



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

ORDENANZA N° 1163/2024

VISTO:

La Ordenanza N° 1114/2023 que establece el “Código de Urbanización, Uso y Ocupación del Suelo y Edificación”, promulgada por Decreto N° 154/2023 de fecha 24/04/2023 y la necesidad de actualizar su articulado y completarlo con la regulación de otros varios aspectos que hacen al orden urbano y que están contenidos en otras normas municipales, todo en un cuerpo unificado y coordinado para que el Municipio y todos los vecinos cuenten con una norma moderna y comprensiva de todos los aspectos que hacen al buen orden y convivencia en la localidad, tales como el uso y la ocupación del suelo, la edificación, la regulación de las explotaciones comerciales, industriales y de servicios, el cuidado del medioambiente y del agua, los ruidos y la basura y demás aspectos de la convivencia en comunidad que hacen a cada aspecto de la vida en vecindad, tanto de los habitantes de esta localidad cuanto del turismo que nos visita durante todo el año;

Y CONSIDERANDO:

Que la presente está basada fundamentalmente en el Código arriba referido, el que fue formulado previa convocatoria expresa a los vecinos para participar de su redacción;

Que, asimismo, se han incorporado al texto de dicho Código la letra de varias otras ordenanzas y regulaciones municipales que tratan aspectos distintos, en especial los referidos al cuidado del ambiente y el costado turístico de esta localidad, pero que hacen también al orden, la imagen y la convivencia con los seres vivos animales y vegetales de la flora y fauna nativa en un entorno agradable a los seres humanos, tanto locales cuanto turistas, por lo que resulta necesario coordinar y sistematizar en una sola norma comprensiva y claramente entendible;

Que, entre los múltiples aspectos que se tienen en cuenta en esta ordenanza, uno de importancia superlativa es el grave problema de los incendios y la necesidad imperiosa de establecer normas que traten de evitarlos y que, una vez iniciados, traten de evitar su propagación.

Que en especial adquiere mucha relevancia el cuidado del ambiente, a cuyo fin es trascendente el estudio científico realizado por los señores Volkmann, Tosco y Farré Pla, sobre los ambientes naturales de Los Cocos, estudio el cual pone de manifiesto la retracción boscosa en los últimos 30 años debido a múltiples factores tales como los incendios y las invasiones biológicas por plantas exóticas, siendo muy necesario proteger las especies nativas las que, incluso, sirven para evitar y contener las inundaciones por las crecientes de los arroyos de la localidad.

Que también es trascendental el cuidado del recurso hídrico, tanto desde su formación por el agua de lluvia hasta su consumo responsable, cuidando el suelo e incorporando más espacios de infiltración del agua que colabore con el funcionamiento del ciclo del agua (precipitación = evapotranspiración + escorrentía + infiltración) en el marco de los atributos que tienen las cuencas hidrográficas como unidades territoriales de planificación y gestión de los recursos hídricos.

Que todo ello, y teniendo presente las múltiples actividades desarrolladas en esta localidad, es necesario que el Municipio y los vecinos cuenten con un cuerpo normativo comprensivo de todos los aspectos que hacen a la convivencia en sociedad, y teniendo siempre muy presente el impacto del ser humano y sus actividades en el medioambiente, por lo que este nuevo código intenta comprender la mayoría de las regulaciones necesarias para contar con un pueblo ordenado, lo que redundará en una mejor calidad de vida de sus habitantes y visitantes, tanto para las generaciones actuales como para las futuras;

POR TODO ELLO,

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

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

TITULO I: GENERALIDADES

Art. 1: Objeto

Apruébase el presente Código de Ordenamiento Urbano, el cual regula todos los aspectos que hacen a la convivencia social entre vecinos de esta localidad de Los Cocos y entre éstos y los visitantes, así como la indispensable armonía entre los seres humanos y el entorno, haciendo especial hincapié en el cuidado y preservación del ambiente.

Art. 2: Cómputo de plazos expresados en días

Los plazos previstos en este Código se cuentan por días hábiles administrativos municipales y se computan a partir de la cero (00:00) hora del día hábil inmediato siguiente al de la notificación, salvo aquellos casos en los que específica y expresamente se disponga que se cuentan por días corridos. En caso de recibirse la notificación en día que sea inhábil o feriado en el lugar correspondiente al domicilio donde se practica la notificación (extremo que deberá acreditar el notificado), la notificación se tendrá por efectuada el primer día hábil administrativo municipal siguiente.

Art. 3: Idioma nacional y sistema métrico legal argentino

Toda presentación que se haga al Municipio, sea ésta una solicitud, un pedido, una respuesta, etc., se hará por escrito y en idioma nacional, salvo aquellas palabras que sean tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. También los documentos de carácter esencial deberán estar redactados en idioma nacional y, si lo estuvieren en idioma extranjero, deberán ser acompañados de su correspondiente traducción. Esta obligación de traducción no comprende a los documentos que, no siendo esenciales, son presentados a título informativo o complementario.

Asimismo, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

Art. 4: Definiciones terminológicas

A los efectos de la interpretación de este Código, los siguientes términos, palabras o expresiones deben entenderse como en cada caso se especifica a continuación, debiendo aclararse que los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro; las palabras de género masculino, incluyen el femenino y el neutro; y que el número singular incluye el plural:

*ACERA: También denominada "vereda", es el espacio de la vía pública que corre entre la calle (o calzada) y la Línea Municipal y/o Línea de Edificación, y que está destinada al tránsito de peatones. Usualmente está separada de la calle o calzada por el cordón de la vereda. El cordón de la vereda forma parte de ésta.

*AGUA CORRIENTE O DE RED: Es el agua que distribuye el Municipio, o los privados autorizados, a los vecinos mediante la red de cañerías dispuestas en el ejido urbano y/o mediante camiones cisterna, y se utiliza para todos los tipos de consumo humano, industrial, comercial, agrícola, pecuario, etc., aunque para su ingesta humana debe tenerse presente que, aunque usualmente es potable, eventualmente puede no serlo.

*AGUA CRUDA: Es el agua residual sin tratamiento.

*AGUA GRIS: Es el agua residual que no es agua servida o cloacal, sino que ha sido usada para las otras actividades humanas tales como la usada en lavatorios, duchas, lavado de vajilla, etc.

*AGUA NEGRA: Es el agua residual que es "agua servida" o "agua cloacal", ya que ha sido usada en inodoros y mingitorios de los baños y, por lo tanto, está contaminada con desechos humanos.

*AGUA POTABLE: Es el agua que, sin importar si proviene de la red pública, de la distribución privada, de camiones cisterna, de pozos o perforaciones o agua envasada, es apta para su ingesta por el ser humano.

*AGUA RESIDUAL: Es el agua que tiene impurezas porque ha sido usada para actividades humanas tales como domésticas (baño y cocina), industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias, etc.

*AGUA RESIDUAL TRATADA: Es el agua residual que, mediante procesos físicos, químicos, biológicos y/o de otro tipo, ha sido adecuada para hacerla apta para su reutilización.

*AGROECOLOGÍA: Sistema productivo agrario basado en la aplicación de principios que combinan



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

valores ecológicos y sociales, cuya aplicación se adapta a distintos contextos socio-ecológicos y también a distintas escalas, desde la muy pequeña para el autoconsumo hasta la gran escala, incluyendo el nivel de paisaje. La agroecología tiene como principio fundamental la diversificación biológica y a partir de ella es posible el restablecimiento y fortalecimiento de las funciones ecológicas que mantienen la resiliencia ecológica y social de los sistemas productivos. Los procesos ecológicos y sociales que desencadena la producción agroecológica la posicionan como una estrategia para el cambio transformativo en la alimentación sustentable.

***AGROQUÍMICO:** Sustancia natural o sintética de uso agrícola, de acción química y/o biológica, que tiende a evitar los efectos nocivos de especies vegetales o animales sobre los cultivos. También se considera agroquímico a toda sustancia susceptible de incrementar la producción vegetal y aquella que, por extensión, se use en saneamiento ambiental, incluidos los fertilizantes. A los fines de este código, se considera equiparado a agroquímico los siguientes términos: biocidas, insecticidas, acaricidas, nematodocidas, fungicidas, bactericidas, antibióticos, mamalocidas, avicidas, feromonas, molusquicidas, defoliantes, odoresecantes, fitoreguladores, herbicidas, coadyuvantes, repelentes, atractivos, fertilizantes, inoculantes y todos aquellos otros productos de acción química y/o biológica que, no estando contemplados explícitamente en esta clasificación, sean usados para la protección y desarrollo de la producción vegetal y que afecten de forma nociva a la salud y/o al medio ambiente.

***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.

***ALTURA MÁXIMA (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 el número de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría incrementada en un 50% (cincuenta por ciento).

***AMPLIAR:** Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.

***ANTE-COCINA Y ANTE-COMEDOR:** Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de ésta.

***ANUNCIO:** Todo lo que se constituye en una comunicación o 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.

***ARBOLADO PÚBLICO:** Es el conjunto de especies vegetales existentes en calles, espacios verdes y demás lugares o sitios públicos dentro de la jurisdicción municipal, sin importar quien los plantó en su oportunidad. El arbolado público es patrimonio natural de la localidad de Los Cocos.

***ARBOLADO PRIVADO:** Es el conjunto de especies vegetales existentes en espacios de propiedad privada, sin importar quién los plantó en su oportunidad. El arbolado privado es patrimonio natural de la localidad de Los Cocos.

***ÁRBOLES NATIVOS DESTACABLES:** Son las especies vegetales que, por sus valores históricos, simbólicos, ambientales o testimoniales de la memoria de la comunidad, poseen un alto significado patrimonial, natural o cultural.

***ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA:** Son las áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional sólo será permitida condicionada a la disponibilidad de prestación de servicios municipales.

***ÁREAS ESPECIALES:** Son las áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que para el uso del suelo requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

***ÁREAS URBANIZABLES:** Son las áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas factibles.

***BALCON:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entresuelo y limitado por un parapeto o baranda.

***BOSQUE O MONTE NATIVO:** Es el ecosistema dinámico integrado por una diversidad de especies nativas de flora, fauna, hongos y microorganismos interrelacionados mutuamente y con el medio que los rodea, suelo, subsuelo, rocas, agua y clima, conformando una red de interacciones



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

interdependientes, que se caracteriza y diferencia de otros ecosistemas por la dominancia de especies arbóreas nativas tanto maduras como renovales y todos sus estados intermedios. Es una unidad funcional que en su condición natural posee cierta estabilidad que le permite al sistema la capacidad de brindar servicios de regulación ambiental tales como: Estabilidad climática, control de plagas y enfermedades, reciclado de residuos, reducción de las inundaciones y las sequías, así como también proveer beneficios directos como: Provisión de agua de calidad y en cantidad, leña, áreas de esparcimiento, especies aromáticas, comestibles y medicinales. El concepto comprende 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 restauración voluntarias.

***CALLE:** Es el espacio urbano lineal que es parte de la vía pública y que permite la circulación de vehículos, desde la que se accede a inmuebles y edificios que se encuentran a ambos lados. El término "calle" también se aplica genéricamente para designar a la "vía pública", comprendiendo la calle o calzada y las veredas o aceras.

***CALZADA:** Parte de la calle comprendida entre dos aceras o veredas.

***COMPOSTAJE:** Es el preparado para la descomposición controlada de la materia orgánica por medio de sistemas simples para la producción de abonos.

***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.

***DESARROLLO SOSTENIBLE O SUSTENTABLE:** Es el proceso socio-ecológico caracterizado por un comportamiento en busca de un ideal, que satisface las necesidades de las generaciones presentes, pero sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras.

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

***DOMISANITARIO:** Sustancia o preparado destinado a la limpieza, lavado, odorización, desodorización, higienización, desinfección o desinfectación que se usa en el hogar y/o ambientes colectivos públicos y/o privados. Estos productos se encuentran autorizados, inscriptos y regulados por Administración Nacional de Medicamentos, Alimentos y Tecnología Médica (ANMAT).

***ENTREPISO:** Estructura resistente horizontal de un edificio.

***ENTRESUELO:** Piso solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

***ESPACIO DE RESERVA:** Es 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 público y/o al bienestar público.

***ESPACIO VERDE PÚBLICO O ESPACIO OBLIGATORIO LIBRE:** Es toda superficie de terreno público, o que, habiendo formado parte del inmueble donde se hizo una urbanización, fue transferida al dominio público municipal o al dominio privado de utilidad pública municipal, y que ya contiene o está destinada a la formación de:

- a) Plazas públicas, circundadas en su totalidad por vías de comunicación pública;
- b) Plazoletas o espacios verdes de uso público que forman parte de una manzana;
- c) Espacios libres de uso público, externos o internos en la manzana, pero comunicados a vías públicas, destinados a playa de estacionamiento o recreación;
- d) Canales de riego y/o desagües pluviales;
- e) Franjas marginales a manzanas, canales, vías de comunicación, o como resguardo de centros cívicos, culturales, comerciales, etc.;
- f) Lotes para el dominio privado de utilidad pública municipal;
- g) Remanentes de expropiaciones por causa de utilidad pública (apertura de calles, extensión de redes, etc.).

***ESPECIES ARBÓREAS NATIVAS:** Son aquellas que naturalmente crecen en el ecosistema serrano.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

***ESPECIES EXÓTICAS:** Son aquellas especies vegetales oriundas de otras latitudes, traídas en algún momento por el hombre o por sus actividades, que crecen de manera espontánea o no en el ejido municipal.

***ESPECIES EXÓTICAS INVASIVAS:** Son aquéllas especies vegetales que, en un lapso de tiempo variable, crece aceleradamente y sin control en ambientes naturales, generando un impacto negativo en el ecosistema natural y desplazando a la biodiversidad local o propia de ese sitio.

***ESTABLECIMIENTO:** Es 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, que comprende 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.

***ESTRUCTURA:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

***ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA):** Es el estudio técnico de carácter interdisciplinario que es encargado por un particular para predecir cuál sería el impacto ambiental que tendría un proyecto, obra o actividad en caso de ser ejecutado, y entonces proponer las acciones preventivas y correctivas que convenga tomar.

***EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA):** Es el procedimiento realizado por el Estado para predecir cuál sería el impacto ambiental que tendría un proyecto, obra o actividad en caso de ser ejecutado, y entonces decidir las acciones preventivas y correctivas que convenga tomar.

***FACHADA PRINCIPAL:** Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la línea de retiro obligatorio o próximos a éstas.

***FACHADA SECUNDARIA:** Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.

***FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):** Es la relación entre la máxima superficie edificable en Planta Baja y la superficie del predio. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones.

***FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):** Es el coeficiente que establece la máxima superficie edificable en el predio, en relación a la superficie del mismo. La máxima superficie a construir en un lote se obtendrá multiplicando el F.O.T. por la superficie del terreno.

***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 detráido del monte natural de cada superficie.

***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 sólo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente. En su cómputo se incluyen los perímetros libres de vegetación de interface según Ley N° 9814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba y los senderos de circulación necesarios según los usos de suelo que ha de desarrollar.

***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.

***FRACCIONAMIENTO:** Es toda división de la tierra, la que puede darse bajo las siguientes formas: urbanización o loteo, subdivisión simple, subdivisión por partición de condominio y subdivisión por partición hereditaria.

***FRENTE (DE PARCELA O LOTE):** Es la línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

***GALERÍA:** Corredor cubierto, abierto lateralmente en los edificios.

***HABILITACIÓN:** Es el permiso formal que otorga el Municipio a los titulares de establecimientos para el ejercicio de toda actividad económica en su ejido. Dicho permiso se otorga a través de un documento público que se denomina "Certificado de Habilitación". La habilitación de un establecimiento se otorga por única vez y debe ser renovada anualmente conforme a los requisitos que el DEM requiera cada año y de acuerdo a las circunstancias de cada caso.

***INSECTICIDA LÍNEA JARDÍN PERIHOGAREÑA:** Producto inscripto en el Registro Nacional de Terapéutica Vegetal del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA)



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

conformado por especialidades de terapéutica vegetal destinadas al control de plagas y regulación de crecimiento de árboles, arbustos y plantas en jardines y parques familiares, así como también en huertas familiares sin producción comercial.

*LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (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.) y, en este último caso el retiro obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

*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 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.

*LÍNEA MUNICIPAL: Es la línea correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con los frentes de las parcelas de esa manzana que dan a las vías o lugares públicos actuales o futuros.

*LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA (LME): Es la línea determinada por este Código para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales.

*LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

*LOCAL HABITABLE: Parte cerrada de un edificio 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.

*LOTEADOR: A los efectos de este Código se considera loteador tanto al propietario cuanto al emprendedor que solicita, desarrolla y/o ejecuta un proyecto de fraccionamiento de tierras.

*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".

*MANZANA: Es toda extensión de terreno, preferentemente de forma rectangular, limitada por vías públicas, cuyo trazado, extensión, orientación y características están condicionadas por la trama urbana del municipio.

*MARQUESINA: Aleros de una construcción sin punto de apoyo.

*MUNICIPALIDAD: Término usado en forma indistinta junto a estos otros para referirse siempre a la Municipalidad de Los Cocos: Municipio, Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), Departamento Ejecutivo, Autoridad Competente, Autoridad de Aplicación, Órgano Competente, Órgano de Aplicación, Fisco, etc.

*MURO EXTERIOR: Muro de fachada de un edificio, divisorio, de patio o frente de galería o pórtico.

*MURO INTERIOR: Muro de un edificio 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 todo o parte del proyecto de edificación y de la realización de un edificio, estructura, instalación demolición o urbanización.

*OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina.

*OFFICE: Local de un edificio que es un ante-comedor o ante-cocina.

*PALIER: Descanso o relleno a nivel de los pisos de un edificio.

*PARCELA O LOTE: Es 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 adquirido por más de un título.

*PASO O PASILLO: Es la franja o porción de un inmueble que, generalmente bajo el derecho real de servidumbre, se establece sobre ciertos inmuebles con el fin de permitir el paso (peatonal y,



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

también a veces, vehicular) desde la vía pública o calle a otro o varios otros inmuebles que no tienen frente a ella.

*PISO: Espacio de una edificación comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

*PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

*PREDIO: Lote o parcela 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.

*PROFESIONAL RESPONSABLE: Es la o las personas físicas que, ejerciendo una profesión con incumbencia en el trabajo de que se trate, ha sido designada por el loteador para llevar técnicamente adelante la totalidad o una parte del proyecto.

*RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.

*RECURSO NATURAL: Todo componente de la naturaleza susceptible de ser aprovechado por el ser humano para la satisfacción de sus necesidades y que tenga un valor actual o potencial en el mercado, tales como las aguas superficiales y subterráneas; el suelo, subsuelo y tierras agrícolas, pecuarias, forestales y de protección; la diversidad biológica como las especies de la flora, la fauna y de los microorganismos; los recursos genéticos y los ecosistemas que dan soporte a la vida; los recursos hidrocarbúricos, hidroenergéticos, eólicos, solares, geotérmicos y similares; la atmósfera y el espectro radioeléctrico; los minerales; el paisaje natural, en tanto sea objeto de aprovechamiento económico.

*REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación de un edificio.

*REFORMAR: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

*RESIDUOS URBANOS: Son aquellos que se generan en la localidad por las actividades del ser humano y que pueden clasificarse según su posibilidad de reciclado en "húmedos u orgánicos" (restos de poda y de alimentos vegetales o animales) o "secos o inorgánicos" (papel, plásticos, vidrios, metales, maderas, cartones, escombros, etc.). Dentro de la segunda categoría se consideran reciclables aquellos que tienen valor económico para su recuperación para la industria y otras actividades, y a los restantes se los considera "inutilizables". Por otra parte, están los residuos peligrosos, que son las pilas, los residuos patógenos y los líquidos o fluidos.

*RETIROS DE EJE MEDIANERO (R.E.M.): Determinan las mínimas distancias a la que deberán efectuarse las construcciones respecto de los ejes medianeros en los casos de edificación aislados.

*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 entepiso.

*SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

*SUBDIVISIÓN SIMPLE: Es 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.

*SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO: Son aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar esté inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Córdoba a nombre de dos o más propietarios (copropietarios), pero que sea de 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 de propiedad horizontal 13.512.

*SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA: Son los casos contemplados por la normativa civil sobre sucesiones hereditarias.

*SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y de toda superficie techada de un edificio 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.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- *TABIQUE: Muro de un edificio 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 sólo se admitirán el lavado como instalación de salubridad.
- *TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.
- *UNIDADES FUNCIONALES (U.F.): Son los locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad con arreglo al uso para el que fue proyectado.
- *URBANIZACIÓN O LOTEO: Es todo fraccionamiento destinado a ampliar el núcleo urbano ya existente y que conlleva la extensión o modificación de la red vial y la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También lo es todo fraccionamiento, aun sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de diez.
- *USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO: El "uso" del suelo se refiere a cuál es la actividad que se desarrolla o que habrá de desarrollarse en el inmueble, en tanto que la "ocupación" del suelo se refiere a la o las construcciones que tiene edificadas o que habrán de hacerse en el inmueble.
- *VANO: espacio vacío en construcción usada generalmente para iluminación exterior y ventilación.
- *VEREDA: También denominada "acera", es el espacio de la vía pública que corre entre la calle (o calzada) y la Línea Municipal y/o Línea de Edificación, que está destinada al tránsito de peatones, y que usualmente está separada de la calle por el cordón de la vereda, el que es parte de ésta.
- *VESTÍBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definido.
- *VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito de vehículos y de peatones e incorporado al dominio público. Generalmente lineal, comprende la calle o calzada, por donde circulan los vehículos, y las veredas o aceras a ambos costados, por donde circulan los peatones. El concepto de vía pública no sólo se aplica a calles comunes, sino también a avenidas, bulevares, pasajes, paseos, plazas, parques y otros espacios públicos.
- *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.

TITULO II: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. HABILITACIONES

Capítulo 1: Uso del suelo

Art. 5: Clasificación de los usos del suelo según su posibilidad de implementación

Siendo que el uso del suelo es cómo o con qué actividad se puede utilizar un predio, los diversos usos se pueden clasificar del siguiente modo:

- a.-) Uso dominante: Es el uso que este Código señala como preferencial para la zona donde se encuentra el inmueble.
- b.-) Uso complementario: Es el uso que este Código señala como complementario a las necesidades del uso dominante que corresponde a la zona donde se encuentra.
- c.-) Uso restringido: Es el uso que corresponde a funciones de servicio de las actividades dominantes y complementarias y, por lo tanto, está subordinado a ellas.
- d.-) Uso condicionado: Es el uso que, no correspondiendo al uso dominante, complementario o restringido de la zona donde se encuentra, existe de hecho se da. Sólo podrá continuar condicionado al cumplimiento de los requisitos especiales que pueda indicarle el Municipio y que estarán orientados a no entorpecer el uso dominante de la zona. Su existencia de hecho no significa que haya sido autorizado por el Municipio ni que puedan instalarse otros usos similares en esa zona.
- e.-) Uso prohibido: Es el uso que este Código no permite en una zona.
- f.-) Uso existente: Es el uso que, a la fecha de entrada en vigencia de este Código, se estuviera realizando en un inmueble determinado. Aquellos suelos que tuvieron un uso prohibido al momento de entrar en vigencia el presente Código, no podrán expandir las actividades prohibidas en esa zona



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

y, una vez producido el cambio de titularidad del inmueble donde se realiza el uso prohibido, perderán su habilitación, autorización o validez.

g.-) **Uso nuevo:** Es el uso que se iniciare en un suelo con posterioridad a la entrada en vigencia de este Código, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior.

Art. 6: Clasificación de los usos del suelo según su destino

Los usos del suelo, según su destino, se clasifican en:

a.-) **USO INSTITUCIONAL:** Es el uso destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, o actividades privadas de servicio sin fines de lucro y de interés general.

b.-) **USO RESIDENCIAL:** Es el uso destinado a vivienda, sea permanente o transitoria, en edificios o instalaciones adheridas en forma permanente al suelo. Asimismo, el uso residencial puede ser individual o colectivo, siendo este último el que se da en espacios de uso compartido en conjuntos inmobiliarios e inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal conforme al Código Civil y Comercial de la Nación y a la ley 13.512.

c.-) **USO COMERCIAL:** Es el uso destinado a la realización de actividades comerciales y profesionales con fines de lucro.

d.-) **USO INDUSTRIAL:** Es el uso destinado a la producción, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas), al montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos) y/o al almacenamiento de las materias primas necesarias para los procesos antes descriptos o de los productos resultantes. A los fines de este código, se considera actividad industrial aquella 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. También se incluye como actividad industrial los depósitos necesarios, la actividad artesanal, de mera reparación, de reforma, renovación y/o reconstrucción, de extracción de materiales, de explotación agropecuaria y/o forestal), y a la actividad de elaboración de cualquier producto a partir de materia prima.

Desde el punto de vista de su impacto en los vecinos, las industrias y sus depósitos pueden clasificarse en:

***Peligrosas:** Son aquellas donde se fabriquen o almacenen productos que pueden combustionar u originar explosiones, incluso sin intención de provocarlas por su facilidad para combustionar o explotar, por lo que suponen riesgos para personas e instalaciones.

***Insalubres:** Son aquellas que, como consecuencia de la manipulación o su proceso de fabricación, forman elementos sólidos, líquidos o gaseosos que, al mezclarse con el suelo, el agua o el aire, constituyen un peligro para la salud pública.

***Incómodas:** Son aquellas donde se fabriquen o almacenen productos que, por sus ruidos y/o vibraciones que generan, o por los gases, humos, olores o polvos que desprenden, generan una molestia para la población.

***Inocuas:** Son aquellas que no producen ningún tipo de peligro, insalubridad ni molestia a la población y, por lo tanto, no se encuentran comprendidas en ninguno de los tres incisos precedentes.

Asimismo, las industrias y depósitos que no son inocuas, es decir que generan peligrosidad, insalubridad o incomodidad, pueden clasificarse, a su vez, según el grado de restricción que provocan, en **Más Restringidas** (aquellas que claramente entran en la clasificación de peligrosas, insalubres o incómodas y que no se pueden atenuar); **Restringidas** (aquellas cuya peligrosidad, insalubridad, e incomodidad, puedan ser atenuadas en forma que resulten soportables); y **Menos Restringidas** (aquellas que emitan cenizas, gases, humos, materiales de desechos, olores, polvos, ruidos, vapores o vibraciones, en forma limitada y dentro de cada local, de modo que no provoque peligro, insalubridad o incomodidad fuera del establecimiento industrial).

e.-) **USO AGROPECUARIO O RURAL:** Es el uso destinado a la explotación de los recursos naturales renovables de origen agropecuario, o sea la producción vegetal o animal, sin importar su tipo ni su escala.

f.-) **USO GEO-MINERO:** Es el uso destinado a la explotación de los recursos naturales de origen geológico y/o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

g.-) USO RECREACIONAL: Es el uso destinado al asentamiento de edificios y/o de instalaciones que propendan a las prácticas de deportes y/o atletismo, sea al aire libre o en locales cerrados; a los juegos de entretenimiento y/o de esparcimientos físico–espiritual, a parques, a paseos, etc.

h.-) USO TURÍSTICO: Es el uso destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan al aprovechamiento y/o mejoramiento de las bellezas naturales y/o a la prestación de servicios y/o provisión de bienes de carácter artesanal, regional, etc.

i.-) USO PÚBLICO: Es el uso de inmuebles del dominio público o privado municipal destinado a la prestación de servicios públicos o a la realización de obras públicas.

j.-) USO AMBIENTAL: Es el uso 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 a la comunidad (servicios ambientales).

Art. 7: 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 este Código, de los usos y restricciones a que los predios y las construcciones quedarán afectados.

