIÓN DE PILETAS**

El usuario del servicio de agua potable debe informar al municipio si cuenta con pileta de natación, ya sea permanente o de colocación temporal, debiendo especificar en una nota las dimensiones y capacidad de agua de la misma.

#### **Art. 059: PROHIBICIÓN DE RIEGO**

Prohíbese el riego con agua de red en todas sus formas excepto el riego de plantas con sistema de goteo o con recipientes, cubos o baldes, En el caso de los espacios públicos, facúltese al Departamento Ejecutivo a realizar el riego en la forma y horarios adecuados para optimizar el mismo. Queda prohibido regar con agua potable las calles.

#### **Art. 060: REQUISITO PARA EFECTUAR LAVADOS**

El lavado de veredas y vehículos de pequeño o gran porte, maquinarias y equipamiento o animales, deberá efectuarse únicamente con recipientes, cubos o baldes de manera que el desperdicio de agua se reduzca al mínimo. En el caso de los lavaderos de vehículos de pequeño/gran porte, maquinarias y equipos, los responsables deberán informar al Municipio respecto de las prevenciones adoptadas para garantizar la optimización del recurso, con expresa indicación de la fuente de provisión de agua y de los vuelcos de los efluentes líquidos.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 061: LLENADO DE PILETAS**

El llenado de piletas de natación de cualquier material y capacidad debe realizarse una vez al año; aquellas de más de tres mil litros debe ser realizado con la contratación de camiones u otro servicio que distribuyan agua no proveniente de red de agua potable. De comprobarse el llenado de piscinas con agua potable de red, se impondrá una multa de acuerdo a los valores establecidos en la tarifaria vigente. Para ello se utilizará el control por medidores de agua domiciliarios y demás elementos que permitan determinar el mal uso del recurso.

Queda prohibido arrojar las aguas de limpieza a la vía pública ya sea que provengan de piscinas o depósitos de agua, debiendo reutilizarse el agua, en su caso, para riego de parques, jardines y forestación.

Las piletas de natación confeccionadas en lona o elemento similar deben contar con cobertor para cubrir su parte superior cuando conserven agua en su interior y se encuentren sin uso.

#### **Art. 062: MANTENIMIENTO DE LA RED DE AGUA DENTRO DEL INMUEBLE**

El usuario debe mantener en buen estado de conservación y uso los tanques de agua domiciliarios, las instalaciones, artefactos y accesorios del inmueble por donde se transporte el agua potable. El rebalse de los tanques domiciliarios y las pérdidas internas debidas a desperfectos en las instalaciones, artefactos o accesorios son considerados uso irracional del agua potable.

#### **Art. 063: CARTELERÍA INFORMATIVA**

Los hoteles, pensiones, restaurant, confiterías, salones de eventos, baños públicos y de oficinas públicas y todo establecimiento que el Departamento Ejecutivo crea conveniente, deben colocar en lugares visibles y próximos a artefactos y accesorios por donde circule agua potable, carteles con la siguiente inscripción: "Haga uso racional del agua potable. Citar Ordenanza"

#### **Art. 064: FACULTADES DEL DEM PARA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO**

El DEM podrá suspender el suministro de agua para uno o más usos, por acto fundado, en caso de sequía extraordinaria u otra calamidad pública. Asimismo, podrá imponer restricciones y limitaciones al dominio privado para el mejor aprovechamiento y preservación del recurso hídrico.

También podrá suspender temporariamente la entrega de la dotación de agua que no sea necesaria para la subsistencia de las personas por mora en el pago de las contribuciones relacionadas con el uso del agua y de las multas dentro del plazo que se establezca en cada caso, brindando solamente la cantidad de litros mínima especificada en la tarifaria vigente.

#### **Art. 065: INSPECCIONES**

Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las inspecciones pertinentes e imponer sanciones ante infracciones a las normas de racionalización del uso del agua que prevé el presente Código. El incumplimiento o trasgresión, hará pasible la aplicación de sanciones.

### **SECCIÓN III: DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

#### **Art. 066: ENERGÍA ELÉCTRICA**

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. 067: ALUMBRADO PÚBLICO**

Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas del pliego de condiciones que fije la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentado el trámite en coordinación con E.P.E.C. Las zonas rojas y naranjas deberán ser completadas con sistemas de energías renovables para la provisión de alumbrado público.

#### **Art. 068: 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. 069: 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.



**Municipalidad de Los Coces**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCES - CDM.

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

##### **Art. 070: OBLIGACIÓN DE ARBOLADO URBANO y PRIVADO**

Es obligación de todo propietario de parcela, conservar las especies arbóreas existentes en los espacios públicos involucrados en vereda y en espacio privado correspondiente a la parcela, según cumplimiento de Ordenanza 1057/20 como así también valorar los sectores de monte nativo de arbustivas. También es obligación aportar y completar con arbolado nuevo según artículos correspondientes de la presente Ordenanza en todas las calles de la localidad sobre las que se vaya a intervenir. En caso de ser Loteador, además deberá ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de Espacios Verdes.

**Art. 071: VEREDAS:** Las veredas deberán ser aptas para la libre circulación de peatones siempre que favorezcan el desarrollo de la vegetación nativa autóctona por sobre materiales artificiales, tales como baldosas, cemento y asfalto, ya que las primeras se desarrollan a favor de la biodiversidad de nuestro ambiente, favorecen la preservación de los suelos y la infiltración del agua de lluvia.

##### **Art. 072: CLASIFICACIÓN DE VEREDA:**

Se considerarán cuatro tipos de vereda según su ancho:

- **No forestables:** menores a 1,50m de ancho
- **Chica:** entre 1,50m y 2,40m de ancho
- **Mediana:** entre 2,50m y 3,40m de ancho
- **Grande:** más de 3,50m de ancho

Las medidas deben tomarse desde la Línea Municipal hasta el cordón de la vereda (incluido este).

##### **Art. 073: ARBOLADO EN URBANIZACIONES**

Prevía a su aprobación, toda urbanización y/o subdivisión con apertura de calles deberán conservar las especies arbóreas nativas de valor existentes y relevadas en el EIA o EsIA o se deberá arbolar la calle con las especies permitidas en la presente Ordenanza. El mantenimiento y cuidado de las especies estará a cargo del propietario de la urbanización o subdivisión según se trate hasta tanto opere la transferencia de dominio de los lotes a sus adquirentes.

##### **Art.074: DISTANCIAS FORESTALES**

Para ubicar los ejemplares se tendrá en cuenta, además del ancho de vereda, la existencia de postes de alumbrado, ingreso a cochera, señalización vial o luminosa y demás elementos presentes en la zona a intervenir. En los ambientes urbanos del Ejido Municipal, se contemplarán además las diferencias topográficas y de suelo presentes en el mismo, a saber: zona de ladera y piedemonte (con mayor cantidad de roca expuesta, mayor humedad y menor exposición solar, entre otros factores) y zona de valle (con menores pendientes, suelo más profundo y mayor exposición solar, entre otros factores).

Se estimará como distancia forestal a las siguientes:

- Especie indicada para vereda chica: 4 a 5 metros
- Especie indicada para vereda mediana: 6 a 8 metros
- Especie indicada para vereda grande: 8 a 10 metros

Es conveniente que entre el árbol y las columnas de alumbrado haya una distancia de al menos 2 metros.

##### **Art. 075: MEDIDAS DE CAZUELAS**

Ancho de vereda (metros)	Largo (metros)	Ancho (metros)
1,50 a 2,50	0,60	0,80
2,50 a 3,40	0,80	1,00
3,50 en adelante	1,00	1,40



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CRIAL

En los casos de las veredas sin revestimientos (veredas verdes), la cazuela será una depresión circular o "palangana" del diámetro correspondiente al tamaño estipulado según el ancho de vereda.

En las esquinas deberá dejarse libre de forestación la zona desde la prolongación de la línea de ochava hacia aquellas para facilitar la visualización del tránsito, señalización vial, etc.

No se colocarán árboles en correspondencia con la línea medianera entre dos terrenos previendo que por ahí podrían ingresar las acometidas de energía y agua potable, entre otros.

#### **Art. 076: ESPECIE POR TIPO DE VEREDA**

Se establecen las siguientes especies vegetales para forestación urbana según la clasificación de veredas.

- **Chica:** Sen del campo (*Senna corymbosa*, *Senna subulata*), tumiñico, lagaña de perro, retama de la sierra (*Sophora linearifolia*), primavera (*Collaea argentina*)\*, manzano del campo, Durazno del campo, piquillín común (*Condalia microphylla*).
- **Mediana:** Tintitaco \*\*, Tala falso, Palo de leche, Maitén\*, Moradillo, Piquillín negro (*Condalia montana*).
- **Grande:** Algarrobo blanco\*\*, Algarrobo negro\*\*, Molle de beber, Tala, Coco, maitén\*.

Las especies recomendadas para la zona de valle se encuentran acompañadas por un doble asterisco \*\*, Las especies recomendadas para la zona de ladera con un asterisco \*. Las especies sin asterisco \* se recomiendan para ambas zonas. Además, se promueve un criterio de heterogeneidad con el arbolado público y privado, con especies nativas, salvo en Avenida Dra. Cecilia Grierson donde el criterio es mayor homogeneidad y densidad en el follaje, se recomienda la especie de Molle o Molle de beber.

#### **Art. 077: 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 primaron 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.

### **SECCIÓN V: DE LA EVACUACIÓN DE LAS AGUA PLUVIALES**

#### **Art. 078: OBLIGACIÓN DEL MANEJO DE ESCORRENTÍAS**

Es obligación del loteador o propietario del terreno mantener libres las vías de drenaje naturales, evitando la edificación y uso sobre o en las proximidades de las mismas. En aquellos casos que estas vías de drenaje afectarán lotes vecinos, podrán ser modificadas para ser entubadas o establecer sistemas de captura e infiltración del agua de lluvia.

En el caso de terrenos que contengan cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc. Se favorecerá la preservación de la vegetación nativa con el fin de evitar procesos erosivos y pérdida de suelos.

Quedará totalmente prohibida toda 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.

### **TÍTULO III: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES**

#### **CAPÍTULO I: SUBDIVISIONES SIMPLES**





**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL

**Art. 079: MEDIDAS MÍNIMAS**

Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para Urbanización en las zonas correspondientes (Plano Anexo Gráfico 1 Zonificación OTA; Art. 10 y 11).

**Art. 080: PASILLO COMÚN**

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

**Art. 081: PROLONGACIÓN 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. 082: ESCRITURACIÓN 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. 083: NO SE DARÁ 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. 084: SUBDIVISIÓN 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 más 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. 085: ENSANCHES DE CALLES**

En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. (doce metros) de todas las zonas es obligación, al efectuar las mismas, completar el ancho acorde a la jerarquía vial correspondiente a cada zona, debiendo establecerse el total dividido en mitades iguales para cada frente. 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 cuál 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. 086: DONACIONES Y EXPROPIACIONES**

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

**Art. 087: REMODELAMIENTO DE SUBDIVISIONES EXISTENTES. APERTURA NUEVAS CALLES**

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

**TÍTULO IV: DE LAS DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

## **CAPÍTULO I: DEL PROCEDIMIENTO**

### **SECCIÓN I: DE LA VISACIÓN**

#### **Art. 088: 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 CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD, consignando los datos catastrales, dimensiones, linderos, dominios del inmueble a Urbanizar, acreditando el pago de la tasa municipal al día.

#### **Art. 089: CERTIFICADO DE PROVISIÓN**

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

#### **Art. 090: VISACIÓN PREVIA**

Para la visación previa se adjuntará 2 (dos) copias de cada documento incluyendo: EIA o EsIA con plano de áreas de influencia de cada componente en misma escala que planos de la Urbanización a los fines de verificar si cumple con la exigencia de Urbanización y Edificación de la presente Ordenanza.