De acuerdo a la clasificación de los usos del suelo según su posibilidad de implementación, 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"> • Reserva natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa. • Circuitos de paseos no motorizados sin destrucción ni agresión a la naturaleza. • Senderismo, observación de flora y fauna. • Actividades de conservación e investigación en Ciencias. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda individual destinada a la actividad principal. • Vivienda individual. • Apicultura familiar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Actividad comercial, de pequeña escala. • Instalaciones e infraestructura para telecomunicaciones. • Apertura de caminos y accesos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Silvo pastoril, no extensivo, de producción familiar. • Captaciones y tomas de aguas 	Todo lo no establecido en lo anterior.
NARANJA 1	<ul style="list-style-type: none"> • Reserva natural hídrica paisajística y de biodiversidad nativa. • Vivienda unifamiliar • Senderismo, observación de flora y fauna. 	<ul style="list-style-type: none"> • Actividades de conservación e investigación en Ciencias. • Producción frutihortícola de escala familiar. • Silvo-pastoril, de escala familiar. • Comercio menor vinculado a las actividades dominantes y productivas complementarias 	<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de caminos, accesos y estacionamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Captaciones y tomas de aguas • Hospedajes y Hosterías de hasta 20 plazas 	Todo lo no establecido en lo anterior.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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

Capítulo 2: Ocupación del suelo

Art. 8: Ocupación del suelo y cumplimiento de condiciones o parámetros

Los inmuebles ubicados en la zona urbana municipal, además de respetar lo dispuesto sobre el uso del suelo, deberán respetar los límites o parámetros de ocupación del suelo con edificaciones que, fijados por zona, son aquellos que hacen al máximo y al mínimo de superficie a edificar, cantidad máxima de unidades funcionales, cumplimiento de 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 denominan "Parámetros de Ocupación del Suelo" y sus valores se fijan por zonas, siendo los siguientes:

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.).

FACTOR DE OCUPACIÓN HUMANA (F.O.H.)

FACTOR DE BOSQUE NATIVO (F.B.N.)

UNIDADES FUNCIONALES (U.F.)

LÍNEA DE EDIFICACION (L.E.)

LÍNEA DE FONDO (L.F.)

RETIROS DE EJE MEDIANERO (R.E.M.)

ALTURA MÁXIMA (A.M.)

Art. 9: Valores límite de los parámetros o condiciones

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:



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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 ²	250m ²	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
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, conforme lo dispuesto en el Título VI del presente Código, como también pendientes mayores al 20%, permite modificar este factor de retiro mínimo hasta los 2 m.
2. Se establece un retiro de Línea de Edificación Mínimo menor que debe conservar una altura máxima de 3 m. y un retiro de Línea de Edificación Mínimo mayor que debe conservar una altura máxima según lo establecido en el presente Código por zona.
3. Se excluye en este porcentaje las superficies afectadas por limpieza de picadas y/o huellas de acceso en concordancia con la ley provincial de prevención de 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 edificable mínima en cualquier zona es de 30 m² para locales comerciales y de 40 m² para vivienda.
7. En los lotes ubicados en zonas Naranja 1 y Naranja 2 cuya superficie esté 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.

Capítulo 3: Habilitaciones y controles (uso conforme del suelo)

Art. 10: Condiciones. Prohibiciones

No se habilitará ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, local comercial, etc., en inmuebles cuyo uso pretendido no se adecúe a lo dispuesto por este Código. El DEM exigirá al solicitante toda la documentación necesaria para acreditar que el uso que pretende darle sea conforme lo autorizado en este Código. Por lo tanto, y hasta que no sea habilitado en forma definitiva



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

o provisoria por el Municipio, no podrá comenzar a funcionar ningún local comercial, profesional o de servicios, ni podrá comenzarse obra de construcción ni fraccionamiento de tierras alguno.

Art. 11: Clasificación de las actividades económicas que se solicitan habilitar

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

- a.-) PRIMARIAS O AGROPECUARIAS: Son las actividades agropecuarias. Sólo se permiten las de escala familiar.
- b.-) DE SALUD: Son las actividades de intervención tanto en humanos cuanto en animales.
- c.-) GASTRONÓMICAS: Son las actividades en las que se sirven comidas para consumir en el mismo establecimiento.
- d.-) DE VENTA DE ALIMENTOS: Son las actividades de venta de alimentos crudos o cocidos (o sea, que someten a alimentos a cualquier proceso de fabricación, cocción o combinación para su posterior venta, ya sea mayorista o minorista, pero que no se venden para ser consumidos en el mismo establecimiento.
- e.-) INDUSTRIALES: Son las actividades que, mediante la utilización de procesos industriales, se tratan materias primas para su conservación, reparación o transformación (en su forma, esencia, calidad o cantidad) para obtener productos finales o intermedios, distintos de alimentos.
- f.-) DE VENTA DE COSAS MUEBLES: Son las actividades de intermediación de cosas muebles, distintas de alimentos, no elaboradas o fabricadas en el local de ventas, con o sin su almacenamiento.
- g.-) DE SERVICIOS Y OFICIOS: Son las actividades de prestación de servicios y/u obras que se ejecutan dentro o fuera del inmueble, destinadas a su uso o consumo final o a otras actividades económicas.
- h.-) DE ALOJAMIENTO ONEROSO DE PERSONAS: Son las actividades que consisten en el alojamiento tarifado de personas.
- i.-) DE GUARDA DE ANIMALES: Son las actividades de servicio específicamente dirigidas al cuidado temporal de animales.

Art. 12: Procedimiento administrativo de habilitación. Etapas

El trámite de habilitación iniciará con la solicitud del interesado y constará de las siguientes etapas:

- 1ª.- ASESORAMIENTO: Es la descripción y explicación que el Municipio brinda al solicitante sobre los requisitos que deberá cumplir para obtener la habilitación.
- 2ª.- PEDIDO O SOLICITUD: El pedido de habilitación se hace mediante un escrito que deberá:
 - a) detallar rubros y actividades que se pide habilitar, debiendo ser uno el principal;
 - b) identificar catastralmente el inmueble donde se pretende asentar el establecimiento o actividad;
 - c) indicar la superficie en metros cuadrados del inmueble que será afectada al establecimiento a habilitar: superficie cubierta (la encerrada entre muros), superficie semicubierta (galerías), superficie descubierta (pérgolas, patios de uso, canchas deportivas construidas, carriles y vías tendidas, etc.) y superficie de piscinas o piletas de natación;
 - d) identificar al titular de la actividad económica cuya habilitación se solicita, a cuyo fin deberá acompañar su DNI y los estatutos y poderes, en los casos de personas jurídicas;
 - e) declarar bajo juramento si la actividad a desarrollar lo convertirá en un gran generador de residuos sólidos. Asimismo, si por el tipo de establecimiento y actividad a desarrollar fuera a vertir efluentes líquidos, deberá acompañar la autorización de los organismos correspondientes. Si ocultara o falseara estos datos, o de cualquier modo indujere a error a la Municipalidad, el solicitante será pasible de las sanciones de multa y/o clausura que el DEM disponga de acuerdo a la gravedad y reincidencia.
 - f) constituir domicilio en esta localidad de Los Cocos, indicando la dirección con la mayor precisión posible de modo que no haya posibilidad de confusiones. A los fines de cumplir este requisito, si el inmueble señalado como domicilio se encuentra sobre una calle que no tiene numeración, se indicará entre qué calle y cuál otra se encuentra, señalando las referencias relevantes del lugar, si está sobre la mano izquierda o derecha, las características físicas visibles del inmueble y/o de la construcción y toda otra referencia conveniente para su ubicación exacta. Si el solicitante no constituye domicilio en forma expresa, se tendrá por domicilio constituido el de su residencia conocida habitual o estacional en esta localidad o, en su defecto, se lo tendrá por constituido en el lugar asiento del establecimiento



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

a habilitar. En el domicilio así establecido se tendrán por válidas y eficaces todas las comunicaciones que se realicen. Asimismo, el solicitante deberá informar su correo electrónico y su teléfono, los cuales serán datos de contacto complementarios, siendo facultad del Municipio efectuar notificaciones por alguno de estos últimos dos medios al solicitante en vez de en el domicilio físico fijado, previa resolución fundada del DEM en tal sentido, en cuyo caso dicha notificación será plenamente válida a los fines administrativos.

3ª.- PREFACTIBILIDAD: Una vez introducido el pedido de habilitación, el Municipio se expedirá sobre la viabilidad del proyecto que, en caso de ser positivo, significará la prefactibilidad.

4ª.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR: HABILITACIÓN PROVISORIA: Una vez dada la prefactibilidad, el solicitante debe comenzar a acreditar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos de habilitación presentando la siguiente documentación:

*Título de propiedad, contrato de locación, comodato, autorización del propietario con certificación de firmas ante Juez de Paz o Escribano Público, o cualquier otro título que acredite sin dudas el derecho del solicitante al uso del inmueble.

*Certificado de higiene y seguridad y de protección contra incendios. En el caso de actividades industriales de alto riesgo, el certificado de protección contra incendios será expedido por Bomberos.

*Certificado de instalación eléctrica apta expedida por electricista matriculado y puesta a tierra, conforme Ley Provincial N° 10.281 de Seguridad Eléctrica para la Provincia de Córdoba.

*EIA o EslA, según corresponda.

*Autorización de vertido de efluentes líquidos emitido por el organismo provincial competente en la materia, cuando corresponda por la actividad a desarrollar.

*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 competente.

*Certificado de antecedentes penales emitido por la autoridad competente.

*Constancia de Cuil o Cuit.

*Libre deuda municipal.

El Municipio puede, a pedido del solicitante, permitir que éste comience a funcionar antes de que haya cumplimentado la presentación de toda dicha documentación, otorgando una habilitación provisoria con un plazo para acreditar el o los requisitos faltantes. Este plazo puede ser prorrogado a criterio del DEM. Si el solicitante no cumplimentara el o los requisitos faltantes en el plazo otorgado, el Municipio podrá revocar la habilitación provisoria y disponer el cierre inmediato del local.

5ª.- HABILITACIÓN: Una vez acreditado el cumplimiento de todos los requisitos, y previo pago de la tasa correspondiente, el Municipio emitirá certificado de habilitación y el establecimiento podrá comenzar a funcionar. La habilitación se otorga una vez y anualmente debe ser visada mediante la acreditación de los requisitos que cada año, y de acuerdo a las circunstancias de cada caso, el DEM solicite. El cambio de titularidad de la actividad o negocio habilitado no hace cesar la habilitación otorgada, excepto en los casos en los que la habilitación fue otorgada teniendo especialmente en cuenta las condiciones del titular solicitante.

Art. 13: Documentación y requisitos especiales de cada actividad

Además de la documentación y requisitos básicos especificados en el artículo anterior que deberá acompañar y cumplimentar el solicitante, deberá acompañar la específica del tipo o clase de actividad a desarrollar conforme clasificación efectuada supra, y que es la siguiente:

a.-) ACTIVIDAD PRIMARIA (AGROPECUARIA):

1. Evaluación de impacto ambiental.

2. Memoria descriptiva de procesos y productos

b.-) ACTIVIDAD RELATIVA A LA SALUD (HUMANA O ANIMAL):

1. Resolución del Ministerio de Salud o de Agricultura, según corresponda, 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. DNI, título profesional habilitante y constancia actualizada de matrícula vigente en el colegio profesional correspondiente.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

5. Permiso del organismo provincial competente en el área de ambiente y control de fauna, en el caso de vender mascotas.
 6. Si no tiene internación, contar como mínimo con sala de espera, consultorio y gabinete de curaciones. Si tiene 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.
- c.-) y d.-) ACTIVIDAD GASTRONÓMICA O DE VENTA DE ALIMENTOS:
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 municipal de volcado de efluentes, 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 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 tiene reparto, inscripción en el Registro Municipal de Transporte de Sustancias Alimenticias.
 9. Certificado de área protegida, contratando un servicio médico de urgencias.
- e.-) ACTIVIDAD INDUSTRIAL:
1. Evaluación de impacto ambiental.
 2. Croquis con 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 matriculado.
 7. Certificado de inspección de higiene y seguridad realizado por profesional habilitado.
- f.-) ACTIVIDAD DE VENTA DE COSAS MUEBLES:
1. Croquis con 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 empresa habilitada.
 3. Respecto de su infraestructura, 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. Los pasillos no podrán ser ocupados con elementos que obstruyan la circulación y dificulten la limpieza.
- g.-) ACTIVIDAD DE SERVICIOS Y OFICIOS:
- h.-) ACTIVIDAD DE ALOJAMIENTO ONEROSO DE PERSONAS:
1. Certificado de categorización de la autoridad provincial competente.
 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 empresa habilitada.
 5. Carnet sanitario para cada persona que trabaja en el establecimiento.
 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 Municipalidad en el conste:
 - *Nombre, apellido, edad, lugar de residencia y número de documento de los pensionistas.
 - *Fecha de ingreso al alojamiento.
 - *Plazo de contratación.
 - *Fecha de egreso.
 - *Si el pensionista es menor de edad, autorización del padre, madre o tutor para estar allí.
- i.-) ACTIVIDAD DE GUARDA DE ANIMALES:
1. Nota de designación y/o aceptación del profesional competente.
 2. Certificado de desinfección expedido por empresa habilitada.
 3. Evaluación de impacto ambiental.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 14: Emisión del certificado y plazo de la habilitación. Carencia de habilitación

Cumplido los requisitos, el DEM extenderá Certificado de Habilitación que entregará al solicitante para que exhiba al público en el establecimiento. Una vez otorgada, la habilitación municipal será válida durante todo el tiempo que el establecimiento siga cumpliendo los requisitos de habilitación, a cuyo fin anualmente deberá ser visada con la acreditación del cumplimiento de los requisitos que el DEM exija en cada oportunidad y de acuerdo a las circunstancias de cada caso concreto.

La carencia de la habilitación municipal facultará al Municipio a imponer las sanciones que estime correspondan y/o a clausurar el local, obra o actividad y/o a intimar al no habilitado a iniciar el trámite correspondiente en el plazo que, a tal efecto y conforme a las circunstancias de cada caso, se fije. En caso de clausura, si la misma fuera violada, queda facultado el DEM a hacerla cumplir con el auxilio de la fuerza pública.

Art. 15: Modificación esencial de la actividad habilitada

Cuando un establecimiento modifique alguno de los siguientes elementos esenciales deberá informarlo y acreditarlo al Municipio dentro de los quince (15) días de ocurrido:

* Su titularidad: La habilitación del establecimiento mantendrá su vigencia, excepto que la misma haya sido otorgada teniendo especialmente en cuenta las calidades particulares del titular.