### **SECCION II: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO**

#### **Art. 091: EXPEDIENTE COMPLETO**

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

- a. Solicitud de aprobación, suscripta por el profesional y el propietario demostrando su titularidad y ofreciendo en donación todos los espacios correspondientes 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, incluyendo Autorizaciones, Estudios y Resultados de EIA o EsIA según corresponda.
- 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. 092: 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 aprobará el expediente.

En los expedientes, de fraccionamientos de tierras que impliquen la cesión al Dominio Público, la Municipalidad los aprobará 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/la Señor/a .....

Con una superficie de ..... m<sup>2</sup> 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 Matrícula Folio Real N° .....

**Art. 2:** Aceptase la donación del/la Señor/a ..... De una fracción  
de terreno con destino al Dominio Público Municipal, para calles públicas ..... m<sup>2</sup> y  
para Espacios Verdes ..... m<sup>2</sup>.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

**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 entregará una copia del plano general del trabajo aprobado, con especificación del número de expediente y fecha de aprobación.

### **SECCIÓN III: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE MENSURA, UNION Y/O SUBDIVISIONES**

#### **Art. 093: PLANO DE SUBDIVISIÓN**

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. 094: VISACIÓN 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. 095: APROBACIÓN**

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

- a. Solicitud de aprobación suscrita 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. 096: CASOS ESPECIALES SIN ENCUADRAMIENTO**

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

### **SECCIÓN IV: DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES**

#### **Art. 097: PROFESIONALES ACTUANTES**

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

### **SECCIÓN V: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 098: DESMONTES Y/O MOVIMIENTOS DE SUELO NO AUTORIZADOS**

Toda acción violatoria de lo establecido en la presente Ordenanza será pasible de sanción según lo establecido en el presente Código y en la Tarifaria vigente al momento de realizar la intervención.

#### **Art. 099: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS**

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

#### **Art. 100: 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. 101: 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.

### **CAPÍTULO II: DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES – BARRIOS CERRADOS**

#### **Art. 102: URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES – BARRIOS CERRADOS**

Denomínese "Urbanización Residencial Especial" a toda división de la tierra que reúna las siguientes características básicas:

- a) Complejo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común. Las viviendas son de uso transitorio o permanente.
- b) Se efectúen con las condiciones que se enumeran en la presente ordenanza.
- c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial las que constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.
- d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.
- e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.

#### **Art. 103: LOCALIZACIÓN**

La localización deberá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal previo informe del Organismo Técnico competente y paso del proyecto por el Concejo Deliberante. El mismo deberá ajustarse a los condicionamientos establecidos en la presente norma, a las disposiciones concordantes, sus modificatorias y observaciones realizadas por el DEM y Honorable Concejo Deliberante.

Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos. Asimismo, se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

#### **Art. 104: REQUISITOS MÍNIMOS**

Para poder presentar un proyecto de barrio cerrado deberán reunir las siguientes características básicas:

- a) La localización deberá resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Deberán preverse, como mínimo, dos accesos – egresos, debiendo uno de ellos tener la característica de acceso principal y el otro alternativo.
- c) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente – tejido, reja, cerco transparente, etc; su altura no mayor a tres metros, no pudiendo realizarse mediante muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea municipal, debiéndose forestar con especies nativas todo el perímetro siguiendo un tratamiento paisajístico que asegure su integración con el entorno.
- d) Se garantizará que los organismos del estado en ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a la urbanización y a la utilización de las vías de circulación interna y áreas de uso común.

#### **Art. 105: COMPATIBILIDAD CON EL PRESENTE CÓDIGO**

Las Urbanizaciones Residenciales Especiales, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que se establecen en el presente código, las que se entenderán como estándares básicos mínimos quedando facultado el Departamento Ejecutivo para



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

determinar los requisitos urbanísticos que surgieran necesarios en cada caso concreto y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones sin interferir en el normal desarrollo urbano del resto del ejido.

#### **Art. 106: DOCUMENTACIÓN**

Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un anteproyecto de barrio cerrado deberá presentarse la documentación que se detalla:

- a) Título de propiedad en original y copia certificada, certificados expedidos por el Registro General de la Propiedad sobre subsistencia del dominio del o los inmuebles que integren el emprendimiento a nombre del peticionante, existencia o subsistencia de hipotecas, informe sobre libre embargo u otras restricciones o gravámenes, informe de libre inhibición de sus titulares, todos actualizados a la fecha de presentación, libre deuda del impuesto inmobiliario y libre deuda de la Tasa General de Inmuebles.
- b) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobados por la Municipalidad.
- c) Plano de subdivisión y mensura original y copia aprobado.
- d) Proyecto de la red de servicios, aprobados por los organismos correspondientes.
- e) Compromiso de forestación de las calles perimetrales a donarse al Municipio.-
- f) Acta de donación de las calles perimetrales a donar con certificación de firmas ante escribano público:
  - El trámite seguirá el siguiente procedimiento: el interesado presentará la solicitud de factibilidad por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Los Cocos. La Autoridad municipal competente tramitará ante el Honorable Concejo Deliberante la Ordenanza de aceptación del acta de donación mencionada y deberá resolver sobre el expediente dentro de un plazo máximo de sesenta días (60), contados a partir de la fecha de presentación. La decisión adoptada será notificada por Decreto al peticionante dentro de los diez (10) días corridos.
  - Obtenido el Decreto que viabiliza el emprendimiento, el peticionante se comprometerá ante escribano público a dar inicio a la ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de las mejoras a la que se hace referencia en el proyecto dentro de un plazo de 180 días. Vencido dicho plazo sin que se haya llevado a cabo el compromiso asumido se considerará que el interesado desistió de su proyecto y se procederá a archivar lo actuado.

Habiendo certificado las Autoridades competentes la conclusión de las obras establecidas, se procederá por **Ordenanza** a autorizar la habilitación definitiva del Complejo Urbanístico Privado. Ocurrida la habilitación citada en el Artículo precedente, el peticionante deberá colocar en el predio un cartel que consigne los números del Decreto y de la Ordenanza que autorizan el emprendimiento citado.

#### **Art. 107: CONSTITUCIÓN DE UN ENTE JURÍDICO**

El proyecto de urbanización deber ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de las mismas deberá constituir un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas concretas que se adecuen a las necesidades del régimen de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

#### **Art. 108: RESPONSABILIDADES DEL ENTE JURÍDICO**

El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de:

- Realizar las obras de infraestructura que se establecen en la presente Ordenanza, concordantes y modificatorias.
- Efectuar el mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios de las obras de infraestructura mientras perdure la autorización de uso exclusivo de las calles y espacios verdes.
- Efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquear y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

#### **Art. 109: GARANTÍAS PRE-VENTA**

Hasta tanto no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo, y no haya sido emitida la Resolución Aprobatoria de los respectivos proyectos con autorización del inicio de dichas obras, no podrá comprometerse en venta lote o fracción alguna de la urbanización. El incumplimiento de esta prohibición permitirá aplicar al responsable de la acción una sanción o multa a criterio del DEM y Honorable Concejo Deliberante.

#### **Art. 110: CESIONES AL DOMINIO PÚBLICO**

Las superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder de Policía.

#### **Art. 111: MANTENIMIENTO**

El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente y por cuenta del ente jurídico que representará el fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la Municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgado. SERÁ obligación contemplar en el proyecto y materialización de las Urbanizaciones Residenciales Especiales la provisión de contenedores de RSU clasificados en orgánicos e inorgánicos reciclables y no reciclables, y la ejecución de su colocación, en calidad, capacidad y cantidad suficiente para cumplir las necesidades poblacionales de las mismas y en los términos que el DEM determine y según las disposiciones de la Autoridad de Aplicación para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.

#### **Art. 112: ÁREAS RECREATIVAS**

Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deber estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.

#### **Art. 113: PROHIBICIONES DE COMERCIALIZACIÓN**

Prohíbese publicar por cualquier medio, ofrecer y/o comercializar utilizando los términos "privados", "cerrados", "cerrados en altura" o "country", en emprendimientos o urbanizaciones que no estén comprendidos o autorizados bajo esta normativa de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE).

En caso de constatar el incumplimiento de lo antes dispuesto, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a:

- a) Disponer el inmediato cese de la publicidad;
- b) Aplicar multas al propietario desarrollista, empresa promotora, profesional responsable, y/o comercializador, según lo dispuesto por el presente Código y concordantes;
- c) Dar a conocer a la opinión pública consignando las irregularidades o falsedades detectadas, con costas para el/la/los/las infractor/a/res/ras;
- d) Notificar a la autoridad local de aplicación de las Leyes N° 22.802 (Lealtad Comercial), y Ley N° 24.240 (Defensa del Consumidor);
- e) Radicar, cuando corresponda, la pertinente denuncia penal ante fuero judicial competente;
- f) Notificar al Colegio Profesional correspondiente sobre las faltas en la que, eventualmente hubiere incurrido el profesional actuante, a los efectos de que resuelva sobre su conducta;
- g) En caso de reincidencia se dispondrá no otorgar factibilidad a toda iniciativa de urbanización presentada por el/la/los/las infractor/a/res/ras durante los siguientes cinco (5) años.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

## **PARTE II - USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

### **TÍTULO VI: USO DEL SUELO**

#### **Art. 114: DEFINICIÓN**

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, etc. y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.

#### **Art. 115: CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO**

A los Usos, según su posibilidad de ser implementados, se los clasifica en:

- a. **USO DOMINANTE:** Aquel señalado en esta Ordenanza como preferencial para determinadas zonas, caracterizándose 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 completar, complementar y/o cubrir las necesidades del uso dominante.
- 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 cambiare 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. 116: CLASIFICACIÓN DEL TIPO DE USO DEL SUELO**

Los tipos de uso del suelo se clasifican según el destino del mismo:

- 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

- 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 TURÍSTICO:** 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 PÚBLICO:** 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.
- j. USO DEL SUELO AMBIENTAL:** Destinado a conservar los productos de la naturaleza directamente aprovechables para el uso o consumo (bienes ambientales) y las funciones eco sistémicas que generan beneficios y bienestar a los individuos y comunidades (servicios ambientales).

#### **Art. 117: USO DEL SUELO INDUSTRIAL. ACTIVIDAD INDUSTRIAL. CLASIFICACIÓN**

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 espontáneas 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





**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

mezclarse con la atmósfera respirable, contaminen constituyendo un peligro para la salud pública.

- c. **INCÓMODAS:** 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:

- **MÁS RESTRINGIDAS:** Aquellas que se clasifican como peligrosas, insalubres e incómodas.
- **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 peligros especiales de incendios para las vidas o fincas de vecindario.

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

#### **Art. 118: USO DEL SUELO RURAL AGROPECUARIO**

Se considera actividad Agropecuaria a toda aquella que desarrolle productos derivados de la producción vegetal y/o animal sin importar su tipo y escala.

#### **Art. 119: ZONIFICACIÓN POR EL USO DEL SUELO**

A los fines prácticos y valorizando la zonificación resultante del Ordenamiento Territorial Ambiental, las zonas establecidas para los diferentes usos del suelo se corresponden a las zonas urbanas. Los usos del suelo establecidos comprenderán a los inmuebles ubicados dentro de los límites establecidos por el mismo a los fines de aplicación de estas Normas, de los usos y restricciones a que los predios y las construcciones quedarán afectados.

#### **Art. 120: CARACTERIZACIÓN DEL USO DEL SUELO POR ZONAS**

De acuerdo al Artículo 115, se establecen para cada zona urbana municipal los usos que a continuación se detallan:

	USO DOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ROJA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reserva natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa.</li><li>• Circuitos de paseos no motorizados sin destrucción ni agresión a la naturaleza.</li><li>• Senderismo, observación de flora y fauna.</li><li>• Actividades de conservación e investigación en Ciencias.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda individual destinada a la actividad principal.</li><li>• Vivienda individual.</li><li>• Apicultura familiar.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actividad comercial, de pequeña escala.</li><li>• Instalaciones e infraestructura para telecomunicaciones.</li><li>• Apertura de caminos y accesos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Silvo pastoril, no extensivo, de producción familiar.</li><li>• Captaciones y tomas de aguas</li></ul>	Todo lo no establecido en lo anterior.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Telégrafos (22948) 450035  
5182 LOS COCOS - C.A.

<p>NARANJA 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reserva natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa.</li> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>Senderismo, observación de flora y fauna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades de conservación e investigación en Ciencias.</li> <li>Producción frutihortícola de escala familiar.</li> <li>Silvo-pastoril, de escala familiar.</li> <li>Comercio menor vinculado a las actividades dominantes y productivas complementarias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apertura de caminos, accesos y estacionamientos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Captaciones y tomas de aguas</li> <li>Hostedajes y Hosterías de hasta 20 plazas</li> </ul>	<p>Todo lo no establecido en lo anterior.</p>
<p>NARANJA 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de preservación natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa.</li> <li>Vivienda unifamiliar.</li> <li>Senderismo, observación de flora y fauna.</li> <li>Actividades de conservación e investigación en Ciencias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio regional y artesanal.</li> <li>Elaboración de Productos Artesanales y actividades Gastronómicas.</li> <li>Producción frutihortícola y silvo pastoril de escala familiar, vinculadas a las actividades complementarias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hostedajes y Hosterías de hasta 20 plazas.</li> <li>Talleres domésticos de pequeña escala.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apertura de caminos y accesos.</li> <li>Parques recreativos.</li> </ul>	<p>Todo lo no establecido en lo anterior.</p>
<p>AMARILLA 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de preservación y remediación natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa.</li> <li>Senderismo, observación de flora y fauna.</li> <li>Viviendas Unifamiliares.</li> <li>Hoteles y Hosterías de hasta 20 plazas, por unidad parcelaria mínima.</li> <li>Producción frutihortícola y silvo pastoril de escala familiar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades gastronómicas que incluye Restaurantes, Casas de Té, entre otros.</li> <li>Elaboración y comercialización de Productos Artesanales de pequeña escala, vinculados a la actividad dominante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apertura de caminos y accesos.</li> <li>Depósitos de productos inocuos anexos a la actividad principal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depósito de materiales de construcción.</li> <li>Comercio diario menor.</li> </ul>	<p>Todo lo no establecido en lo anterior.</p>
<p>AMARILLA 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viviendas unifamiliares y grupales</li> <li>Hoteles y Hosterías de hasta 20 plazas, por unidad parcelaria mínima</li> <li>Actividades gastronómicas que incluyen, Restaurantes, Casas de Té entre otras.</li> <li>Comercio Diario Menor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial</li> <li>Guardería, Jardín de Infantes</li> <li>Sedes de instituciones sociales, culturales, deportivas (sin estadios) y religiosas</li> <li>Consultorios, escribanías.</li> <li>Clínicas y Sanatorios.</li> <li>Elaboración de Productos Artesanales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taller de manualidades y/o artesanías inocuas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depósitos de gas envasado</li> </ul>	<p>Todo lo no establecido en lo anterior.</p>



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (02948) 450035  
5182 LOS COCOS - CANT.

VERDE 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas Nacionales, Provinciales y Municipales</li> <li>• Restaurantes y locales gastronómicos</li> <li>• Bancos</li> <li>• Bibliotecas</li> <li>• Asociaciones y/o Instituciones Culturales, deportivas, religiosas.</li> <li>• Agencias de Turismo.</li> <li>• Comercios diario menor.</li> <li>• Clínicas y Sanatorios.</li> <li>• Museos.</li> <li>• Hoteles y Hosterías.</li> <li>• Oficinas, Consultorios y servicios profesionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas Multifamiliares.</li> <li>• Vivienda individual anexa a la actividad principal</li> <li>• Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial</li> <li>• Guardería, Jardín de Infantes</li> <li>• Lugares de esparcimiento, con equipamiento manual mecánico y/o eléctrico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrias Inocuas de productos regionales</li> <li>• Taller de manualidades y/o artesanías inocuas</li> <li>• Talleres de fabricación y/o reparación eléctrica – electrónica</li> <li>• Supermercados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depósito de materiales de construcción</li> </ul>	Todo lo no establecido en lo anterior.
VERDE 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas Nacionales, Provinciales y Municipales</li> <li>• Restaurantes y locales gastronómicos</li> <li>• Bancos</li> <li>• Bibliotecas</li> <li>• Asociaciones y/o Instituciones Culturales, deportivas, religiosas.</li> <li>• Agencias de Turismo.</li> <li>• Comercios con fines turísticos.</li> <li>• Clínicas y Sanatorios.</li> <li>• Museos.</li> <li>• Hoteles y Hosterías.</li> <li>• Oficinas, Consultorios y servicios profesionales.</li> <li>• Lugares de esparcimiento, con equipamiento manual mecánico y/o eléctrico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas Multifamiliares.</li> <li>• Vivienda individual anexa a la actividad principal</li> <li>• Enseñanza Primaria, Secundaria, Terciaria, Especial</li> <li>• Guardería, Jardín de Infantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrias Inocuas de productos regionales</li> <li>• Taller de manualidades y/o artesanías inocuas</li> <li>• Talleres de fabricación y/o reparación eléctrica – electrónica</li> <li>• Supermercados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depósito de materiales de construcción</li> </ul>	Toda actividad no contemplada en usos anteriores
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrias inocuas de productos regionales.</li> <li>• Taller de manualidades y/o artesanías inocuas.</li> <li>• Taller de fabricación y/o reparación eléctrica – electrónica-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locales comerciales, vinculados a la actividad dominante.</li> <li>• Residencia individual anexa a la actividad principal.</li> <li>• Depósitos incómodos, molestos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas particulares.</li> <li>• Comercio diario menor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantas y estaciones de distribución de energía</li> <li>• Playas de estacionamiento.</li> </ul>	Toda actividad no contemplada en usos anteriores



Municipalidad de Los Cochos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (32948) 450035  
5182 LOS COCHOS - C.A.U.

	<ul style="list-style-type: none"><li>electromecánica.</li><li>• Taller de reparaciones de automotores, metalúrgicos y afines.</li><li>• Taller de chapa y pintura.</li><li>• Depósitos y/o industrias peligrosas, insalubres y nocivas.</li><li>• Aserraderos, depósitos.</li><li>• Depósitos de gas envasado, depósito de materiales de construcción.</li><li>• Manejo y gestión de residuos domiciliarios.</li></ul>				
--	---	--	--	--	--

## **TITULO VII: OCUPACIÓN DEL SUELO**

### **Art. 121: CONDICIONES**

Los inmuebles de la zona urbana Municipal que fueren objeto de ocupación mediante construcciones, además de ajustarse al uso del suelo caracterizado, 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. También se establecen Factores que limitan el uso de la extensión de la parcela obligando a mantener áreas de Bosque Nativo. Tales condiciones se denominarán Parámetros de Ocupación del Suelo y sus valores se fijan por Zonas.

### **Art. 122: PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Se establecen los siguientes parámetros de ocupación del suelo:

- a. **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.
- b. **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.
- c. **FACTOR DE OCUPACIÓN HUMANA (F.O.H.):** es la relación entre la superficie afectada al uso humano y la superficie de la parcela. En su cómputo se incluye el F.O.S., los senderos de circulación peatonal interiores, espacios de guarda de vehículos, patios, y todo otro espacio intervenido por la acción humana que pudiera ser traído del monte natural de cada superficie.
- d. **FACTOR DE BOSQUE NATIVO (F.B.N.):** es la relación de superficie con respecto a la superficie total de la parcela, donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas en el cual solo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente. En su cómputo se incluyen los perímetros libres de vegetación de interface según Ley N°9814 Ordenamiento Territorial de



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Pío Barón Fernández - Teléfonos (33948) 450000  
5182 LOS COCOS - CBA.

Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba y los senderos de circulación necesarios según los usos de suelo que ha desarrollar. A los fines de la presente ordenanza, considérese bosque nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos), conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauraciones voluntarias.

- e. **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.
- f. **LÍNEA 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.
- g. **LÍNEA 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.
- h. **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.
- i. **ALTURA MÁXIMA 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 resultará de multiplicar en números de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría incrementada en un 50% (cincuenta por ciento).

**Art. 123: DETERMINACION DE LOS VALORES DE LOS PARÁMETROS**

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	LE (1)	REM	RF	FOS	FOT	FOH	FBN	AM (2)	UF (4)	USO DEL SUELO (8)		
										PERM	COMP	REST
ROJA	10	10	10	50m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	0.5%	99.5%	7.2m.	1	100	10	5
NARANJA 1 (7)	10	10	10	0.5%	0.5%	5%	95%(3)	7.2m.	1	100	20	5
NARANJA 2 (7)	10	10	10	1%	1%	10%	90%	7.2m.	1	100	20	5
AMARILLA 1	6m.(1)	4m.	5	10%	10%	30%	70%	7.2m.	1	100	20	5
AMARILLA 2	5m. (1)	2m.	5	25%	25%	40%	60%	7.2m.	2	100	20	5
VERDE 1	3-6m. (2)	1.5m.	3	40%	40%	70%	30%	3-7.2m.	2+1	100	30	10



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

VERDE 2	1.5-4.5m.(2)	-	3	50%	100%	90%	10%	3-9m.	5+3	60	40	10
INDUSTRIAL	5m.	2m.	3	50%	65%	90%	10%	7.2m.	1+1	100	100	10

#### NOTAS

1. La presencia de flora nativa de alto valor según ordenanza 1027/18, como también pendientes mayores al 20%, permite modificar este factor de retiro mínimo hasta los 2m.
2. Se establece un retiro de Línea de Edificación Mínimo MENOR que debe conservar una altura máxima de 3.00m. y un retiro de Línea de Edificación Mínimo MAYOR que debe conservar una altura máxima según lo establecido en la presente Ordenanza por zona.
3. Se excluye en este porcentaje las superficies afectadas por limpieza de picadas y/o huellas de acceso en concordancia con ley provincial prevención incendios.
4. Las unidades funcionales se establecen por superficie de parcela mínima, aquellas parcelas que dupliquen la superficie de parcela mínima pueden duplicar las Unidades Funcionales permitidas.
5. Las áreas destinadas a edificaciones no pueden tener pendientes mayores al 30%.
6. La Superficie Construible mínima en cualquier zona es de 30m<sup>2</sup> para locales comerciales y de 40 m<sup>2</sup> para vivienda.
7. Los lotes ubicados en zonas Naranja 1 y Naranja 2 cuya superficie este por debajo de la mínima establecida para esas zonas, podrán aplicarse los parámetros establecidos para la zona Amarilla 1.
8. Los parámetros de Uso de Suelo están establecidos en porcentaje y se aplican por manzanas para todas las zonas con excepción de la Zona Roja que se considera en su totalidad.