* Las características edilicias del establecimiento por ampliación o reducción de la superficie del establecimiento o por otras reformas edilicias de importancia: La habilitación debe gestionarse nuevamente.

* Se anexe un nuevo tipo de actividad: La habilitación debe gestionarse nuevamente sólo si la nueva actividad es muy diferente a la habilitada, en el sentido que no es razonablemente complementaria o accesoria de la principal.

En estos casos deberán acompañarse a la nota de informe y solicitud de nueva habilitación la documentación que acredite las modificaciones producidas.

Art. 16: Traslado a zonas permitidas según el uso del suelo

Los establecimientos existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Código que, por el lugar de su asentamiento, no se encuentren en las zonas establecidas para el tipo de actividad, deberán trasladarse a la zona que lo permita, conforme a las siguientes disposiciones:

a.-) Los establecimientos habilitados con más de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie cubierta y semicubierta, o los habilitados con más de 1.000 m² (mil metros cuadrados) considerando la totalidad de la superficie computada para su habilitación, o sea, superficie cubierta (la encerrada entre muros), superficie semicubierta (galerías), superficie descubierta (pérgolas, patios de uso, canchas deportivas construidas, carriles y vías tendidas, etc.) y superficie de piscinas o piletas de natación, y los establecimiento que, por el volumen de sus instalaciones y maquinarias, sea dificultoso su traslado, contarán con un plazo de ocho (8) años para trasladarse a la zona donde puedan funcionar, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Código. Si el traslado lo hicieren antes de los ocho años, podrán solicitar una exención del cincuenta por ciento (50%) de la tasa a la propiedad y a la contribución sobre la actividad comercial, industrial y de servicios desde la concreción del traslado y por todo el tiempo que faltare para que culmine el plazo original de ocho (8) años.

b.-) Los establecimientos que no alcancen los parámetros del inciso anterior tendrán un plazo de cuatro (4) años para su traslado a una zona donde sea posible su instalación, y si el traslado lo hicieren antes de dicha fecha límite, gozarán de la exención del cincuenta por ciento (50%) de la tasa a la propiedad y de la contribución sobre la actividad comercial, industrial y de servicios, desde que se concrete su traslado y por todo el tiempo restante hasta el vencimiento de aquellos cuatro (4) años del plazo original.

c.-) A partir de la fecha de la entrada en vigencia del presente Código, ningún establecimiento radicado en una zona no apta para su actividad podrá cambiar de titular ni ampliar sus instalaciones, pudiendo hacer sólo trabajos de mantenimiento y/o conservación, y toda violación a lo dispuesto en el presente párrafo será sancionado con la caducidad de la habilitación.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

d.-) Las viviendas precarias tendrán un plazo de tres (3) años para cumplimentar con lo establecido en el presente Código. Vencido el plazo serán erradicadas.

Art. 17: Habilitación de puestos en la Plataforma Productiva Municipal

Todo interesado en tener un puesto en la denominada "Plataforma Productiva" presentando una solicitud y cumplimentando los siguientes requisitos ante el Municipio:

- *Certificado de domicilio;
 - *Constancia de CUIL o CUIT;
 - *Libreta Sanitaria Municipal;
 - *Curso de manipulación de alimentos expedido por el I.P.A. de La Cumbre, cuando corresponda;
 - *Certificación Bromatológica del alimento expedido por el I.P.A. La Cumbre, cuando corresponda;
- La habilitación otorgada para la Plataforma Productiva faculta al titular a comercializar sus productos en los locales habilitados por otras personas en esta localidad, pero no para abrir un comercio propio, sin cumplimentar los requisitos generales establecidos en los artículos anteriores.

Art. 18: Habilitaciones de transporte, depósito y comercialización de gas licuado

El transporte, depósito, distribución y comercialización de gas envasado deberá respetar los siguientes parámetros:

***LOCALES DE VENTA Y EXPENDIO AL PÚBLICO:**

Estarán ubicados en planta baja, la cual no podrá ser parte de edificios altos, ni podrán tener comunicación directa o indirecta con escaleras, corredores, ni con otros locales en el subsuelo o semienterrados. Deberán estar separados de locales destinados a habitación. Deberán poseer suficiente aireación por medio de vanos o aberturas como se especifica en el Capítulo 7 del Título IV de este Código, conforme requisitos específicos del destino del local relacionado al gas envasado, y todo a criterio de la Municipalidad la que, según el caso, podrá exigir la instalación de mecanismos de ventilación adicional que permitan la renovación del aire o su expulsión al exterior.

Las instalaciones eléctricas de iluminación serán hechas con forma embutida o con conductores de fuerte aislación, debiendo instalarse los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios que pudieran producir chispas a una altura mínima de 1,50m sobre el nivel del piso, fuera del lugar de acopio. Los pisos deberán ser de un material no absorbente.

El almacenamiento de las garrafas, vacías o llenas, está prohibido en camadas superpuestas, debiendo colocarse cada garrafa en posición vertical, y el lugar deberá estar alejado del público y de toda fuente de calor. Está prohibido colocar, acopiar o exhibir garrafas en la vía pública, ni hacerse allí trasvases o venteos.

Está prohibido en el local de ventas efectuar trasvase de garrafas a otros envases menores o mayores. Todas las garrafas llenas en el local deberán disponer de válvulas, tapón, precinto, emblema y pintura características aprobados por el Ente Regulador. Las garrafas que acusen pérdidas, ya sea por la válvula o costuras, deberán ser devueltas de inmediato al distribuidor.

***LOCALES PARA DEPÓSITO:**

Se considera depósito a todo local en el que se acopie envasado más de 100 kgs.

Los depósitos deberán estar ubicados preferentemente en zonas poco pobladas y ser construidos con estructuras de material incombustible, sobre tierra, no pudiendo tener más de una planta (ni hacia arriba ni hacia abajo), con hasta tres lados cerrados. Cada lado tendrá en la parte superior e inferior una abertura de ventilación equivalente al cincuenta por ciento (50%) del largo del lado por una altura mínima de 0,50 metros. La parte abierta podrá ser cerrada con cortina de malla o puerta tijera. El piso deberá ser de superficie lisa, entera, sin grietas, ni hendiduras y construida de cualquier tipo de material (hormigón, madera, mosaico, ladrillo, etc.) con excepción del hierro. Asimismo, deberá contar con pendientes para escurrimiento de las aguas de limpieza. Cualquiera sea la zona donde esté ubicado el local de acopio, el predio deberá cercarse con un muro de albañilería de una altura de 3 m (tres metros) y un espesor de 0,3 m (treinta centímetros) de ladrillos macizos o de 0,08 m (ocho centímetros) de hormigón, como mínimo.

Cada depósito deberá contar con personal de vigilancia capacitado, en número suficiente según el tamaño y volumen de operaciones, las 24 horas de todos los días. Si hubiera vivienda para cuidador, deberá ubicarse fuera del depósito, aislada del resto del predio. por muros o cerca de no menos de dos (2) metros de altura y con salida directa o independiente a la vía pública.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Dentro del local del depósito está prohibido: almacenar garrafas llenas o vacías en forma horizontal, pudiendo acumularlas en lotes de hasta tres camadas de altura y de ciento ochenta garrafas cada lote, dejando pasillos de circulación de 0,60 metros de ancho; trasvasar gas; encender fuego; tener anafes, estufas, calefactores, faroles y todo otro artefacto a llama abierta; fumar; tener encendedores o fósforos; almacenar otros objetos o realizar otras actividades ajenas a la actividad específica; guardar automotores y otro tipo de vehículos ajenos junto al sector de almacenaje; tener cables eléctricos aéreos.

Todo vehículo que ingrese al predio del depósito, deberá estar provisto de arresta llamas.

El local deberá contar con habilitación de bomberos, contar con pararrayos y todas las estructuras metálicas, motores, tableros eléctricos y arrancadores tendrán puesta a tierra y todas las demás medidas de seguridad que indique el informe de bomberos.

El local deberá respetar las siguientes distancias respecto a sus vecinos:

PLATAFORMA LOCAL PARA DEPÓSITOS DE GARRAFAS A:	CATEGORIAS					
	I	II	III	IV	V	VI
	Hasta 5 tn.	De 5 tn. A 20 tn.	De 20 tn. A 100 tn.	De 100 tn. A 500 tn.	De 500 tn. A 2.000 tn.	Mayor de 2.000 tn.
Líneas ferroviarias Externas	15	15	20	25	25	25
Edificios Públicos, lugares de reunión de más de 150 personas	-	25	100	150	150	150
Edificios industriales de 3ros.	7,50	10	15	50	50	50

Los locales para depósitos respetarán las siguientes distancias internas:

PLATAFORMA LOCAL PARA DEPÓSITOS	CATEGORIAS
------------------------------------	------------



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

DE GARRAFAS A:	I	II	III	IV	V	VI
	Hasta 5 tn.	De 5 tn. A 20 tn.	De 20 tn. A 100 tn.	De 100 tn. A 500 tn.	De 500 tn. A 2.000 tn.	Mayor de 2.000 tn.
Oficina propia con instalación a prueba de explosión	3	5	7,5	10	15	15
Local propio con instalación contra explosión	3	5	10	15	20	25
Medianera con alambrada, fuego abierto, usinas, calderas propias, viviendas, talleres	7,0	10	15	20	25	25
Hierba, pastos secos, etc..	3	5	7,5	10	10	15
Líneas de edificación, vía pública, medianera, mampostería 3.50m de altura	5	7,5	10	15	20	25
Sala de bomba de Incendio	-	-	20	29	30	30

*TRANSPORTE DE GAS ENVASADO:

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley Nacional 13.003, la Ley Provincial 8.560 y su Decreto Reglamentario 1.993/99 y demás normativa vigente, el transporte comercial de gas licuado en garrafas deberá hacerse en camiones o camionetas con las siguientes características:

- caja abierta, no metálica de madera dura, o metálica revestida en material incombustible;
- parachoques trasero que sobresalga al menos 0,15 m de la bajada vertical de la caja portante;
- tanque de combustible a una distancia mínima de 0,50 m del caño escape;
- caño de escape que termine fuera de la bajada vertical de la caja portante y con arresta llamas;
- cables eléctricos de la caja portante bajo caño aislante, incombustible y del tipo estanco;



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- barandas de una altura que iguale o sobrepase la totalidad de la carga de garrafas;
- carga en distribución urbana limitada a un máximo de 3.000 kgs de gas licuado;
- garrafas ubicadas verticalmente en no más de tres camadas separadas por pisos adicionales;
- ruedas posteriores duales cuando la capacidad del transporte supere los 1.500 kgs.;
- no transportar otro tipo de cargas junto con las garrafas;
- dos matafuegos de polvo seco tricfase o anhídrido carbónico: de 1 kg en cabina y de 5 kg en caja;
- transitar a no más de 40 km/h en todo el ejido municipal.
- en sus costados llevar la inscripción "Transporte de gas licuado de petróleo en garrafas" en letras de 0,10 m de alto, y en sus cuatro lados "PELIGRO-EXPLOSIVO" en letras de 0,15 m de alto.

Art. 19: Conducta y buenas costumbres. Horarios. Venta de alcohol a menores

Es obligación de todo establecimiento habilitado, público o privado, con atención al público controlar el buen comportamiento y el respeto de la moralidad y buenas costumbres. A estos efectos, están obligados a prohibir el acceso y/o permanencia de personas en estado de ebriedad, de inconsciencia o drogadas.

Asimismo, aquellos lugares de esparcimiento tales como bares, confiterías, discotecas, clubes nocturnos, salones de baile y similares, deberán cumplir los horarios de cierre que disponga el DEM, que siempre deberán ser antes de las 06:00 horas, y deberán contar con servicio de policía adicional para resguardar el orden y el respeto.

Está totalmente prohibida la venta, o entrega bajo cualquier título, de alcohol a menores de edad.

Asimismo, deberán permitir el ingreso y control de los inspectores municipales acreditados debidamente, quienes labrarán las actas ante la constatación de infracciones, las que serán sancionadas con multas variables de acuerdo a la gravedad y reincidencia, pudiendo llegar a la clausura del lugar.

TITULO III: URBANIZACIONES

Capítulo 1: Ámbito de aplicación

Art. 20: Objeto. Zonificación. Finalidades u objetivos

En el presente título se regula el fraccionamiento del suelo en todo el ejido municipal, a cuyo fin la localidad de Los Cocos queda dividida en las zonas que se identifican en el plano que se agrega al presente como ANEXO GRÁFICO N° 1.

Los objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo son los siguientes:

- a.-) Crear condiciones para que todo fraccionamiento de tierras se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización, conservación y restauración del ambiente natural.
- b.-) Asegurar el orden 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.
- 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 sitios en que haya sido degradado.
- e.-) Conservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional.
- f.-) Asegurar mecanismos de control municipal que impidan los excesos especulativos.

Capítulo 2: Diagnóstico ambiental del territorio a urbanizar

Art. 21: La EIA y el EsIA como requisito previo al desarrollo de proyectos de urbanización

Conforme lo dispuesto en el Título VI de este Código, previo a aprobar el desarrollo de un proyecto de urbanización o cualquier otro proyecto que implique o involucre tierras, el Municipio deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), exigiendo al proyectista el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). Se deberá cumplir con la Ley General de Ambiente N° 25.675 y la Ley N° 27.353 que establece el Sistema Federal de Manejo del Fuego, así como la Ley de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba N° 10.208 del presente Código, para preservar y, en la medida de lo



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

posible, mejorar el medioambiente. Todo ello teniendo presente los antecedentes provinciales como los distintos Ordenamientos Territoriales Parciales en la Provincia, el Mapa de OTBN, la legislación provincial de ordenamiento y uso del suelo y la preservación, protección y saneamiento de cuencas hídricas de la provincia de Córdoba, etc. Además, el Municipio podrá exigir que se consideren las recomendaciones e investigaciones de distintas entidades con autoridad en el tema tales como el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), el Centro de Excelencia en Productos y Servicios (CEPROCOR), los dictámenes específicos elaborados por universidades públicas y privadas y todo otro antecedente relevante que se aporte para su consideración a la Municipalidad y su decisión fundada para autorizar o denegar el proyecto, o exigir modificaciones al mismo.