#### TÍTULO VIII: USO CONFORME DEL SUELO

##### **Art. 124: CONDICIONES – PROHIBICIONES**

No se autorizará ni habilitara ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, etc., en inmuebles cuyo Uso no se adecue a esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo exigirá la documentación necesaria para acreditar, verificar, certificar y/o habilitar el Uso conforme en toda actuación que se sustancie 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. 125: CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Las actividades económicas objeto de solicitud de habilitación se clasifica según su naturaleza en:

1. **Actividades primarias:** comprende a los establecimientos en los cuales se realizan actividades pecuarias y agrícolas. No se permitirá una escala mayor a la familiar.
2. **Salud:** comprende a los establecimientos en los cuales se realizan cualquier tipo de intervenciones en humanos o animales.
3. **Alimentación:**
  - a. Establecimientos gastronómicos: lugares en los cuales se sirven comidas para consumir en el mismo establecimiento.
  - b. Venta de alimentos: comprende a los establecimientos en los que se realiza venta de alimentos crudos o cocidos.
  - c. Procesamiento de alimentos: comprende a los establecimientos que someten alimentos a cualquier proceso de fabricación, cocción o combinación para su posterior venta ya sea mayorista o minorista.
4. **Industria:** comprende a los establecimientos en los cuales se realizan procesos tendientes a la conservación, reparación o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de materias primas para la obtención de productos finales o intermedios, distintos de alimentos, mediante la utilización de métodos industriales.
5. **Venta de cosas muebles:** comprende a los establecimientos en los que se realiza intermediación de cosas muebles, distintas de alimentos, no elaboradas o fabricadas en el local de ventas, con almacenamiento de las mismas o sin él.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - QZAL

- 6. Servicios y oficios:** comprende a los establecimientos en los que se acuerdan locaciones de servicios o de obras para ser ejecutadas tanto dentro como fuera del local de contratación, destinadas a su uso o consumo final o a otras actividades económicas, y alojamiento tarifado de personas.

#### **Art. 126: DEFINICIONES**

**Establecimiento:** la unidad técnica o de ejecución destinada a la realización de tareas de cualquier índole o naturaleza, con la presencia permanente, circunstancial, transitoria o eventual de personas físicas; y a los depósitos y dependencias anexas de todo tipo en que las personas físicas deban permanecer o a los que asistan o concurren por el hecho o en ocasión del trabajo o con el consentimiento expreso o tácito del principal.

**Habilitación:** permiso que otorga la Municipalidad de Los Cocos a los titulares de establecimientos para el ejercicio de toda actividad económica en su ejido. Dicho permiso tendrá valor de documento público y se denominará Certificado de Habilitación.

#### **Art. 127: TRAMITACIÓN DE HABILITACIÓN**

A los fines de la presente Ordenanza el solicitante de habilitaciones deberá tener domicilio constituido en la localidad de Los Cocos. En caso de no constituir domicilio en forma expresa, se lo tendrá por constituido en el lugar asiento del establecimiento a habilitar. Asimismo, el solicitante deberá informar su correo electrónico y teléfono a los efectos de remitirle avisos referidos a su trámite y demás información.

Las notificaciones emanadas por el municipio de Los Cocos realizadas por vía internet a la dirección electrónica declarada por el solicitante tendrán validez de notificación fehaciente a los fines administrativos.

El trámite de solicitud de habilitación será iniciado por el interesado e impulsado e instruido de oficio, sin perjuicio de la participación de los solicitantes en las actuaciones cuando corresponda. La Autoridad de Aplicación requerirá todos los informes necesarios a las áreas que deban intervenir, de conformidad a la competencia que tengan asignada a los fines de que las mismas se expidan. En caso de que la Autoridad de Aplicación conceda un plazo al solicitante a los fines del cumplimiento de requisitos o presentación de documentación faltante, una vez vencido el mismo se procederá al archivo del trámite, previa notificación al interesado, con la consiguiente prohibición de funcionar hasta tanto no obtenga el Certificado de Habilitación correspondiente.

El procedimiento para la obtención de la habilitación consta de las siguientes etapas:

1. Asesoramiento sobre los requisitos de habilitación a cumplir por el/la/los/las titular/es de los establecimientos.
2. Consulta de pre factibilidad, la que deberá contar con:
  1. Rubros y actividades cuya habilitación se solicita, de los cuales uno deberá ser determinado como el principal.
  2. Identificación catastral del establecimiento o domicilio en el que se desarrollará la actividad.
  3. Superficie cubierta y descubierta del establecimiento, afectadas a la actividad a habilitar, expresada en metros cuadrados.
  4. Identificación personal del o los titulares de la actividad económica solicitada. En caso de corresponder será necesaria la identificación de los apoderados autorizados a solicitar la habilitación.
3. Tramitación del Certificado de Habilitación para el funcionamiento de la actividad económica.

#### **Art. 128: PREFACTIBILIDAD**

La consulta de prefactibilidad tendrá carácter vinculante para la Autoridad de Aplicación a los fines de dar inicio al trámite de solicitud de habilitación; y de declaración jurada para el solicitante, quedando sujeta a la posterior verificación al momento de realizar la correspondiente inspección.

La Autoridad de Aplicación emitirá un informe en el que se expedirá respecto de la viabilidad de la habilitación solicitada, el cual se notificará en el domicilio constituido por el solicitante y/o en su domicilio electrónico denunciado.

El informe expedido tendrá una vigencia de treinta (30) días, plazo máximo en el que deberá iniciarse el trámite de solicitud de habilitación. Bajo ninguna circunstancia se podrá utilizar el informe como aval para comenzar el desarrollo de la actividad económica solicitada, siendo el Certificado de Habilitación el único documento que permite el comienzo de la actividad.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Febrero 471 - Teléfonos (3594) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

**Art. 129: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA HABILITACIÓN**

1. Título de propiedad, contrato de locación, comodato, autorización del propietario con certificación de firmas ante Juez de Paz o Escribano Público o cualquier título que acredite el derecho al uso del inmueble.
2. Certificados referidos a la dotación en materia de higiene, seguridad y protección contra incendios. En el caso de actividades industriales de alto riesgo, se solicitará certificado expedido por Bomberos.
3. Certificado de Instalación Eléctrica Apta, previsto por la Ley Provincial N° 10281 - Seguridad Eléctrica para la Provincia de Córdoba- y su decreto reglamentario, en caso de corresponder.
4. Plano conforme a obra donde consten los requerimientos edilicios a cumplir por el local a habilitar. Dicho Plano tendrá carácter de declaración jurada, debiendo ser suscripto por el solicitante y por profesional habilitado en concordancia con la información contenida en él, con la debida registración en el colegio profesional con competencia.

**Art. 130: REQUISITOS PARTICULARES.**

A continuación, se detalla la documentación particular que debe acompañar a la general en la solicitud de habilitación según el tipo de actividad económica a desarrollar:

**Actividades Primarias**

1. Evaluación de impacto ambiental.
2. Memoria descriptiva de procesos y productos

**Actividades relacionadas con la Salud Humana**

1. Resolución del Ministerio o dependencia de Salud de la Provincia de Córdoba que autorice su funcionamiento.
2. Certificado de desinfección expedido por empresas habilitadas a tal fin.
3. Certificado que acredite la calidad de generador o no de residuos patógenos.
4. Fotocopia del DNI, título profesional habilitante, constancia actualizada de matrícula vigente en el colegio profesional correspondiente.

**Actividades relacionadas con la Salud Animal**

1. Certificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Provincia de Córdoba si correspondiere, según la actividad declarada.
2. Certificado que acredite la calidad de generador o no de residuos patógenos.
3. Fotocopia del DNI, título profesional habilitante, constancia actualizada de matrícula vigente en el colegio profesional correspondiente.
4. Permiso del organismo provincial competente en el área de ambiente y control de fauna, en el caso de vender mascotas.
5. Cumplimentar con las siguientes características de infraestructura:
  1. En los casos de establecimientos que no realicen internación deberá contar como mínimo con: sala de espera, consultorio y gabinete de curaciones.
  2. En los casos de establecimientos con servicio de internación deberá contar con: sala de espera, consultorio, quirófano, sala de preparación de los pacientes para ingreso a quirófano, sala de recuperación de los pacientes que egresen del quirófano, sala de internación y gabinete de curaciones.

**Actividades relacionadas con la Guarda Animal**

1. Nota de designación y/o aceptación del profesional competente.
2. Certificado de desinfección expedido por empresas habilitadas a tal fin.
3. Evaluación de impacto ambiental.

**Actividades relacionadas con la Alimentación**

1. Cumplir con los requisitos previstos en el Código Alimentario Argentino.
2. Inscripción en el Registro Municipal de Comercios.
3. Autorizaciones de organismos nacionales y provinciales en caso de corresponder.
4. Autorización de volcado de efluentes de la autoridad competente, en caso de ser necesario.
5. Croquis del establecimiento con disposición del mobiliario, sanitarios, salidas de emergencia y plano de valoración con carga de electricidad confeccionado por profesional competente y matriculado.
6. Certificado de desinfección expedido por empresas habilitadas a tal fin.
7. Certificado de inspección de higiene y seguridad realizado por profesional habilitado a tal fin.
8. Si posee reparto, inscripción en el Registro Municipal de Transporte de Sustancias Alimenticias.





**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Febrero 471 - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

9. Certificado de área protegida, contratando un servicio médico de urgencia.

#### **Actividades Industriales**

1. Evaluación de impacto ambiental.
2. Croquis con las medidas del establecimiento, ubicación, tipo de maquinarias y/o zonas, monografía descriptiva detallando el proceso productivo, el volumen de producción y el tratamiento de efluentes.
3. Constancia de Inscripción en el Registro Industrial de la Provincia de Córdoba.
4. Constancia de Inscripción en el Registro Industrial de la Nación.
5. Detalle de la cantidad total de personal ocupado.
6. Plano de valoración con carga de electricidad confeccionado por profesional competente y matriculado.
7. Certificado de inspección de higiene y seguridad realizado por profesional habilitado a tal fin.

#### **Ventas de Cosas Muebles**

1. Croquis con las medidas del establecimiento, ubicación, tipo de maquinarias y/o zonas, monografía descriptiva detallando eventuales procesos y el volumen de productos que almacena.
2. Certificado de desinfección expedido por empresas habilitadas a tal fin.
3. Cumplimentar con los siguientes requisitos de infraestructura:
  1. Los depósitos deberán estar en ambientes separados a los de venta, perfectamente higienizados y la mercadería acopiada de forma segura, de modo que no represente riesgos para quienes ingresen en ellos.
  2. Los pasillos no podrán ser ocupados con elementos que obstruyan la circulación y dificulten la limpieza.

#### **Alojamiento de Personas**

1. Certificado de categorización de la Autoridad Competente en la jurisdicción provincial.
2. Habilitación de cada uno de los servicios complementarios ofrecidos en el establecimiento principal.
3. Certificado de área protegida a través de un servicio de emergencias médicas.
4. Certificado de desinfección expedido por empresas habilitadas a tal fin.
5. Carnets sanitarios de todo el personal.
6. Cumplir con condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene exigidas por la legislación nacional, provincial y/o municipal.
7. Llevar un libro de pensionistas foliado, sellado y rubricado por la Autoridad de Aplicación, en el que deberán asentar los siguientes datos:
  1. Nombre, apellido, edad, lugar de residencia y número de documento de los pensionistas.
  2. Fecha de ingreso al alojamiento.
  3. Plazo de contratación.
  4. Fecha de egreso.
  5. En caso de que el pensionista sea menor de edad, deberá constar la autorización de la madre, el padre o el tutor para residir en el establecimiento.

En el caso de que no existan requisitos específicos para una actividad económica determinada, se aplicarán los requisitos generales, los particulares relacionados al tipo de actividad de que se trata y lo prescripto por la normativa específica aplicable al rubro a desarrollar. La Autoridad de Aplicación podrá establecer requisitos mínimos en materia de seguridad e higiene.

#### **Art. 131: GENERADOR DE RESIDUOS.**

En todos los casos en los que se solicite habilitación para el desarrollo de una actividad económica, cualquiera sea su clasificación, el solicitante deberá hacer saber si es un Gran Generador de Residuos Sólidos Urbanos. Para el supuesto caso de que falsearan datos o se pusieran en conocimiento declaraciones erróneas en relación a la normativa vigente, el declarante será pasible de sanciones a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Según los establecimientos y las actividades económicas desarrolladas en ellos, se deberá presentar la autorización de vertido de efluentes emitida por el organismo provincial competente en la materia.

#### **Art. 132: INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL.

En el caso de que faltase algún requisito que deba ser cumplido por el solicitante, la Autoridad de Aplicación notificará en el domicilio constituido a los fines de cumplimentar lo solicitado o acompañe la documentación que pueda resultar necesaria en el término de diez (10) días.

Vencido el plazo mencionado, y si el solicitante mantuviera el incumplimiento, la Autoridad de Aplicación dictará una resolución denegatoria de la solicitud por incumplimiento de los requisitos y se ordenará el archivo de la misma.

#### **Art. 133: OBTENCIÓN DE LA HABILITACIÓN.**

Debe obtenerse habilitación municipal en forma previa al ejercicio de toda actividad económica a desarrollarse dentro del ejido de Los Cocos, para lo cual el solicitante debe cumplir con las disposiciones de la presente ordenanza y de toda otra normativa relacionada al estado edilicio del inmueble.

La habilitación será válida por el término de cinco (5) años mientras no existan modificaciones respecto a sus titulares, la actividad habilitada y las características físicas del establecimiento que fueron originalmente aprobadas por la Autoridad de Aplicación. Para las actividades de espectáculos públicos, dicha habilitación será válida por hasta un plazo máximo de diez (10) años.

El solicitante obtendrá el Certificado de Habilitación una vez cumplido con:

- a. El proceso administrativo que constará de una solicitud de habilitación, documentación que avale la titularidad sobre el inmueble en el cual se desarrollará la actividad económica o contrato de locación y declaración jurada en la que se describa las características del establecimiento, superficie, tipo de actividad económica según clasificación presente en esta ordenanza, procesos productivos y cumplimiento de las medidas de seguridad solicitadas.
- b. La inspección destinada al control del cumplimiento de los requisitos solicitados, la certificación de las condiciones de higiene, seguridad y protección contra incendios, expedida por un profesional habilitado y matriculado en la materia, a elección del solicitante.

#### **Art. 134: EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN.**

La Autoridad de Aplicación extenderá el Certificado de Habilitación, el cual estará a disposición del solicitante y deberá ser exhibido en el establecimiento habilitado.

Deberán adoptarse medidas de seguridad que resguarden la autenticidad del documento, preservándolo de ulteriores alteraciones o falsificaciones.

#### **Art. 135: MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

Cuando un establecimiento modifique:

1. Su titularidad: el nuevo titular debe iniciar trámite de transferencia a su favor dentro del plazo de diez (10) días de producido el cambio. La habilitación del establecimiento mantendrá su vigencia siempre y cuando no existan modificaciones en las condiciones físicas originariamente habilitadas.
2. Las características edilicias del establecimiento: sea por ampliación, reducción de la superficie del establecimiento o reformas edilicias; su titular debe presentar solicitud de habilitación, perdiendo vigencia de pleno derecho el Certificado de Habilitación expedido con anterioridad dentro del plazo de quince (15) días de producido el cambio.
3. Anexe un nuevo tipo de actividad: deberá comunicarlo dentro de los dos (2) días de incorporada, manteniéndose el plazo de la habilitación ya otorgada.

En todos los casos se deberá acompañar a la solicitud de modificación, la documentación que acredite las modificaciones producidas.

#### **Art. 136: ERRADICACIÓN**

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

- a. Las Industrias, comercios y/o establecimientos mayores de 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados) de superficie y/o más de 1.000 m<sup>2</sup> (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 la 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Febrero 471 - Teléfonos (32948) 450000  
5182 LOS COCOS - CBA.

- b. Las Industrias, Comercios y/o Establecimientos menores de 200 m<sup>2</sup> (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 - EDIFICACIÓN**

#### **TÍTULO IX: GENERALIDADES**

##### **CAPÍTULO I: DEL TÍTULO Y ALCANCES**

###### **Art. 137: ALCANCES**

Las disposiciones de este Código alcanzarán 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. 138: 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, área, volumen y fuerza.

##### **CAPITULO II: DE LAS DEFINICIONES**

###### **Art. 139 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. 140: LISTA DE DEFINICIONES**

- **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 vía pública, 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.



*Municipalidad de Los Cocos*

CONCEJO DELIBERANTE

Avenida Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANTÓN

- **BALCON:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso 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 más 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.
- **COCHERA:** Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.
- **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.
- **GALERÍA:** Corredor cubierto, abierto lateralmente.
- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** 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.
- **OBRA:** 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CDM.

- **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.
- **VANO:** espacio vacío en construcción.
- **VEREDA:** Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal y/o de Edificación destinada al tránsito de peatones.
- **VESTÍBULO:** Local de paso o conexión de otros de destino definido.
- **VÍA PÚBLICA:** 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 PARA EDIFICAR**

### **SECCION I: REQUERIMIENTO DE PERMISO Y/O AVISO**

#### **Art. 141: 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.

Para acreditar la titularidad sobre el inmueble que se pretende intervenir, se debe presentar escritura pública y/o boleto de compra venta que estuviere en condiciones de escriturar y/o juicio usucapión finalizado y/o encontrarse iniciado las acciones de Medidas Preparatorias y/o Declaración Jurada Municipal del poseedor, cuyo modelo se adjunta a continuación, certificado por el Juez de Paz de esta jurisdicción acreditando la posesión legítima, pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, testimoniando los términos establecidos en el art. 14 del Código Civil, liberando a la Municipalidad de cualquier conflicto con el titular registral. En este último caso, la Municipalidad deberá notificar al/los Titular/es Registral/es conforme los datos que surgen de los registros municipales sobre la iniciación del expediente administrativo. Si no existiere información alguna sobre el domicilio real de el o los titulares el poseedor deberá acompañar publicación registral emitida por el Registro de General de la Provincia de Córdoba. Todo aquello a efectos que el o los titulares en un término de treinta días corridos a partir de la recepción o pongan o hagan valer sus derechos a través de un medio fehaciente en el expediente administrativo, a los fines de la continuación del trámite.

Una vez presentado el plano a visar o aprobar, se conformará un expediente, a los efectos cumplimentar con todos los requisitos descritos anteriormente y acumular la documentación pertinente, debiendo el municipio notificar al domicilio real del titular, por medio de carta certificada, la iniciación y la causa del expediente administrativo y los plazos perentorios que debe cumplimentar en caso presentar oposición alguna.

Vencido el plazo mencionado a priori y no habiéndose producido oposición, el expediente administrativo se elevará al área municipal encargada de la autorización de obras privadas a fin de



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón 471 - Teléfonos (33948) 450000  
5182 LOS COCOS - CBA.

la visación o aprobación de planos. En los casos que se haya interpuesto oposición por parte del titular registral o del poseedor de buena fe la continuación del procedimiento se suspenderá hasta la resolución de la misma.

### **DECLARACIÓN JURADA – Sumarísima Arts. 275 y 293 del Código Penal.**

En Los Cocos, Pedanía de Dolores, Departamento Punilla, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los ..... días del mes de ..... del año ..... compareció ante la Municipalidad de Los Cocos, Sr/a ..... , acreditando identidad con D.N.I./ L.E./ L.C. .... , de ..... años de edad, de estado civil ..... , de profesión..... , con domicilio en la calle ..... , de la localidad de..... , quien declara bajo juramento de ley, conforme a lo dispuesto en los arts. 275 y 293 del Código Penal Nacional, que manifestaron conocer, cuanto sigue:

Que ejerce la posesión del inmueble sito en la calle..... , N° ..... , entre ..... , de Los Cocos, Departamento Punilla, Provincia de Córdoba, de nomenclatura catastral: Circ....., Secc....., Mz....., Parc....., Mz Ofic....., Lote Ofic....., en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin oposición de terceros, desde hace ..... (.....) años a la fecha.- Que realiza la presente constancia, a los efectos de ser presentada ante las autoridades de la Municipalidad de Los Cocos, a fin de solicitar la visación y aprobación de planos. Presente en este acto las declaraciones testimoniales de los testigos Sres. .... , D.N.I.. N°..... , con domicilio real en la calle..... , de la Localidad/Ciudad de ..... , Provincia de ..... , de estado civil ..... , de profesión..... , y ..... , D.N.I. N° ..... , con domicilio real en la calle ..... de la Localidad/Ciudad ..... , Provincia de ..... , de estado civil..... , de profesión ..... , que conocen la situación expuesta por el compareciente y no se encuentran comprendidos en la generales de la ley que les fueron debidamente explicadas y preguntados por separado. Se otorga la presente constancia a solicitud del compareciente y a los solos efectos indicados a priori, no pudiendo ser utilizada para otros fines, en un todo de acuerdo a lo previsto por las Ordenanzas Municipales vigentes. Con lo que termina el acto previa lectura y ratificación, se firman ..... ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

### **Art. 142: VEGETACIÓN EXISTENTE**

Ante cualquier acto de intervención en una parcela, sea por desmonte, mensura, demarcación, cercado, apertura de sendas, se deberá solicitar autorización municipal habiendo previamente cumplimentado con Ord. N°1057 presentando **Inventario de Árboles Nativos Destacados** realizado en plano por profesional de la Construcción, Agrimensura o Agricultura consignando en el mismo Ubicación con distancia respecto a frente y un eje medianero, especie y diámetro de tronco.

### **Art. 143: PROHIBICIÓN DE TALA**

Se prohíbe la tala y destrucción de toda especie arbórea protegida por la Ordenanza 1057/2020 cuyo tronco tenga un diámetro superior a 20 cm y de toda especie arbórea, sin importar su porte, que haya sido declarada endémica, protegida o en peligro de extinción por los organismos competentes de la Nación, la Provincia o de este Municipio.

### **Art. 144: ESPECIES PROTEGIDAS**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, se declaran especies protegidas a todas las especies arbóreas nativas presentes en el ecosistema del bosque serrano. Algunas de las mismas son: siguientes: Molle de beber (*Lithraeamolleoides*), orco quebracho (*Schinopsishaenkeana*), manzano del campo (*Ruprechtiaapetala*), zapatito de la virgen (*Kageneckialanceolata*), tala (*Celtis tala*), algarrobo negro (*Prosopisnigra*), algarrobo blanco (*Prosopis alba*), tintitaco (*Prosopistorquata*), coco (*Zanthoxilum coco*), caranday (*Trithrinaxcampestris*) y chañar (*Geoffroeadecorticans*).

### **Art. 145: TRAMITACIONES DE OBRAS**

Para realizar construcciones de edificios nuevos o ampliar, reconstruir, transformar, reformar modificar sus fachadas, 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, tanto para lo ya construido con o sin planos aprobados, como también con o sin



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

certificado final de obra; deberá completarse la aprobación de un **Expediente de Obra** realizado por Profesional Matriculado, comenzando con Informe de Dominio, Plano de Inventario de Árboles, Visado Previo de Plano, Aprobación Final de Planos Colegiados, Pagos de Derecho de Edificación y Emisión de Certificado Final de Obra.

La documentación será firmada por el propietario/poseedor y profesionales que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código, Leyes Nacionales y Provinciales pertinentes y lo establecido por los Colegios Profesionales actuantes.