Art. 22: Contenido necesario del EsIA

El Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) que hacen los privados deberá contar con:

- 1.-) Una descripción general del proyecto que contenga las 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.
- 2.-) Las exigencias previsibles en el tiempo con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.). Relación del proyecto con el Ordenamiento Territorial.
- 3.-) Una 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.
- 4.-) Una estimación de los riesgos de inflamabilidad y de emisión de materia y energía resultantes del funcionamiento, y formas previstas de tratamiento y control.
- 5.-) Una descripción de los efectos previsibles, se trate de consecuencias directas o indirectas y 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.
- 6.-) Una descripción de las medidas previstas para reducir, eliminar o mitigar los posibles efectos ambientales negativos.
- 7.-) Una descripción de los impactos ocasionados durante las etapas previas a la actividad o construcción del proyecto y las medidas para mitigar dichos impactos.
- 8.-) Un informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y la infraestructura de servicios del municipio.
- 9.-) Una descripción ambiental del área afectada y del entorno ambiental pertinente.
- 10.-) La identificación de puntos críticos de control y programa de monitoreo de las variables ambientales durante su emplazamiento y funcionamiento. Programas de recomposición y restauración ambientales previstos.
- 11.-) Los planes y programas a cumplir ante las emergencias ocasionadas por el proyecto.
- 12.-) Los programas de capacitación ambiental para el personal, y
- 13.-) Las previsiones a cumplir para el caso de paralización, cese o levantamiento de la actividad.
- 14.-) Un 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. 23: Contenido necesario de la EIA

La Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) que hace el Municipio deberá contener:

- 1.-) Una descripción breve de las características del proyecto de urbanización con un lenguaje claro y sencillo para que la comunidad y público no experto entienda.
- 2.-) Una descripción técnica del proyecto con una evaluación de todas las alternativas consideradas para la realización ejecución del mismo.
- 3.-) Una descripción del marco normativo e institucional en el que se encuadra el proyecto.
- 4.-) Un informe de línea base o diagnóstico ambiental, en donde se describa el estado de preservación y las dinámicas del área de estudio. Este diagnóstico ambiental deberá contar con:
 - a.- Una caracterización exhaustiva de las condiciones climáticas locales.
 - b.- Un relevamiento cartográfico e inventario de flora y fauna en el área a intervenir.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

c.- Un 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.

5.-) Una síntesis de impacto ambiental en una matriz que identifique, valore y evalúe todos los potenciales impactos que implicaría la realización del proyecto, identificando y trazando 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.

6.-) Una descripción clara de las medidas para mitigar estos impactos y, en última instancia, la compensación económica por los impactos negativos. Dichas medidas de mitigación tendrán por objetivo anular las pérdidas o generar ganancias ambientales.

7.-) Un plan de gestión ambiental que detallará y planificará las actividades e impactos previstos durante las distintas etapas del proyecto.

Art. 24: Prohibiciones para proteger el ambiente

Como se especifica en el Título VI del presente, queda terminantemente prohibida la intervención de parcelas en todas las zonas con acciones como el desmonte, talado de árboles, la alteración de su topografía y de cursos de escurrimiento de aguas, la apertura de picadas y/o vías de acceso, el terraplenamiento, las excavaciones y/o el relleno de terrenos sin la previa y expresa autorización de la Municipalidad.

Asimismo, cuando estas tareas sean aprobadas por el Municipio, igualmente no podrán hacerse con maquinaria pesada (topadoras, excavadoras, cargadoras, tractores, camiones, etc.), salvo pedido especial del interesado y resolución fundada de autorización por parte del DEM.

Art. 25: Cumplimiento de los planes de vivienda social

Los proyectos de urbanización para la construcción de planes de vivienda social también deberán cumplimentar todas las exigencias del presente Capítulo.

Capítulo 3: Zonificación y dimensiones de parcelas

Art. 26: Zonificación

Conforme ANEXO GRÁFICO N° 1, el ejido municipal queda dividido en zonas por colores, desde las rojas, de mayor valor de preservación ambiental, hasta las verdes, de menor valor de preservación.

Art. 27: Dimensiones de parcelas

El fraccionamiento de lotes o parcelas en cada una de las zonas deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO
ROJA Mayor Preservación	100.000m ² .	50m.
NARANJA 1	50.000m ² .	50m.
NARANJA 2	25.000m ² .	50m.
AMARILLA 1	2500m ² .	25m.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

AMARILLA 2	1000m ² .	20m.
VERDE 1	600m ² .	15m.
VERDE 2	500m ² .	12m.
INDUSTRIAL	1000m ² .	20m.

Art. 28: 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 límites entre parcelas privadas o por continuidad de los límites en casos de parcelas que ocupan grandes áreas que involucran diferentes criterios de zonificación.

Art. 29: Parcelas que ocupan más de una zona

Para el caso de las parcelas que ocupan más de una zona, cada porción respetará la normativa establecida en este Código para la zona que ocupa.

En los casos en que la ocupación de más de una zona por una misma parcela se deba a unificación de parcelas contiguas pertenecientes a distintas zonas, el mapa de zonificación será ajustado extendiendo la superficie de la zona de mayor valor de conservación interviniente, de modo que se aplique la normativa de esa zona para el total de la nueva parcela resultante.

Capítulo 4: Condiciones para urbanizaciones residenciales

Art. 30: Requisitos y excepciones

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

- Que se haya producido una ocupación real de un 30% (treinta por ciento), como mínimo y debidamente aprobada, de las parcelas perteneciente a las áreas urbanizadas más próximas 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.
- Que se cumplan todos los requisitos de aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Código y demás normas provinciales vigentes.

Exceptuase del cumplimiento de estos requisitos a los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones oficiales, los que sólo podrán autorizarse en áreas urbanizables y conforme disponga el DEM.

No obstante darse el cumplimiento de estos requisitos, la Municipalidad podrá rechazar el proyecto de urbanización por resolución fundada.

Capítulo 5: Trazado vial. Mensura y amojonamiento en la urbanización

Art. 31: Diseño vial y de conjunto

El proyecto de urbanización presentará su diseño vial teniendo en cuenta el conjunto que asegure continuidad racional y enlace, esto es teniendo en cuenta la EIA y el EsIA; el desarrollo futuro de la zona; la necesaria coordinación con los trazados viales ya existentes en el entorno; los barrios colindantes; y el amanzanamiento y los espacios verdes. Ello así porque se tiene en cuenta que la finalidad es el crecimiento armónico de la localidad con la creación de barrios y núcleos residenciales que respeten el uso racional del suelo, la variedad espacial que evite la monotonía y contribuir a la preservación de la naturaleza preexistente.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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 resulte en la formación de nuevas manzanas, salvo en los siguientes casos:

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

Art. 32: Definición de jerarquías viales

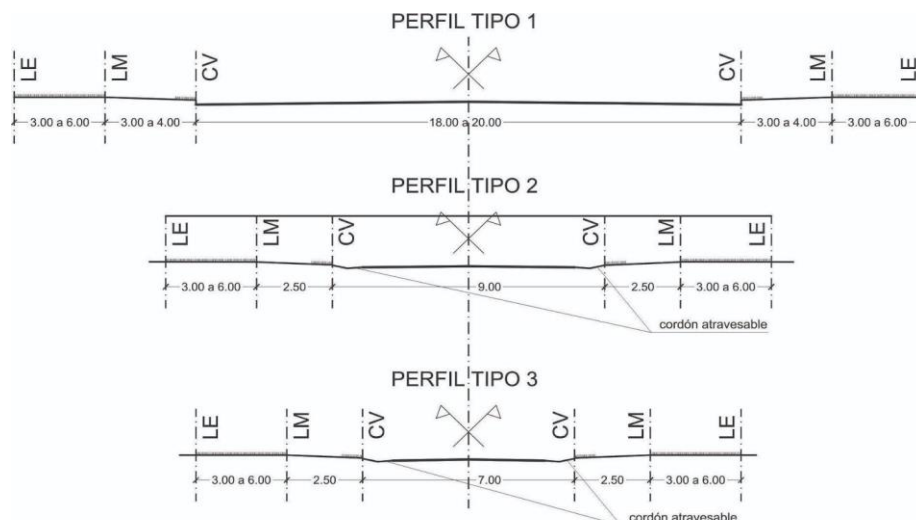
El conjunto de vías categorizadas en el plano de la red vial y perfiles transversales que se agrega al presente como ANEXO GRAFICO N° 2 se conforma de:

- Arterias principales: Son las vías de penetración que tienen 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.
- Arterias secundarias: Son las 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.
- Calles locales: son las vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuentan con control de acceso ni separador central, siendo sus cruces a nivel.
- 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., salvo autorización del DEM hasta los 120 mts. Deben contar con un “cul de sac” en el extremo cerrado.

Art. 33: Perfiles tipo de calles

Los perfiles transversales tipo de calles o vías, cuya representación se incluye en el gráfico siguiente, son los siguientes:

- Arteriales e intersectoriales principales: deben ajustarse según perfil tipo 1.
- Arteriales e intersectoriales secundarias: deben ajustarse según perfil tipo 2.
- Locales: deben ajustarse según perfil tipo 3.
- Perfiles especiales: deben ajustarse según perfil tipo 4. Las calles sin salida deben tener en su extremo cerrado un cul de sac que consiste en un ensanchamiento de dicho extremo que permita a los vehículos que ingresaron a esa vía el “giro en U” para salir por donde ingresaron.

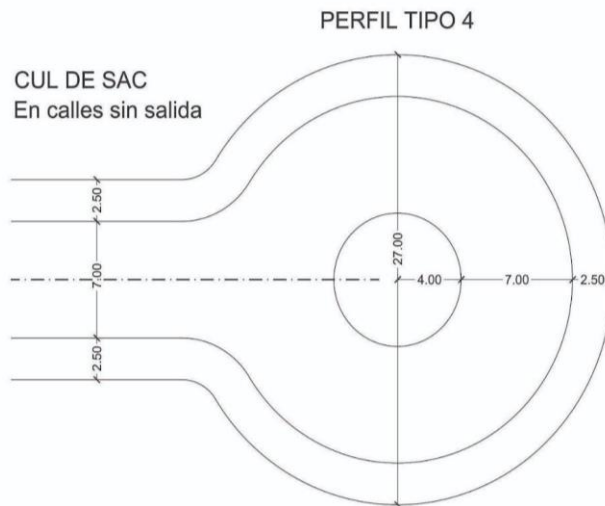




Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

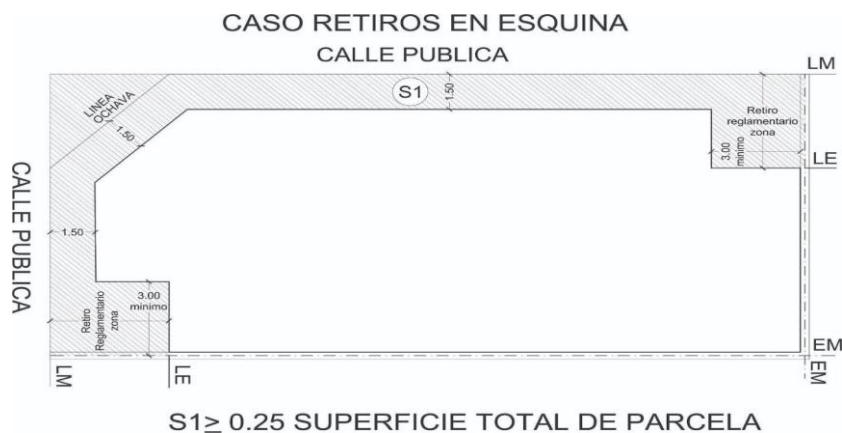
Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.



Art. 34: Retiros de línea de edificación

En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de edificación uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en las esquinas de las parcelas que deberán 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. 35: Retiros mínimos y máximos por zonas

Los retiros de la línea de edificación se fijan según cada zona de acuerdo al siguiente cuadro:

ZONA	RETIRO MÍNIMO
Roja	10 m
Naranja 1	10 m



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Naranja 2	10 m
Amarilla 1	6 m
Amarilla 2	5 m
Verde 1	3 m
Verde 2	1.5 m
Industrial	5 m

Respecto del retiro máximo, la aplicación del retiro exigido para espacio verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados).

Art. 36: Ancho mínimo de la red vial del proyecto de urbanización

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), que es el ancho mínimo ideal de todo el ejido municipal de Los Cocos.

Art. 37: Pendientes longitudinales de las vías

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 en forma expresa y 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 % (uno por ciento).

Art. 38: Urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua o futuros embalses

En todo proyecto de urbanización en inmuebles ubicados en las proximidades de vías de escurrimiento naturales tales como ríos, arroyos temporales o permanentes y/o futuros embalses, se deberá acompañar como requisito previo el visado preliminar del plano por parte de la Dirección Provincial de Aguas y Saneamientos (DiPAS) o el organismo que lo reemplace, en el que conste la determinación de la línea de ribera correspondiente.

Los retiros mínimos establecidos a partir de la línea de ribera serán los mismos que los establecidos para los retiros de línea municipal, siempre que el nivel inferior de piso interior del edificio se encuentre a una diferencia de +1 m. (mayor a un metro) de nivel con respecto al nivel de la línea de ribera. Cuando los niveles naturales del terreno no permitan alcanzar esta diferencia, la construcción deberá contar con una obra de nivelación contenida por caja muraria o pilotes que permita alcanzar esa altura. En estos retiros mínimos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ello para prevenir riesgos naturales y disminuir la vulnerabilidad ambiental.

Art. 39: Urbanización de inmuebles afectados por cañadones

Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de "cañadones", a los efectos de este Código, tanto los cañadones propiamente dichos, cuanto las cañadas, hondonadas, arroyos, canales naturales, etc.

Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la previa aprobación del proyecto y la supervisión de la ejecución por parte del Municipio, salvo las obras de mantenimiento y/o refacción de obras existentes en los mismos.

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

libre acceso de la Municipalidad para que ésta realice, previa notificación, obras de limpieza o de mejoramiento y conservación.

Art. 40: Urbanización de inmuebles ubicados en los límites del ejido municipal

Los proyectos de urbanización sobre inmuebles ubicados en los límites del ejido municipal deben proyectar una vía con perfil tipo 2.

No se podrá realizar la apertura de calles en caso de que el terreno supere la pendiente establecida supra.