#### **Art. 146 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISOS NI AVISO DE OBRA.**

No es necesario solicitar Permiso ni dar Aviso para ejecutar trabajos siempre que para su realización no se requiere instalar en la vereda depósito de materiales, vallas provisorias o andamios

No es necesario presentar planos pero si **SOLICITAR AUTORIZACIÓN**, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar siempre que los mismos no impliquen modificaciones a planos u obras existentes para:

- Cercar una parcela, ejecutar veredas y/o cordones
- Efectuar demoliciones parciales y/o totales.
- Pintura en general, renovación de carpintería y herrería, revoques interiores y exteriores, servicio de limpieza, etc.
- Instalar toldos, carteles o anuncios luminosos que requieran estructura y que, por sus dimensiones y/o aspecto, afecten la estética y visual de la vía pública.

#### **Art. 147: EXPEDIENTE DE OBRA**

No se dará curso a ningún Aprobación/Derecho de Edificación que no cumpla con este Código, reglamentaciones complementarias o disposiciones especiales.

### **SECCION II: DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES**

#### **Art. 148: DE LA TRAMITACIÓN**

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

#### **Art. 149: DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**

- a. Informe de dominio.
- b. Plano de Inventario de Árboles Nativos Destacados.
- c. Solicitud por duplicado y dos copias de Plano para **Visado Previo Municipal**.
- d. Solicitud por duplicado y 4 (cuatro) copias de **Plano Visado por el Colegio Profesional** actuante, habiendo cumplimentado con las observaciones que pudieran realizarse en plano de Visado Previo.
- e. Pago de Derechos de Edificación.

**Art. 150: CARÁTULA DE LOS PLANOS:** Se deberá respetar el formato indicado en el anexo siguiente y se ubicará en la parte interior derecha de la lámina y debiendo consignar:

- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Todos los Datos de Circunscripción, Sección, Manzana y Parcela según Catastro de La Provincia y Datos de Lote Oficial y manzana Oficial si lo hubiese diferentes.
- **DATOS DE PROPIEDAD:** Nombre y apellido completo de propietarios, persona jurídica consignando su calidad de propietario o poseedor según conste en registro municipal, Localidad de Los Cocos; nombre de Calles que limitan con la vía pública y la numeración que corresponda para esa ubicación.
- **CROQUIS DE UBICACIÓN:** Detallara la situación de toda la parcela dentro de su correspondiente manzana, número de parcela, 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.
- **SUPERFICIES AFECTADAS:** Estableciendo con exactitud superficie del lote, superficie cubierta de cada nivel de planta, superficie semi cubierta, superficie de senderos y otros usos excluyendo aleros y cornisas, consignando por separado la superficie galpones, superficies de balcones y voladizos sobre la línea Municipal, Superficie ocupada Total y Superficie Libre.
- **Firmas:** De cada propietario incluyendo aclaración, DNI, domicilio, y de cada profesional actuante y su tarea profesional a cargo, TRANSCRIPCIÓN, RELEVAMIENTO, PROYECTO, CONDUCCIÓN TÉCNICA, DIRECCIÓN TÉCNICA, REPRESENTACIÓN TÉCNICA.
- **Datos de vía:** consignar dimensión y materialidad de calle principal.
- **Tipo de Plano** (según tareas profesionales) y **Escalas gráficas.**







**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CDM

- c. **PLANTAS DE TECHOS Y AZOTEAS:** En escala 1:100 en donde consten vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salida de escaleras, casillas de máquinas, tanques conductos, alturas de parapetos.
- d. **CORTES:** Se señalarán 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 acotarán las alturas propias de cada local. Uno de estos deberá pasar por tanque de reserva indicando su altura y capacidad.
- e. **FACHADAS:** Las visibles desde la vía pública. Escala 1:50 a 1:100.
- f. **DEMOLICIONES:** Se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- g. **PLANILLA DE ABERTURAS:** Consignando Tipo, Dimensiones, (alto, ancho, diámetro, etc.), Área (Superficie de iluminación y ventilación).
- h. **PLANTAS Y PLANILLAS DE ESTRUCTURA:** Escala 1:100 o mayor si se justifica por los detalles.
- i. **PLANTAS Y PLANILLAS DE CIRCUITOS ELÉCTRICOS Y/O MECANICOS:** Escala 1:100.
- j. **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.
- k. **COLORES:** Se utilizarán 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 BERMELLÓN
  - **A demoler:** con color AMARILLO

#### **Art. 153: PLAZOS DE APROBACIÓN:**

El órgano municipal competente procederá dentro de los siguientes plazos:

- a) Veinte días hábiles desde la fecha de la recepción del expediente, siempre que la magnitud o complejidad del proyecto no requiera, a su juicio, un plazo mayor, en cuyo caso deberá fundamentarlo, documentarlo y notificarlo.
- b) Este plazo se prolongará a razón de cuatro (4) días hábiles por cada otra dependencia municipal y a razón de quince días (15) hábiles por cada otro organismo Provincial y/o Nacional que fuere menester intervenir en su diligenciamiento.
- c) Quince (15) días hábiles, en caso de ser presentado por el poseedor de buena fe, desde la elevación del expediente administrativo al área municipal encargada de la autorización de obras privadas o como se la denomine en el futuro.
- d) Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparecencia del interesado en el Expediente.

#### **Art. 154: CERTIFICADOS**

Ante la solicitud del Profesional Actuante y cuando las obras se encuentren ejecutadas de acuerdo al plano y a la documentación presentada debiendo ser constatado por el profesional a cargo del Visado de Obras Privadas, 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. 155: EDIFICIOS NO CONFORME A CODIGO**

- a. La Municipalidad no aprobará o visará 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 otorgará a pedido del interesado. No se otorgarán 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).



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450000  
5182 LOS COCOS - CAL

- 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. 156: 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. 157: AUTORIZACIÓN CONEXIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA**

Se otorgará autorización para realización de Acometida de Energía Eléctrica para aquellas propiedades a edificarse previo cumplimiento de Expediente de Obra.

**SECCIÓN III: DE LAS INSPECCIONES DE OBRAS**

**Art. 158: INSPECTORES EN OBRAS**

El servicio de inspección de Obras se afectará 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. 159: 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. 160: CONSTATACIÓN DE INSPECCIÓN**

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

**Art. 161: 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. 162: 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 graduarán 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. 163: 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 provisorias en la vereda.
- Por efectuar obras funerarias sin permiso municipal o no permitidas por la Municipalidad.

**Art. 164: 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (03548) 450000  
5182 LOS COCOS - CBA.

#### **Art. 165: REMISIÓN 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 CONTRAVENCIÓN**

#### **Art. 166: SUSPENSIÓN DE TRABAJOS**

La municipalidad suspenderá toda obra que se realice sin tener Expediente de Obra completo o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones vigentes y a las reglas del arte del buen construir. Cuando no se acate la ley de suspensión se utilizará la fuerza pública.

#### **Art. 167: ORDEN DE DEMOLICIÓN**

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 notificará al caso de no existir el permiso correspondiente.

El incumplimiento de esta orden, facultará 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 vía judicial de apremio y sirviendo a tal fin suficiente título 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. 168: USO DE LA FUERZA PÚBLICA**

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

#### **Art. 169: PENALIDADES**

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

- Apercibimiento
- Multa variable según el tipo de infracción
- Para las construcciones efectuadas en violación a las normas establecidas por las Ordenanzas de edificación y/o de restricciones a los usos del suelo, si el destino fuese de:
  - 1) uso residencial permanente; aumento del 200% de la Contribución que incide sobre los Inmuebles mientras la infracción permanezca.
  - 2) si el destino fuese actividad comercial, industrial, de servicio o residencial no permanente aumento del 300 % de la Contribución que incide sobre los Inmuebles mientras la infracción permanezca.

#### **Art. 170: 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 EDIFICACIÓN ANTISÍSMICA**

#### **Art. 171: EDIFICACIONES ANTISÍSMICAS**

las Normas Antisísmicas establecidas por el INPRES y CIRSOC.

#### **Art. 172: NORMAS ANTISÍSMICAS**

Toda obra pública o privada que se construya dentro del Radio Municipal de Los Cocos deberá obligatoriamente aplicar en el Estudio, Proyecto y Construcción adoptando a los efectos de la aplicación, 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 Provincia de Córdoba.

### **TITULO XIII: DE LAS CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS**

#### **CAPITULO I: CLASIFICACION GENERAL**



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 173: CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

Las condiciones generales son:

- a. Las construcciones que se autoricen lo serán con arreglos a su fin o uso y se dispondrá conforme al Uso del Suelo establecido por zona detallado en la presente Ordenanza.
- b. Las construcciones sean temporarias o permanente, fabricadas in situ o prefabricadas, deberán cumplir con las normas de seguridad, higiene y habitabilidades pertinentes.
- c. No se admitirán construcciones o trabajos precarios ni provisorios, salvo estos últimos determinados por razones de seguridad u orden público.
- d. Las construcciones se realizarán acordes con las reglas y el arte del buen construir, entendiendo por tales aquellas que la ciencia y la técnica establecen como normas mínimas a cumplimentar respecto al proyecto y/o la calidad y/o terminación de los trabajos.
- e. Las obras y/o instalaciones propias de un inmueble susceptible de provocar molestias a los predios vecinos deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas que se dicten a fin de subsanar las molestias ocasionadas.
- f. Los espacios que resulten libres de ocupación en un inmueble, proveniente de retiros de L.M., Ejes Medianeros, Líneas de Fondo, etc. y el porcentaje establecido por el Factor de Bosque Nativo, pueden ser destinados a la formación de parques, huertas y/o jardines privados.
- g. Se prohíbe la construcción de techos de paja, los materiales reflectivos deberán tratarse de manera que se evite la reflexión. 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.
- h. Toda la envolvente visible de la edificación deberá recibir una terminación estética.
- i. 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.
- j. Aquellas edificaciones que integren el Patrimonio Histórico – Cultural se regirán de acuerdo a la Ley Provincial y/o las disposiciones vigentes y/o a crearse al respecto.

#### **Art. 174: CLASIFICACIÓN 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 distintos tipos, hospitales, sanatorios, nurseries.
- c. **EDIFICIOS PARA REUNIÓN 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 REUNIÓN 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, fábricas en general, molinos, frigoríficos, etc.
- h. **EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS:** 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

- i. **EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS:** Comprende todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito 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. 175: 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. 176: CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS**

La capacidad de un edificio se determinará 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 número de ocupantes de un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

USO O DESTINO	m <sup>2</sup> / 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



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANT.

## **CAPÍTULO II: DE LOS PLANOS LÍMITES**

### **Art. 177: ALTURA DE FACHADA**

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites 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. 178: 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 3.00 m. y luego continuará con un plano inclinado a 45 grados hasta alcanzar un máximo de 7.20m o 9.00m. según la zona establecida. Dichos planos serán la envolvente de la construcción Anexo Grafico 3.

### **Art. 179 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 LÍNEAS**

### **Art. 180: LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)**

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

### **Art. 181: 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. 182: RETIROS DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

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

- a. Se respetará 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 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a Línea Municipal.

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

ZONA	LE (1)	REM	RF
ROJA	10	10	10
NARANJA 1	10	10	10
NARANJA 2	10	10	10
AMARILLA 1	6m.(1)	4m.	5
AMARILLA 2	5m. (1)	2m.	5
VERDE 1	3-6m. (2)	1.5m.	3
VERDE 2	1.5-4.5m.(2)	-	3
INDUSTRIAL	5m.	2m.	3



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### NOTAS

1. La presencia de flora nativa de alto valor según ordenanza 1027/18, como también pendientes mayores al 20%, permite modificar este factor de retiro mínimo hasta los 2m.
2. Se establece un retiro de Línea de Edificación Mínimo MENOR que debe conservar una altura máxima de 3.00m. y un retiro de Línea de Edificación Mínimo MAYOR que debe conservar una altura máxima según lo establecido en la presente Ordenanza por zona.

#### **Art. 183: 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 4

#### **Art. 184: 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 5. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla, pero sí de respetarla en planta baja.

#### **Art. 185: 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 6

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

#### **Art. 186: 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 aún en los casos previstos en el art. 142.

### **CAPITULO IV: DE LAS CERCAS Y VEREDAS**

#### **Art. 187: 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. 188: ALTURA DE LAS CERCAS, MEDIANERAS Y TIPO DE MATERIAL**

Serán de 1,80 metros como máximo para tapiales/tejidos y 2 metros para rejas sobre el nivel de cordón de vereda como máximo. Las medianeras tendrán una altura máxima de 1.50 metros para tapiales y 2.00 metros para rejas y tejidos a fin de reducir conos de sombra en patios vecinos. Se permitirá todo tipo de material, prohibiéndose el alambre de púas o similares (excepto en medianeras) que puedan producir accidentes en las personas y/o animales.

#### **Art. 189: LAS CERCAS EN OCHAVAS**

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

#### **Art. 190: CERCAS EN INFRACCIÓN**

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

#### **Art. 191: 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dra. Fernández - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CBA.

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. 192: OBLIGATORIEDAD DE ARBOLADO**

Es obligatorio para los propietarios de inmuebles, baldíos o edificados, el arbolado de los frentes en el espacio destinado a vereda.

A los fines de cumplimentar la plantación o reposición de ejemplares, el propietario del inmueble correspondiente efectuará una consulta previa al D.E.M, el cual se expedirá por escrito indicando:

- a. Especies aptas autorizadas teniendo en cuenta el tendido de cables, infraestructura subterránea, ancho de veredas, ancho de calles, retiro de edificación, etc.
- b. Disposición de los árboles en vereda indicando distancias de separación entre ejemplares.
- c. Forma de plantado indicando la técnica como también trabajos complementarios que sean requeridos como colocación de tutores, construcción de cazuelas y riego.

#### **Art. 193: PLANTACIÓN CON CARGO**

Ante la falta de cumplimiento de la obligación determinada en el art. Anterior, y sin perjuicio de las sanciones que se establecen, la municipalidad podrá efectuar la plantación con cargo al respectivo obligado.

#### **Art. 194: OBLIGACIÓN COMPLEMENTARIA**

La obligación del arbolado en los frentes conlleva para los respectivos propietarios:

- a. Obligación de implantar los ejemplares según las reglas del arte y colocación de tutores.
- b. Obligación de construir las respectivas cazuelas con las dimensiones que determine la reglamentación.
- c. Obligación de mantener libre de residuos las cazuelas.
- d. Obligación de riego, cuidado y toda medida que exija el crecimiento y mantenimiento en óptimas condiciones para los árboles plantados.

#### **Art. 195: SANCIÓN POR DESTRUCCIÓN**

El quebrantamiento de cualquiera de los artículos previstos para el arbolado, hará pasible a los propietarios obligados a su cuidado de una multa graduable, de acuerdo a las características y gravedad de la infracción, a fijarse en el precio de compra y reposición de todos los ejemplares destruidos que deben volver a colocarse. Esta multa podrá, en los casos que la Reglamentación lo determine, ser dejada sin efecto cuando el responsable efectúe la reposición del ejemplar. En los supuestos de aplicarse sanción, ésta será impuesta sin perjuicio de la acción civil resarcitoria que pueda ejercitar la Municipalidad cuando así corresponda.

#### **Art. 196: RENOVACIÓN DE VEREDAS**

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

- a. Cuando no esté de acuerdo con 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. 197: PLAZOS DE EJECUCIÓN 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 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 emplazará para que en el término de 12 meses realice las obras necesarias, vencido el cual, la Municipalidad lo ejecutará por cuenta y cargo del propietario más un 20% (veinte por ciento) en concepto de gastos de administración, incluyéndose la limpieza de las mismas.





**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANT.

#### **Art. 198: LIMPIEZA Y/O DESMALEZAMIENTO DE BALDÍOS**

Todo propietario de parcelas baldías y colindantes con edificaciones sitas dentro del Radio Urbano de la localidad, está obligado a mantener en condiciones higiénicas sus propiedades en concordancia con lo establecido en el presente Código, en las Ordenanzas N° 1057 y tarifaria vigente: prohibiéndose la extracción o talado de las especies autóctonas: molles, cocos y talas. También se deberá mantener en condiciones a los inmuebles de acuerdo al presente Código.

#### **Art. 199: 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 más de 12 (doce) meses, estos se encuadran como lote baldío en lo que se refiere a Limpieza, así también al cobro de los recargos que pudieran corresponderles.

#### **Art. 200: PLAZOS PARA CUMPLIMENTAR**

La Municipalidad emplazará 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 dé 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 o los propietarios notificados no cumplimentasen con lo establecido, la Municipalidad podrá disponer de los trabajos emplazados a cuenta y cargo de él o los propietarios notificados no cumplimentasen con lo establecido, la Municipalidad podrá disponer de los trabajos emplazados a cuenta y cargo de él o los propietarios, mediante licitación pública, concurso de precios o por administración.

A los efectos de la notificación respectiva, se observará:

- 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. 201: COBRO DE MULTAS**

- a. Todo propietario que no efectuare los trabajos intimados por la Municipalidad referente a veredas y limpieza 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).

### **CAPÍTULO V: DE LOS PATIOS**

#### **Art. 202: CLASIFICACIÓN**

Los patios se clasifican en:

- a. **PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:** Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

- 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 llegará 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 CATEGORÍA:** 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 7.

#### **Art. 203: PATIOS MANCOMUNADOS**

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formarán 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 7.

#### **Art. 204: PROHIBICIÓN DE REDUCIR Y CUBRIR PATIOS**

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello se afectarán las dimensiones de los patios, ni ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos, previo establecerse la necesidad por quien tenga uso real de dicho patio.

### **CAPÍTULO VI: DE LA ILUMINACION Y VENTILACION**

#### **Art. 205: GENERALIDADES (VER ANEXO GRAFICO 8)**

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 considerarán para la superficie de iluminación.

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

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

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará 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 sumará la superficie del local más la del entresuelo.

#### **Art. 206: CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION**

Se consideran las siguientes CONDICIONES: (VER ANEXO GRAFICO 8)



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CUAL

- 1. DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA AL EXTERIOR**  
 $I = 1/10 S$   $V = 1/2 I$
- 2. DE ILUMINACION Y VENTILACION BAJO PARTE CUBIERTA**

El valor S se obtendrá sumando la propia S más 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".

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

- 3. DE VENTILACIÓN LATERAL O CENTAL**

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

- 4. DE VENTILACIÓN 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 colocará una luz piloto que indique su funcionamiento.

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

- 5. VENTILACIÓN DE BAÑOS O COCINAS UBICADOS EN SÓTANOS 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 considerará como vía pública debiendo cumplir con las condiciones "c" y "h" ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

- 7. DE VENTILACIÓN 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 m<sup>2</sup>. (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 distará no menos de 0,30 metros de esta y permanecerá libre.

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

- 8. DE VENTILACIÓN 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 m<sup>2</sup>. La sección máxima de cada tubo será 0,2 m<sup>2</sup>.

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 área no inferior al conducto. Sus tramos horizontales no podrán superar el ¼ de la altura del mismo. El remate del tubo en la azotea distará 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 VENTILACIÓN 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 ubicará desagües o cañerías. La relación de sus lados no será mayor que 1/3. Los tramos horizontales no podrán superar ¼ 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



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

en la azotea, distará 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. 207: 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 multiplicarán 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 más 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 más el entrepiso más 2,00 metros libres de vigas. VER ANEXO GRAFICO 9.

### **CAPITULO VII: DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN – CLASIFICACIÓN**

#### **Art. 208: 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 usarán 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 efectuará 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  $N^{\circ}$  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. 209: PASAJES, PASOS, PASILLOS, GALERÍAS, 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 10. 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 unos 1,20 metros.

En cuanto a las escaleras, las medidas exigidas de un piso no serán 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 calculará de acuerdo a la siguiente expresión: Ancho de escaleras = 2 cm. x  $N^{\circ}$  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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CANT.

En el caso de proyectarse escaleras desdobladas se calcularán con el establecido en este artículo. En las cajas de escalera, el pasamano se colocará 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.

## **CAPÍTULO VIII: DE LOS SERVICIOS SANITARIOS**

### **Art. 210: DEFINICIONES TIPOS DE AGUAS SERVIDAS**

A los fines del presente reglamento entiéndase por:

**AGUAS RESIDUALES:** Aguas con impurezas procedentes de diferentes actividades antropogénicas: domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias o cualquier otra actividad. Debido a su uso contienen materiales contaminantes que afectan negativamente su calidad.

**AGUAS GRISES:** aguas residuales generadas por actividades domésticas como lavar los platos; su nombre se debe a que están en el punto medio entre el agua potable y las aguas residuales negras.

**AGUAS NEGRAS:** también conocidas como aguas servidas o aguas cloacales estas están contaminadas en su mayoría por muestras fecales; cualquier agua que contenga desechos humanos se le considera agua negra.

**AGUAS CRUDAS:** Son aguas residuales sin tratamiento.

**AGUAS RESIDUALES TRATADAS:** Son aquellas aguas residuales que mediante procesos individuales o combinados de tipo físico, químico, biológico u otro tipo, se han adecuado para hacerlas aptas para su reuso..

### **Art. 211: TIPOS DE TRATAMIENTOS**

Se establece un tratamiento diferencial de acuerdo a las zonas establecidas en el presente reglamento, a saber:

ZONA	TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
ROJA	Fitodepuración
NARANJA 1	Fitodepuración
NARANJA 2	Fitodepuración
AMARILLA 1	Fitodepuración
AMARILLA 2	Biodigestor + Infiltración



Municipalidad de Los Cochos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 171 - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCHOS - CBA.

VERDE 1	Biodigestor + Infiltración
VERDE 2	Biodigestor + Infiltración
INDUSTRIAL	Biodigestor + Infiltración/ ESPECIAL

#### **Art. 212: REUTILIZACIÓN DE AGUA**

Todos aquellos establecimientos en los que se reemplace el uso de agua potable para realizar actividades dentro del mismo como descarga de inodoros, lavado de ropa y limpieza del hogar en general mediante reutilización de aguas grises tratadas o agua de lluvia recolectada, obtendrán un descuento del 10% sobre la tasa que regula el cobro del servicio de agua potable.

Quedan excluidos de este beneficio aquellos que reutilicen el agua fuera de la vivienda, ya sea para riego, forestación, lavado de vehículos, veredas, entre otros.

Para acceder al descuento se debe poder comprobar de manera fehaciente el sistema mediante el cual existe el reemplazo de agua potable por aguas recuperadas en las distintas actividades mencionadas.

#### **Art. 213: 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:

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

#### **Art. 214: CANTIDAD MÍNIMA 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
más de 1000	más de 500	más de 175	más de 175	



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - GUA.

1	2	3	4	
---	---	---	---	--

- 1 Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de las 1.000 personas
- 2 Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas
- 3 Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de 175 personas
- 4 Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de 175 personas

#### **Art. 215: 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. 216: SERVICIOS MÍNIMOS**

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. 217: SURTIDORES DE AGUA O BEBEDEROS**

Serán obligatorios en los siguientes casos:

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

#### **Art. 218: CONDICIÓN 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. 219: REVESTIMIENTO EN BAÑOS**

Los locales de salubridad que contengan inodoros, orinales, bañeras, duchas o toilettes, 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. 220: PROHIBICIÓN**

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

#### **Art. 221: PROVISIÓN DE AGUA PARA ALIMENTACIÓN**

Todos los edificios, cualquiera 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCOS - CANTÓN

#### **Art. 222: DESAGÜES 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 llevarán 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. 223: 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. **DESAGÜES:** 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.