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

Art. 41: Trazado de las manzanas. Forma y dimensiones

El trazado de las manzanas será determinado por el trazado de las vías.

La forma de las manzanas será preferentemente rectangular, salvo otras formas que sean más convenientes de acuerdo a la EIA para preservar la biodiversidad del sector, o por los límites del inmueble objeto del amanzanamiento y el trazado de sectores colindantes.

La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42 mts. (cuarenta y dos metros) como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250 mts. (doscientos cincuenta metros), salvo razones de preservación ambiental establecida por la EIA.

Art. 42: Dimensiones mínimas de parcelas. Servidumbre para lotes internos

En todo fraccionamiento, sea urbanización o subdivisión, los lotes o parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el plano de zonificación que integra este Código.

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando tengan, como mínimo, cuatro lados y las líneas que corten la línea municipal sean, en lo posible, perpendiculares, bastando que sea una cuando la línea municipal sea curva o perpendicular.

Las parcelas esquina deben incrementar su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

No se permitirán fraccionamientos o subdivisiones de lotes internos sin servidumbre de paso.

Aquellas parcelas edificadas que deban ser fraccionadas entre sus copropietarios por división de condominio, podrán ser resueltas mediante la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal 13.512 siempre que las parcelas resultantes cumplan con una superficie mínima superior o igual al 50% de la superficie establecida por parcela según la zona en la que se encuentre.

Art. 43: Escurrimiento de aguas naturales

Será obligatorio la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales, debiendo constar en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta a los linderos.

Art. 44: Nivelación, demarcación poligonal y manzanas mediante amojonamiento

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. 45: Amojonamiento de parcelas para entregar. Material de los mojones

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.

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 de materiales resistentes al paso del tiempo, como mínimo de hierro y fijados al suelo natural con hormigón.

Art. 46: Afectación de superficies al uso común y espacios verdes

En todo proyecto de urbanización es obligación del propietario transferir al dominio público municipal los siguientes porcentajes de la superficie para ser destinado al uso común y espacios verdes:



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- a.-) Hasta 1 Ha.: 0%
 - b.-) De 1 a 3 Has.: 10%
 - c.-) De 3 Has. o más: 10% + 5% destinado a Equipamiento Comunitario y usos Institucionales.
- Cuando la urbanización haya asignado a avenidas, calles o bulevares un ancho que exceda de 12 metros, esa superficie excedente de los 12 metros será contabilizada como parte de esos porcentajes mínimos de superficies para uso común y espacios verdes.
- Asimismo, si el fraccionamiento se hace en etapas, deberá tenerse en cuenta la totalidad de la superficie final de la urbanización para aplicar estos porcentajes.
- Los espacios verdes y los destinados a equipamiento podrán trazarse como plazas circundadas por calles en su totalidad o como plazoletas y espacios que forman parte de una manzana.

Art. 47: Designación o nomenclatura

Sólo la Municipalidad decide los nombres de los barrios y otras urbanizaciones, así como el nombre de las avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, paseos, parques, etc. La decisión la toma el DEM previa aprobación del Concejo Deliberante.

Capítulo 6: Infraestructura de la urbanización

Art. 48: Obras de infraestructura

En toda urbanización el loteador deberá proyectar y realizar a su costo y cargo, previa factibilidad y aprobación de los entes estatales y empresas prestadoras de servicios, y bajo control municipal, las obras de provisión de agua de red, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales. Solo quedan eximidos de estas obras de infraestructura los fraccionamientos de tierra que hayan sido presentados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 441/95 de fraccionamiento de tierras.

Art. 49: Obras para la provisión de agua de red

Toda urbanización deberá prever la obra de provisión de agua de red para el total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general. En todos los casos dicha provisión será hecha por la Municipalidad y los particulares autorizados por ésta, o el organismo que los reemplace en el futuro, tal como se especifica en el Capítulo 2 del Título VI referido al agua.

Art. 50: Obras para la provisión de energía eléctrica

El proyecto de urbanización deberá prever la obra de provisión de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (EPEC). Dicha obra deberá ser hecha por el loteador a su costo y cargo conforme a las especificaciones que fije la EPEC. El servicio de suministro eléctrico domiciliario deberá ser instalado obligatoriamente.

Para los proyectos de urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con conexiones trifásicas en todas las parcelas, cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones industriales.

Art. 51: Obras para la provisión de alumbrado público

El proyecto de urbanización deberá prever la obra de alumbrado público, la que se hará a costo y cargo del loteador conforme a las especificaciones técnicas que especificará el Municipio y la EPEC.

Las zonas rojas y naranjas deberán ser completadas con sistemas de energías renovables para la provisión de alumbrado público.

Una vez efectuada la obra, todas las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Los Cocos.

Art. 52: Manejo de escorrentías y evacuación de aguas pluviales

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

estas vías de drenaje afecten 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.

Queda 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.

Capítulo 7: Veredas y espacios verdes

Art. 53: Veredas, parqueizado y arbolado de espacios verdes

El proyecto de urbanización debe prever la construcción de veredas y la obra de parqueizado de espacios verdes. Las dimensiones de las veredas y sus características, así como su arbolado, y el parqueizado del lote con especies arbóreas y arbustivas del bosque nativo, deben respetar los parámetros que establece este Código en el Capítulo 5 del Título IV, sobre veredas, y en el Capítulo 1 del Título VI, sobre el cuidado del ambiente. Las veredas tendrán un ancho mínimo de 1,5 mts. de modo que sea factible su arbolado.

Es obligación del urbanizador, y luego de cada propietario o poseedor de parcela, parqueizar y mantener el arbolado de las especies del bosque nativo indicadas en dichos Capítulos del presente Código, tanto en la parcela cuanto en la vereda.

Capítulo 8: Medidas mínimas de subdivisiones. Ancho mínimo de calles y ensanches

Art. 54: Medidas mínimas de subdivisiones

Las subdivisiones deberán respetar las medidas mínimas que surgen del ANEXO GRÁFICO N° 1 incorporado al Código.

Art. 55: Pasos o Pasillos

Conforme la definición del art. 4 del presente Código, paso o pasillo es la franja o porción de un inmueble que, generalmente bajo el derecho real de servidumbre, se establece sobre ciertos inmuebles con el fin de permitir el paso (peatonal y, también a veces, vehicular) desde la vía pública o calle a otro o varios otros inmuebles que no tienen frente a ella.

Ningún proyecto de subdivisión podrá prever más de un paso o pasillo en cada parcela existente en el Registro Catastral. Asimismo, tampoco podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que, por razones de interés urbanístico, fuere necesario, lo cual será sometido a criterio municipal y deberá ser aprobado en forma expresa.

El paso o pasillo debe ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas frentistas con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas que no sean frentistas.

Las medidas mínimas y máximas de los pasos o pasillos serán las siguientes:

a.-) Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) lotes o parcelas, las dimensiones del pasillo serán de 3 m. (tres metros) de ancho como mínimo y 36 m. (treinta y seis metros) de longitud como máximo. Estos pasillos son peatonales, estando prohibido el ingreso vehicular, para lo cual deberán colocarse 2 (dos) mojones u otro tipo de obstáculo para vehículos en su ingreso.

b.-) Cuando la subdivisión propuesta sea de 5 (cinco) o más lotes o parcelas, las dimensiones del pasillo serán de 12 m. (doce metros) de ancho como mínimo y 80 m. (ochenta metros) de longitud como máximo. Estos pasillos son de uso común, exclusivamente, para paso peatonal y vehicular y, de ser posible, deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de los vehículos que ingresen, según el perfil correspondiente al Cul de Sac.

Art. 56: Ancho mínimo general de las calles. Ensanches

El ancho mínimo general de las calles del ejido municipal debe ser de 12 m (doce metros). Cuando se solicite una visación municipal para unión, subdivisión o nuevos loteos, y estas parcelas tengan frente a calles o pasajes públicos que tengan anchos inferiores a la jerarquía vial que corresponda,



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

o al mínimo general de 12 m. (doce metros), el DEM podrá, según las circunstancias particulares que presente cada calle, cada zona y cada manzana, exigir que se complete el ancho de la calle hasta el mínimo de la jerarquía vial correspondiente a esa zona, o hasta el mínimo general de 12 metros, a cuyo fin el total faltante se dividirá en mitades iguales para cada frente, de modo tal que cada frentista deberá ceder para calle la misma cantidad de metros hasta alcanzar el mínimo de 12 metros de calle o de la cantidad de metros que corresponda a la jerarquía vial, siempre teniendo en cuenta las construcciones existentes que podrían verse involucradas en dichos retiros.

Art. 57: Fundamento de la decisión del DEM y dictado de la Ordenanza de aceptación

En los casos en que el DEM decida que el frentista deba hacer la cesión, conforme lo dispuesto en el artículo anterior, esa decisión deberá ser fundamentada y dejarse constancia de ello en "Observaciones" del plano respectivo al hacer su visado correspondiente. Asimismo, deberá sancionarse la correspondiente Ordenanza Municipal aceptando la donación.

Art. 58: Remodelación de subdivisiones existentes. Apertura de nuevas calles

En caso de remodelación de subdivisiones existentes, ésta se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona, conforme ANEXO GRÁFICO N° 1 y, si fuera necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, deberán respetarse sus medidas mínimas y máximas.

Capítulo 9: Procedimiento de las urbanizaciones

Art. 59: Pedido de visado previo o certificado de factibilidad

Todo interesado en realizar una urbanización debe pedir por escrito al Municipio el correspondiente certificado de factibilidad o visado previo, consignando datos catastrales, dimensiones, linderos y dominios del inmueble a urbanizar. Asimismo, debe adjuntar plano de la urbanización suscripto por profesional matriculado habilitado para la tarea y confeccionado conforme a las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. También se adjuntarán los certificados de factibilidad de provisión de los servicios que hacen a la infraestructura de la urbanización y el informe EIA o EsIA con plano de las áreas de influencia de cada componente en la misma escala que los planos de la urbanización.

Art. 60: Profesionales matriculados. Corrección de planos

Sólo se dará curso a las solicitudes de aprobación de planos cuyos profesionales se encuentren habilitados legalmente para realizar el trabajo presentado, con la correspondiente matriculación en el Colegio Profesional.

Si la documentación o los planos exigidos en el expediente de aprobación estuviesen incompletos o presentaren equívocos o inexactitudes, el profesional actuante y/o el propietario, serán citados para que los corrijan o aclaren. En todos los casos en que haya sido necesario introducir correcciones, aclaraciones u otras modificaciones, se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras, ni enmiendas, ni agregados en tintas sobre las copias heliográficas.

Las irregularidades cometidas por los profesionales actuantes serán sancionadas con las multas que se cuantifican en la Ordenanza Tarifaria Anual, sin perjuicio de que, por su gravedad o reiteración, podrán remitirse los antecedentes al Colegio Profesional correspondiente

Art. 61: Pedido de aprobación definitiva

Una vez hechas las correcciones o cambios que hubiera indicado el Municipio y que se hubiera expedido el certificado de factibilidad o visado previo, se deberá presentar el escrito de pedido de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, el cual será suscripto por el propietario y el profesional matriculado y, al igual que cada documento a acompañar, debe ser presentado en doble ejemplar.

Para que la Municipalidad emita la aprobación definitiva debe constar en el expediente:



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- a.-) Solicitud de aprobación, suscripta por el profesional y el propietario, acreditando su titularidad y ofreciendo en donación todos los espacios correspondientes al dominio público municipal y comprometiéndose a realizar las obras de infraestructura, si correspondieren.
- b.-) Informe de libre deuda municipal del inmueble a urbanizar y constancia de haberse abonado los tributos que correspondan a la presentación, conforme al Código Tributario.
- c.-) Plano general del proyecto visado por la Municipalidad, incluyendo la factibilidad de los servicios de infraestructura y, según corresponda, el EIA o EslA.
- d.-) Plano general del proyecto visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, sin observaciones.
- e.-) Plano general del proyecto aprobado por el Colegio de Ingenieros Civiles o el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba.

Art. 62: Aprobación definitiva. Ordenanza modelo

Presentado el pedido de aprobación definitiva y acreditado el cumplimiento de sus requisitos, la Municipalidad dará la aprobación definitiva mediante ordenanza cuyo modelo se fija a continuación; guardará en el archivo dos copias del plano general del proyecto aprobado y entregará al interesado la tercera copia especificando número de expediente y fecha de aprobación.

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

el que tiene una superficie dem² y que linda al Norte con, al Sur con, al Este con, al Oeste cony que consta al Dominio N° Folio N°....., Tomo N°, del año; o en su defecto a la Matrícula Folio Real N°.....

Art. 2: Acéptase la donación del/la Señor/a de una fracción de terreno con destino al Dominio Público Municipal, para calles públicas de..... m², y para Espacios Verdes de m², lo que se hará con arreglo a lo establecido por las leyes pertinentes.

Art. 4: El propietario deberá realizar la apertura de las calles que consten en el plano y el 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 hasta tanto no haya realizado las obras de infraestructura que establece el Código de Ordenamiento Urbano de esta localidad.

Art. 6: De forma.

Art. 63: Prohibición de preventa de lotes. Sanción

Hasta que no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo y no haya sido aprobado el proyecto con autorización del inicio de dichas obras, no podrá comprometerse en venta lote o fracción alguna de la urbanización. La violación de esta prohibición se considera falta grave y habilita al DEM a aplicar las sanciones que estime pertinentes.

Capítulo 10: Urbanizaciones residenciales especiales

Art. 64: Concepto y características

La "Urbanización Residencial Especial", también llamada "Barrio Cerrado" o "Country" es toda división o fraccionamiento de tierra que reúna las siguientes características básicas:

- a.-) Que sea un complejo para residencias de personas físicas, sea permanente o de temporada, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí, pero con entrada común para todas.
- b.-) Que esté limitada con perímetro restringido al paso del público en general.
- c.-) Que se encuentre comprendida en el concepto de "conjuntos inmobiliarios" del art. 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.
- d.-) Que cuente con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que se establecen en este Código.
- e.-) Que la entrada común sea controlada, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno y al público en general.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 65: Localización. Informe técnico previo. Aprobación por el DEM y el HCD

Los barrios cerrados sólo podrán localizarse en los lugares autorizados por el DEM y con aprobación del Concejo Deliberante. Previo a ello, se emitirá informe técnico que tendrá en cuenta que la ubicación y trazado de la urbanización no interfiera en el normal crecimiento de la trama urbana, en el sistema vial principal urbano o sectorial, en el transporte público, en la preservación de las características ambientales y paisajísticas, en la topografía, en la normal evacuación de las aguas pluviales y, en general, en las vinculaciones entre sectores urbanos.