### **CAPÍTULO IX: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **Art. 224: 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. 225: LOCALES PARA CALDERAS E INCINERADORES Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS**

Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Deberán tener una ventilación permanente al exterior. Se asegurará 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. 226: 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.

### **CAPÍTULO X: DE LOS TOLDOS**

#### **Art. 227: DEFINICIÓN – 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 vereda 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 colocarán distantes entre sí a 0,70 mts. del cordón de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 2,50 mts. Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas y/o elementos agudos al alcance de los peatones.

Los toldos se plegarán 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 instalarán de modo que no alcancen los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de nomenclatura de semáforos, o la 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.





**Municipalidad de Los Cochos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 471 - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCHOS - CDM.

## **CAPITULO XI: DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES**

### **Art 228: PROHIBICIONES**

Prohíbese el desmonte, alteración de topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, apertura de calles y/o vías de acceso, terraplenamiento, excavaciones o relleno de terrenos mediante el uso de maquinarias pesadas (topadoras, palas mecánicas, excavadoras, etc.) sin autorización previa municipal en todo el ejido municipal.

### **Art. 229: AUTORIZACIONES**

Para cualquier intervención que requiera el desmonte, alteración de topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, apertura de calles y/o vías de acceso, terraplenamiento, excavaciones o relleno de terrenos, se deberá requerir la previa autorización municipal. El D.E. establecerá el modo en que se autorizará tal intervención, la que sólo excepcionalmente podrá realizarse con el uso de maquinarias pesadas.

### **Art. 230: TRAMITACIONES**

Para tramitar la autorización, el solicitante deberá presentar un Proyecto de Intervención que contendrá planos de construcciones a emplazar en el predio, trazado de vías de acceso, perfiles de los aterrazamientos o movimientos de suelo previstos, un relevamiento de los ejemplares de flora protegidos según Ordenanza 1057/2020 y demás normativas vigentes, todo ello avalado por el o los Profesionales competentes habilitados a tales efectos. Si el D.E.M. considerase necesario pedir más documentación aclaratoria, podrá hacerlo y el solicitante debe presentarla para obtener la autorización.

### **Art. 231: PENALIDADES**

Toda acción violatoria de lo establecido en la presente Ordenanza será pasible de sanción según lo establecido en el presente Código y en la Tarifaria vigente al momento de realizar la intervención.

### **Art. 232: AVISO DE OBRA**

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

### **Art. 233: PERMISO DE DEMOLICIONES**

Se otorgarán 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. 234: 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. 235: DEMOLICIÓN 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 labrará un Acta previa ante Escribano Público, en la que constará el estado de la construcción a demoler y su causa. Esta acta será firmada por 2 vecinos, o en su defecto, por la Autoridad Policial.

### **Art. 236: DIRECTIVAS PARA DEMOLICIÓN**

Todas las demoliciones se realizarán 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. 237: MÉTODO DE SEGURIDAD PARA DEMOLER EN LA LÍNEA 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".



**Municipalidad de Los Cochos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 111 - Teléfonos (02948) 450000  
5182 LOS COCHOS - CDM

#### **Art. 238: 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 prescrito para las demoliciones.

#### **Art. 239: 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 considerará en mal estado de seguridad, a los fines de aplicación del párrafo anterior, cuando presente alguna de las siguientes características:

- a. Cuando esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del muro;
- b. Cuando presente grietas, que, a 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 él gravitan, no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.

Cuando una construcción fuera declarada en estado peligroso, se notificará 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 publicará la notificación en dos diarios por el término 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 prescrito 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. 240: PERMISOS**

Deberá solicitarse permiso para:

- a. Depósito de materiales en la vía pública (veredas 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. 241: OBLIGACIÓN 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, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

#### **Art. 242: 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 evitará todo daño e incomodidad a los transeúntes.

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

#### **Art. 243: 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (32948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL

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. 244: 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. 245: CONSERVACIÓN 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 conservará 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 pública serán conservados en buen estado. En caso de tener edificaciones que no cumplan con este artículo se instará formalmente a él o los propietarios a regularizar su situación.

#### **Art. 246: AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A LAS DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS**

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 intimará la presentación 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. La Municipalidad o autoridad de aplicación podrá establecer plazos máximos para la entrega de los planos y documentación correspondiente.

#### **Art. 247: 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. 248: 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. Dependiendo de la situación el propietario podrá quedar sujeto a sanciones según lo establecido en el Título XI: Obras en contravención.

#### **Art. 249: 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 "Prevenciones 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, contara 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 intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de treinta días, bajo la pena de clausura.

#### **Art. 250: REFORMA Y/O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS**

- a. **EDIFICIOS CONFORME A CÓDIGO:** Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones de este Código. Dependiendo del tipo y magnitud de las reformas a realizar se deberá presentar la documentación correspondiente de acuerdo a lo establecido en el Título X: de las tramitaciones para edificar.
- 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 del edificio, estas incluyen, 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - GAL.

**Art. 251: EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y/O DE EDIFICACIÓN**

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. 252: EDIFICACIONES PATRIMONIALES**

Podrán declararse "Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal" todos aquellos bienes inmuebles cuyos valores intrínsecos y características irremplazables compongan elementos de la herencia espiritual e intelectual de la comunidad de Los Cocos.

**Art. 253: EDIFICACIONES PATRIMONIALES - DETERMINACIÓN**

Se requerirá el dictamen de al menos un profesional técnico en arquitectura/ingeniería y/o un historiador para que realice una declaración técnica pertinente y consecuentemente determine que inmuebles serán determinados como integrantes del "Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal". Se propone generar, en base al dictamen del/los especialista/s, un mapa que será anexo de la presente ordenanza donde consten georreferenciadas las edificaciones declaradas de interés patrimonial cultural y arquitectónico.

**Art. 254: CONSERVACIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Las fachadas de los inmuebles declarados "Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal" deberán ser preservadas no pudiendo ser modificadas.

De la conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera nave edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevas losas (de la 1ª nave) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio declarado perteneciente al patrimonio arquitectónico de la localidad de Los Cocos serán entendidos como propiedad cultural y estética de la misma. Las partes exteriores de las edificaciones corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar. Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto de la edificación, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto. Se establecerá como corredor protegido en carácter de Patrimonio Cultural Arquitectónico al sector que va, sobre la Av. Cecilia Grierson, desde la casona Echeverría hasta la municipalidad y a la calle Los Quebrachos. En ambos corredores, las edificaciones a construir deben mantener el estilo de las casonas históricas, quedando prohibido edificar en un estilo diferente que afecte la continuidad estética de los mismos.

**Art. 255: CONSENTIMIENTO**

La declaración de un inmueble como "Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal" deberá contar con el consentimiento del propietario del mismo.

**Art. 256: REGISTRO**

Se creará el Registro Único de Inmuebles que integrarán "El Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal", donde serán inscriptas todas aquellas construcciones que cumplan con un dictamen positivo a tal fin realizado por un profesional competente en el área y tengan el consentimiento de su propietario.

**Art. 257: BENEFICIO**

El inmueble ingresado en el Registro de Patrimonio Arquitectónico, Cultural e Histórico Municipal, obtendrá el otorgamiento de una exención de la obligación de pago de la tasa de servicios a la propiedad.

**Art. 258: INCUMPLIMIENTO**

En caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la fachada, el infractor deberá restablecer a su costo la obra llevándola a su situación anterior, previa intimación fehaciente por parte del municipio.

**CAPÍTULO XIV: DE LAS CHIMENEAS**

**Art. 259: CLASIFICACIÓN. 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, con el fin de preservar la



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Dos Fierros 411 - Teléfonos (02948) 450005  
5182 LOS COCOS - CRIAL

calidad del aire según lo establecido en la ley provincial 8167, referida a la calidad del aire y también para prevenir posibles intoxicaciones por monóxido de carbono u otros gases producto de una combustión deficiente o una ventilación inadecuada.

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 resistirá 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 proporcionara 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 entresijos 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 si 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 AISLACIÓN**

### **Art. 260: AISLACIÓN SONORA MÍNIMA 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. **AISLACIÓN POR VÍA AÉREA:** Para un divisorio (tabique o entresijo), a la disminución del nivel sonoro que él 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. **AISLACIÓN POR VÍA SÓLIDA:** Para un entresijo, a la disminución del nivel sonoro que él 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 entresijo para aislación de impactos.
- c. **PISO FLOTANTE:** A la capa flotante (resistente), interpuesta bajo el solado de un entresijo 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.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (33948) 450005  
5182 LOS COCOS - CAL.

#### **Art. 261: AISLACION TERMICA MINIMA DE ENVOLVENTES LATERALES Y SUPERIORES**

Toda construcción a realizarse en la localidad, deberá desarrollar en proyecto el cálculo de coeficiente K expresado en W/m<sup>2</sup>. determinando así, para cada tipo de envolventes como lateral/Paredes, inferior/Pisos y superior/Techos. El valor del aislamiento térmico obtenido en cálculo deberá cumplir con los parámetros establecidos según Norma IRAM N°11605 para zona III

### **CAPITULO XVI: DE LOS ANUNCIOS DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

#### **Art. 262: 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. 263: 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.

#### **Art. 264: PROHIBICIONES**

Queda prohibida toda cartelera que exceda los valores establecidos en este artículo o que afecten la visual paisajística y estética de los espacios públicos. Conforme lo dispuesto por Ordenanza 1057/2020 se prohíbe la fijación de cualquier tipo de cartelera en el arbolado y realizar acciones que modifiquen su morfología.

### **CAPITULO XVII: DE LA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS**

#### **Art. 265: DISPOSICIONES GENERALES**

- Se realizará la recolección diferenciada de residuos sólidos urbanos (RSU), de acuerdo a lo establecido en el plan de manejo de residuos sólidos urbanos (Or 777/2010). Dicha ordenanza establece los criterios para la separación de residuos sólidos urbanos según su categorización, con el fin de organizar la recolección de los mismos y su posterior tratamiento.
- Se prohíbe arrojar residuos sólidos en lugares públicos o baldíos de todo el radio municipal. Quedando su disposición limitada a los contenedores domiciliarios o los provistos por el municipio para tal fin.
- La recolección de los residuos se hará de forma diferenciada, distinguiendo entre residuos de producción diaria y residuos generados por grandes productores. El servicio de recolección de estos últimos será llevado a cabo por el municipio. Los residuos generados de forma inconstante (escombros y podas) serán recolectados según solicitud al municipio.
- Para el caso de restos de podas y desmalezados, se podrá solicitar a la municipalidad servicio de recolección y tratamiento con chipeadora in situ, según lo establecido en el art. 20 de la ORD 777/2010. Para el caso de podas importantes, con troncos y ramas de gran tamaño estos podrán ser aprovechados como leña por parte del poseedor.
- Se ratifica lo dispuesto por la Ordenanza 1057/2020 quedando prohibido fijar cestos contenedores de basura/residuos a los árboles

**Art. 266: DERÓGUESE** las Ordenanzas N° 441/95 y toda otra Ordenanza que se oponga a la presente.



**Municipalidad de Los Cocos**

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Don Fernando - Teléfonos (22948) 450005  
5182 LOS COCOS - C.A.L.

**Art. 267: AUTORIZACE** al DEM a realizar todos los actos administrativos y contables que a partir de la promulgación demande la implementación de la norma.

**Art. 268: COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Los Cocos, 19 de Abril de 2023

**ORDENANZA N° 1114/2023**

Firmado:

LORENA DEL VALLE RAMOS  
Secretaria del C.D.

IVANA PALOMEQUE  
Presidente del C.D.

**Promulgada por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante Decreto N° 154/2023, del 24 de abril de 2023.-**

Firmado:

GASTON HORACIO IGLESIAS  
Secretaria de Gobierno

GUSTAVO ENRIQUE CEBALLOS  
Intendente Municipal