Art. 66: Requisitos mínimos de las urbanizaciones residenciales especiales

El proyecto de Barrio Cerrado deberá reunir las siguientes características básicas:

- a.-) La localización deberá resultar compatible con el uso predominante del suelo.
- b.-) Deberá tener dos accesos—egresos, como mínimo, debiendo uno de ellos ser el acceso principal y el otro, el alternativo.
- c.-) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente (alambre tejido, reja, etc.) y su altura no podrá ser mayor a tres metros, estando totalmente prohibidos los muros ciegos, aún en la zona de retiro de la línea municipal. Todo el perímetro deberá ser forestado con especies nativas conforme se establece en el Capítulo 1 del Título VI del presente Código, 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.
- e.-) Todos los demás requisitos para urbanizaciones que establece el presente código, los que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el DEM para exigir otros requisitos que pudieran surgir como necesarios o convenientes 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. 67: Trámite de factibilidad o visado previo y aprobación definitiva

El trámite para obtener el visado previo o factibilidad del emprendimiento de barrio cerrado será el mismo que el establecido para el procedimiento de todas las urbanizaciones que regulan los artículos precedentes. De igual modo, el trámite para lograr la aprobación definitiva será el mismo que el fijado para todas las urbanizaciones, con la salvedad de que, previo a dictarla, el interesado deberá presentar declaración jurada notarial de que dará inicio a la ejecución de las obras de infraestructura e incorporación de las mejoras a la que se hace referencia en el proyecto dentro del plazo de seis (6) meses, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido de su proyecto. Este plazo podrá ser prorrogado a pedido del solicitante y podrá ser extendido a criterio del DEM. Dictada la aprobación definitiva, el solicitante deberá colocar en el predio un cartel que se vea claramente desde afuera consignando los números de la Ordenanza y del Decreto que habilitan la urbanización residencial especial.

Art. 68: Responsabilidad del solicitante y del órgano de representación

La urbanización residencial especial o barrio cerrado deberá cumplimentar lo dispuesto en el Código Civil y Comercial sobre este tipo de derecho real en sus artículos 2073 y siguientes, y constituir los órganos de representación necesarios.

El solicitante del proyecto de urbanización, y luego el órgano de representación del conjunto inmobiliario, asumirá la responsabilidad de:

- a.-) Realizar todas las obras de infraestructura que se establecen en este Código.
- b.-) 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.
- c.-) Realizar el mantenimiento de las vías de circulación y accesos, parquear y arbolar el área en toda su extensión conforme Capítulo 1 del Título VI de este Código referido al cuidado del ambiente y forestación, y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 69: Mantenimiento de calles y espacios verdes

El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes del Barrio Cerrado es a cargo del conjunto inmobiliario, debiendo éste proveer a su costa y cargo los 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 para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.

Art. 70: Áreas recreativas

Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituido el conjunto inmobiliario, 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 conforme los artículos pertinentes del Código Civil y Comercial.

Art. 71: Prohibiciones de comercialización

Prohíbese publicar por cualquier medio, ofrecer y/o comercializar utilizando los términos “barrio privado”, “barrio cerrado”, “country” u otros equivalentes o parecidos, en emprendimientos o urbanizaciones que no estén comprendidos o autorizados bajo esta normativa específica. La violación de esta prohibición facultará al DEM a:

- a) Disponer el inmediato cese de la publicidad;
- b) Aplicar las multas que estime pertinentes al propietario, al solicitante del proyecto, al profesional responsable y a todos aquellos que promuevan o efectúen dicha publicidad;
- c) Dar a conocer a la opinión pública la falta detectada, consignando las irregularidades o falsedades incurridas, y todo ello a cargo de los infractores;
- d) Radicar, cuando corresponda, la pertinente denuncia penal;
- f) Notificar al Colegio Profesional correspondiente la conducta del profesional actuante;
- g) En caso de reincidencia, podrá rechazar otros pedidos de factibilidad de proyectos de urbanización presentados por el o los infractores durante los siguientes cinco (5) años.

TITULO IV: EDIFICACIÓN

Art. 72: Alcances de la regulación sobre edificación

Las presentes disposiciones regulan todo lo relativo a la construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, uso y mantenimiento de edificios, tanto públicos como privados, en el ejido municipal de esta localidad de Los Cocos.

Capítulo 1: Trámites para edificación. Expediente de obra

Art. 73: Solicitud de permiso o visado previo

El interesado en efectuar tareas de edificación (sea la construcción de edificios nuevos o la modificación, ampliación o demolición de edificios ya existentes) en un inmueble deberá presentar una solicitud de permiso o visado previo al Municipio, con lo que inicia el llamado “expediente de obra”. Con esta solicitud el interesado deberá:

- 1.-) Identificarse con nombre completo y DNI y constituir domicilio en el ejido urbano municipal.
- 2.-) Acreditar su derecho a edificar el inmueble, lo que logra por alguno de los siguientes modos:
 - a. Por figurar el solicitante como propietario en Catastro Municipal.
 - b. Si el solicitante no figura como propietario en Catastro Municipal, por acompañar el primer testimonio de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Córdoba, del que surja que es el adquirente titular registral, pidiendo en la misma solicitud la inscripción a su nombre del inmueble en Catastro Municipal.
 - c. Si el solicitante no fuese el titular registral, deberá acreditar su derecho a edificar el inmueble como poseedor legítimo. Si fuera poseedor legítimo por contar con Boleto de Compraventa con firmas certificadas por escribano público, deberá acompañarlo. Si lo fuera por haber iniciado judicialmente usucapión o “Medidas Preparatorias de Usucapión”, deberá acompañar constancia judicial. Y si fuera



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

poseedor legítimo por ser heredero del titular registral, deberá acompañar la Resolución Judicial de Declaratoria de Herederos. En los dos primeros casos de este inciso "c", además, el solicitante deberá acompañar la declaración jurada cuyo modelo se establece en el artículo siguiente, prestada ante Escribano Público o ante el Juez de Paz con jurisdicción en esta localidad, y la Municipalidad deberá notificar la solicitud de edificación a quien figura como titular en los registros municipales para que en el plazo de 15 (quince) días manifieste su oposición a la solicitud presentada, bajo apercibimientos de continuar con el trámite de edificación iniciado. Si hubiera oposición expresa del titular registral, el trámite quedará suspendido hasta que recaiga resolución judicial resolviendo la controversia.

3.-) Acompañar 4 copias del plano de edificación firmado por profesional matriculado y visado por el Colegio Profesional para su visado previo por parte del Municipio.

4.-) Acompañar relevamiento forestal del inmueble a construir, no pudiendo desmontar, talar árboles ni hacer movimiento de tierra alguno hasta que el Municipio no conceda el permiso para ello en forma expresa, todo conforme se especifica en el Capítulo 1 del Título VI de este Código sobre el cuidado del ambiente y forestación.

5.-) Acreditar el pago de los derechos o contribuciones de edificación.

Art. 74: Modelo de declaración jurada del poseedor que pide edificar

En Los Cocos, Pedanía de Dolores, Departamento Punilla, Provincia de Córdoba,

República Argentina, a los días del mes de del año

compareció el Sr/Sra, acreditando identidad con DNI, LE, LC, de años de edad, de estado civil, de profesión, con domicilio en calle, de la localidad de

....., quien declara bajo juramento de ley lo siguiente: Que ejerce la posesión del inmueble sito en calle, N°, ubicado entre y

....., de Los Cocos, Departamento Punilla, Provincia de Córdoba, de nomenclatura catastral: Circ....., Secc....., Mz....., Parc....., Mz Ofic....., Lote Ofic.....

Agrega que esta posesión la ejerce en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin oposición de terceros, desde hace (.....) años a la fecha. Aclara que efectúa esta declaración para ser presentada ante la Municipalidad de Los Cocos, a fin de solicitar la visación y aprobación de planos para edificar dicho inmueble. Asimismo, presenta en este acto las siguientes declaraciones testimoniales que avalan sus dichos, a saber: de el/la Sr./Sra., DNI

....., quien manifiesta que su domicilio real es en calle, de la Localidad de, Provincia de, que es de estado civil, de profesión, y de el/la Sr./Sra., DNI, quien manifiesta que su domicilio real es en calle, de la Localidad de, Provincia de, que es de estado civil, de profesión

..... quienes fueron preguntados por separado y cada uno de ellos expresa que no se encuentran comprendidos por las generales de la ley que le fueron explicadas, y que conocen y confirman la situación expuesta por el compareciente en primer término respecto del inmueble referido. Se otorga la presente constancia a solicitud del compareciente y para ser presentada ante la Municipalidad de Los Cocos. Con lo que terminó el acto que, previa lectura y ratificación del acta, se firman ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Art. 75: Trabajos que no requieren permiso o visado previo, pero sí aviso de obra

No es necesario pedir permiso previo ni presentar planos, pero sí presentar un "Aviso de Obra" y una breve "Memoria Descriptiva" de las tareas a realizar, para los trabajos que no requieran planos, que no impliquen modificaciones a planos de edificios existentes, o modificaciones a obras que se estén ejecutando, tales como:

a.-) Cercar una parcela, ejecutar veredas y/o cordones.

b.-) Efectuar demoliciones parciales y/o totales.

c.-) Realizar tareas de arreglos, refuerzos, mantenimiento y pintura en general.

d.-) Instalar toldos, carteles o anuncios luminosos que no requieran estructura o que, por sus dimensiones y/o aspecto, no afecten la estética y visual de la vía pública.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 76: Plano y su carátula. Modelo. Requisitos. Formato. Dimensiones

Se deberá respetar el formato modelo de plano que se agrega al final del presente artículo y la carátula 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 Provincial, y datos de Lote Oficial y manzana Oficial, si lo hubiese diferentes.

* **DATOS DE PROPIEDAD:** Nombre y apellido completo del propietario o poseedor.

* **NOMBRE DE CALLES:** Calles que limitan con la vía pública y la numeración que corresponda para esa ubicación.

* **CROQUIS DE UBICACIÓN:** Detalle de 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.

* **OBSERVACIONES:** Leyendas dando fe del cumplimiento de leyes vigentes y consignando antecedentes de expedientes de obra, si los hubiese, o antigüedad de las construcciones.

* **RECUADRO INFERIOR:** Para visado y aprobación municipal y colegio profesional.

0.75	CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.	PH.	PARC. RURAL	MZ. OF.: 00																	
0.75	00	00	000	000			LOTE OF.: 00																	
4.70	OBRA: DESTINO DE USO DEL EDIFICIO PROPIETARIO: NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS CALLE: NOMBRE Y NUMERACION LOCALIDAD DE LOS COCOS																							
3.50	SUP. DEL TERRENO: 0.00 m ² SUP. CUBIERTA RELEVADA: 0.00 m ² SUP. SEMICUBIERTA RELEVADA: 0.00 m ² SUP. CUBIERTA PROYECTADA: 0.00 m ² SUP. SEMICUBIERTA PROYECTADA: 0.00 m ² SUP. SENDEROS: 0.00 m ² SUP. TOTAL: 0.00 m ² SUP. LIBRE: 0.00 m ²				PROPIETARIO: NOMBRES Y APELLIDOS DNI DOMICILIO FIRMA RELEVAMIENTO, PROYECTO y CONDUCCIÓN TÉCNICA PROFESION NOMBRE Y APELLIDO MATRICULA PROFESIONAL DOMICILIO FIRMA Y SELLO																			
29.70																								
8.00	ZONA																							
1.00	<table border="1"> <tr> <td>CALLE NOMBRE</td> <td>CALLE (ESQUINA)</td> </tr> <tr> <td>0.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANCHO DE CALZADA</td> <td>SEGUN ORD.</td> </tr> <tr> <td>0.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANCHO DE VEREDA</td> <td>SEGUN PLANO</td> </tr> <tr> <td>0.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PAVIMENTO</td> <td>SI/NO</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		CALLE NOMBRE	CALLE (ESQUINA)	0.00		ANCHO DE CALZADA	SEGUN ORD.	0.00		ANCHO DE VEREDA	SEGUN PLANO	0.00		PAVIMENTO	SI/NO			RETIRO 0.00	ALT. MAX. 0.00	F.B.N. 00	F.O.H. 00	F.O.S. 00	F.O.T. 00
CALLE NOMBRE	CALLE (ESQUINA)																							
0.00																								
ANCHO DE CALZADA	SEGUN ORD.																							
0.00																								
ANCHO DE VEREDA	SEGUN PLANO																							
0.00																								
PAVIMENTO	SI/NO																							
0.50	PLANO GENERAL DE RELEVAMIENTO y PROYECTO ESC. 1:100																							
0.50	OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES:																							
1.50	(Empty space for observations)																							
2.50	(Empty space for observations)																							
5.00	(Empty space for observations)																							
	3.50		2.00		2.00		2.00		1.50		1.50		1.50		1.50		1.50							
	9.50				9.00																			
	18.50																							



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 77: Confección del plano de obra

a.-) PLANTA BAJA: Esquema de Planta General escala 1:100, implantada en terreno donde conste: ejes divisorios de predio, dimensiones del predio y ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. La edificación deberá ser acotada con respecto a ejes divisorios del lote. Designación de aberturas. Se consignarán las medidas de ochava si las hubiera, espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación cordón de vereda, altura de muros medianeros y/o alambrados divisorios. Se deberá graficar en línea distintiva y con cotas particulares los retiros desde ejes divisorios establecidos por este código.

b.-) PLANTAS RESTANTES: El Piso Alto, Entrepiso y Subsuelos tendrán igual esquema que el de Planta Baja, Escala 1:100, ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros y salientes, designación de aberturas.

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 éstos 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.) y 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. Se establecen de la siguiente forma:

* Construidos: con color NEGRO.

* A construir: con color BERMELLÓN

* A demoler: con color AMARILLO

Art. 78: Plazos de aprobación

El Municipio procederá a expedirse dentro del plazo de quince (15) días desde la fecha de la recepción del expediente, siempre que la magnitud o complejidad del proyecto no requiera, a juicio del DEM, un plazo mayor, en cuyo caso deberá fundamentar la extensión del plazo. Este plazo se prolongará por otros quince (15) días por cada otro organismo provincial y/o nacional que fuere menester intervenir en su diligenciamiento.

Art. 79: Certificados final y parcial de obra

Ante la solicitud del profesional actuante, y estando las obras ejecutadas de acuerdo al plano y a la documentación presentada, conforme constatación efectuada por el profesional a cargo del visado municipal, la Municipalidad podrá extender los siguientes certificados:

a.-) CERTIFICADO FINAL DE OBRA: Cuando la obra se encuentre totalmente ejecutada.

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

Art. 80: Edificios existentes que no se hallen conforme al Código. Obra registrada

Las obras ya existentes que, por su naturaleza y/o magnitud, afecten al dominio público, al derecho de terceros o al interés general por razones de seguridad o salubridad, no podrán ser aprobadas ni



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

visadas por la Municipalidad, cualquiera sea su antigüedad. En estos casos, y a pedido del interesado, el Municipio sólo podrá emitir el "Certificado de Obra Registrada", debiendo para ello el interesado acompañar la documentación exigida para los relevamientos en general. En este último caso, la Municipalidad hará el registro catastral de los planos.

Cuando las obras no encuadren en lo previsto en el apartado anterior, podrán ser aprobadas por resolución fundada del DEM, previa opinión del HCD.

Tanto el registro de planos por emisión del certificado de obra registrada previsto en el primer párrafo, cuanto la aprobación o visado de planos del segundo párrafo, no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación a la normativa vigente.

Art. 81: Conexión de agua corriente y energía eléctrica

La autorización de la conexión de agua corriente sólo será otorgada cuando la edificación tenga planos aprobados y haya sido emitido el permiso de edificación correspondiente.

La autorización para la realización de la acometida de energía eléctrica será otorgada una vez que el solicitante haya obtenido el visado previo.

Capítulo 2: Inspección de obras. Infracciones y sanciones

Art. 82: Capacidades técnicas de los inspectores. Horarios y actas

Los inspectores deberán contar con formación o capacitación técnica.

Las inspecciones se harán en los horarios de atención de la administración municipal, sin perjuicio de que el DEM puede disponer inspecciones especiales en días y/u horarios diferentes cuando a su juicio las circunstancias así lo ameriten.

Los propietarios, profesionales y personal a cargo de la obra deberán permitir el ingreso de los inspectores y facilitarán la inspección correspondiente.

Tanto si el inspector pudo realizar su tarea, cuanto si no pudo o no le facilitaron la inspección, labrará un acta dejando constancia de todo ello. Una copia del acta será dejada en la obra.

Art. 83: Documentación en obra

Se deberá mantener permanentemente en obra una copia del plano del proyecto y un Libro de Obras. También se deberá colocar y mantener en la obra un cartel que pueda ser leído desde afuera de la misma, que indicará el nombre del profesional responsable del proyecto y conducción o dirección técnica, su profesión, matrícula, domicilio y el número y/o carátula del expediente municipal y del colegio profesional respectivo.

Art. 84: Infracciones y sanciones

El DEM podrá imponer las sanciones que estime pertinentes por incumplimientos al presente régimen de edificación. Para ello, luego de constatar la infracción mediante el labrado de la correspondiente acta, se correrá traslado al supuesto infractor para que en el plazo de 15 (quince) días realice el descargo por escrito y ofrezca las pruebas que considere oportunas. El Municipio podrá rechazar in limine las pruebas manifiestamente inconducentes o meramente dilatorias. Luego de instruida la causa, dictará resolución que será notificada al infractor. El infractor tendrá 15 días para interponer recurso de reconsideración. Resuelto el recurso de reconsideración, o firme la resolución por no haber sido recurrida, el infractor tendrá otros 15 días para proceder a su cumplimiento.

Las sanciones se graduarán de acuerdo a la naturaleza y gravedad de la falta, y teniendo en cuenta también la reincidencia y antecedentes del infractor, pudiendo consistir en apercibimiento, multa y/o clausura.

El cumplimiento de las sanciones impuestas no releva al sancionado del cumplimiento estricto de las disposiciones incumplidas que generaron la sanción.

Son infracciones al régimen de edificación las siguientes:

- 1.-) Hacer trabajos sin contar con la autorización de la obra.
- 2.-) Hacer trabajos en contravención al presente Código en obras autorizadas.
- 3.-) Hacer ampliaciones sin estar autorizadas en obras que sí lo están.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- 4.-) Consignar cualquier dato falso en la documentación o información que debe brindar o de otro modo inducir a error al Municipio.
- 5.-) Alterar la línea municipal.
- 6.-) Alterar la línea de edificación.
- 7.-) No demoler, en el plazo fijado por el Municipio, la obra construida en infracción.
- 8.-) No cumplir en término cualquier emplazamiento efectuado por la Municipalidad.
- 9.-) No colocar vallas provisorias en la vía pública.

De acuerdo a la gravedad o grado de reincidencia de las infracciones cometidas por el Profesional actuante, la Municipalidad podrá remitir los antecedentes al Colegio Profesional correspondiente.

Art. 85: Correcciones de la visación y/o aprobación.

Cuando en la visación y/o aprobación se haya deslizado un error, advertido el mismo deberá ser corregido. Ello sin perjuicio de las sanciones que correspondan si el error hubiera sido cometido por el Municipio por haber el solicitante consignado datos falsos o de otro modo haber inducido al Municipio al error, como se especifica en el artículo anterior.

Art. 86: Clausura de la obra y orden de demolición

La obra que no tenga su expediente de obra completo o que, teniéndolo completo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a la normativa vigente y/o a las reglas del arte del buen construir, y/o que ponga en riesgo personas o bienes de terceros, podrá ser clausurada en forma provisoria (suspensión) o definitiva. La orden de clausura incumplida podrá hacerse ejecutar con el auxilio de la fuerza pública.

El Municipio podrá ordenar, dentro del plazo que establezca en cada oportunidad, que se demuela parte o toda la obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente. El incumplimiento de la orden de demolición en el plazo acordado facultará al Municipio a demoler la obra entera, o parte de ella, con el auxilio de la fuerza pública, por sí o encargando la demolición a terceros con cargo al infractor. El no pago de los costos de demolición en el plazo intimado gozarán del mismo tratamiento que el reclamo judicial de tributos y multas para ser cobrados mediante juicio ejecutivo.

Capítulo 3: Características y clasificación de las edificaciones Actualizado por Ord. 1182/2025

Art. 87: Características o condiciones que deben cumplir las edificaciones

- a.-) Su finalidad debe ser compatible con el uso del suelo establecido por cada zona.
- b.) Deben cumplir las normas de seguridad, higiene y habitabilidad, de modo de no poner en riesgo la seguridad, salubridad o estética públicas. Teniendo en cuenta el riesgo de incendios, sólo está permitido el sistema constructivo tradicional con estructuras a partir de hormigón armado, piedras, ladrillos, blocks, adobes, tabiques o mampostería, losas y materiales no combustibles, estando prohibido el uso de materiales de fácil combustión, los techos de paja y las construcciones precarias o provisorias, así como la construcción o emplazamiento de las edificaciones comúnmente denominadas "prefabricadas" o "premoldeadas" que se realicen por cualquier medio o sistema industrializado en forma total o parcial. Sólo excepcionalmente, y mediante decisión fundada en base al estudio y mapa de riesgo local (ver Anexo 14), el DEM podrá autorizar este tipo de construcciones, las que deberán ser revestidas o pintadas con materiales ignífugos inmediatamente de construidas o emplazadas. Las construcciones ya existentes prefabricadas, premoldeadas o construidas de madera u otros materiales fácilmente combustibles deberán ser revestidas con pintura u otros materiales ignífugos dentro de los 6 (seis) meses de la entrada en vigencia del presente Código. En caso de violación a estas disposiciones, el DEM podrá disponer la imposición de multas, clausura y/o demolición y, si en este último caso el infractor no obedeciera la orden, podrá el Municipio por sí o a través de la contratación de terceros, proceder a su demolición inmediata a costa y cargo del infractor, a cuyo fin podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.
- c.-) Deben cumplir en su estudio, proyecto y construcción las Normas Argentinas para Construcciones Sismorresistentes: Reglamento INPRES-CIRSOC 103 de Instituto Nacional de Prevención Sísmica-Centro de Investigación de los Reglamentos de Seguridad para Obras Civiles.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- d.-) Cumplirán 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, calidad y terminación de los trabajos.
- e.-) Deberán ejecutarse de modo que en el proceso no se causen molestias a los vecinos.
- f.-) Deberán respetar los espacios libres de ocupación proveniente de retiros de L.M., Ejes Medianeros, Líneas de Fondo, etc. y el porcentaje establecido por el Factor de Bosque Nativo, los que pueden ser destinados a la formación de parques, huertas y/o jardines privados.
- g.-) Toda la envolvente visible de la edificación deberá recibir una terminación estética.
- h.-) Los techos deberán guardar forma estética acorde a la mayoría predominante del resto de la edificación existente, debiendo ser inclinados a dos aguas.
- i.-) Las edificaciones que hayan sido incluidas dentro del patrimonio histórico y cultural se registrarán de acuerdo a la normativa provincial y nacional vigente, y todas las edificaciones realizadas con anterioridad al año 1940, sean o no parte del patrimonio arquitectónico municipal, no podrán ser modificadas o de cualquier modo alteradas sin que, previamente, el Municipio produzca dictamen que tenga en cuenta los aspectos históricos y culturales y de armonía con la estética del pueblo.

Art. 88: Clasificación de los edificios según su destino

Los edificios se clasifican, en todo o en algunas de sus partes, en:

- * EDIFICIOS RESIDENCIALES: Son los destinados a vivienda, sea individual o colectiva, tales como departamentos, casas de una o dos plantas, internados, clubes, conventos y monasterios, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, hosterías, pensiones, hospedajes, etc.
- * EDIFICIOS INSTITUCIONALES: Son los destinados a albergar personas con fines de tratamientos de cuidados, salud o seguridad, tales como asilos, hospitales, guarderías, etc.
- * EDIFICIOS PARA REUNIÓN DE PERSONAS BAJO TECHO: Son los destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades similares, tales como anfiteatros, auditorios, salas de reuniones, salas de conferencias, salas de fiestas, salones de baile, salones de exposiciones, galerías de arte, acuarios, bolsa de comercio, iglesias, gimnasios, bibliotecas, museos, estaciones de pasajeros, planetarios, cines, teatros, locales de recreación, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.
- * EDIFICIOS o ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE: Son los destinados a la reunión de personas al aire libre, sea con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros, tales como parques de diversiones y atracciones, campos de deportes, teatros y cines al aire libre, anfiteatros, estadios abiertos, etc.
- * EDIFICIOS PARA OFICINA: Son los destinados a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones liberales o de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto los destinadas a una explotación accidental, tales como los edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguro, oficinas, estudios jurídicos, estudios contables, estudios de arquitectura, estaciones de radio, etc.
- * EDIFICIOS MERCANTILES: Son los destinados a la venta de artículos en general, alimentos o cualquier otro tipo de mercaderías, que incluyen un pequeño almacenamiento de las mercaderías que comercializa, tales como mercados, despensas, kioscos, tiendas, etc.
- * EDIFICIOS INDUSTRIALES: Son los destinados a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos, tales como plantas de montajes, molinos, frigoríficos y fábricas en general.
- * EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS: Son los destinados al almacenamiento de mercaderías, sean o no alimentos, como finalidad principal, excepto las establecidas como peligrosos, tales como los depósitos de mercaderías, guardacoches, hangares, frigoríficos para conservación, etc.
- * EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS: Son los edificios destinados a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos por ser combustibles, inflamables, explosivos, corrosivos, insalubres, venenosos, tóxicos, ácidos, o que despidan o puedan despedir humo y/o gases de esas características, tales como las estaciones de servicio, plantas de gas, depósitos de combustibles, depósitos de explosivos, etc.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

* EDIFICIOS EDUCACIONALES: Son los destinados a la enseñanza inicial, primaria, secundaria, terciaria y/o universitaria, y a cualquier otro tipo de enseñanza, como la técnica y la especial, tales como escuelas, academias de idiomas, de música o bellas artes, universidades, etc.

* EDIFICIOS NO CLASIFICADOS: Son los que, no entrando en ninguna de las clases anteriores, tienen otros destinos.

Art. 89: Capacidad de los edificios

La capacidad de un edificio se determina dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo las áreas destinadas a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, ni a terrazas, balcones y patios) por el o los factores de ocupación respectivos, como se especifica en el cuadro siguiente.

En caso de existir campos de deportes, no se incluirán las superficies destinadas a la práctica de la actividad deportiva, pero sí la parte destinada a tribuna para el 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 ² / Persona
a) Edificios residenciales	12,00
b) Edificios Institucionales	16,00
c) Edificios para reunión bajo techo o al aire libre	
Museos	8,00
Bibliotecas	8,00
Restaurantes (incluso cocina)	3,00
Locales con asientos fijos individuales	de acuerdo al N°
Locales con asientos fijos corridos	0,5 ml de asiento
Templos, auditorios, salas de baile	1,00
Billares y gimnasios	5,00
e) Edificios para oficinas	9,00
f) Edificios mercantiles	3,00
g) Edificios Industriales	15,00
h) Edificios Depósitos	30,00
i) Edificios usos peligrosos	15,00
j) Edificios Educativos	1,50



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Capítulo 4: Altura de fachada, LM y LE. Retiros

Art. 90: Altura de fachada. Planos límites

La fachada estará contenida por los planos límites, los que no podrán ser sobrepasados, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

La fachada deberá estar paralela a la Línea Municipal y respetando el ancho de la vereda (contada desde el cordón) más el retiro obligatorio.

La altura máxima que podrá tener la fachada del edificio será de 3 metros, y luego continuará con un plano inclinado a 45 grados hasta alcanzar un máximo de 7,20 o 9 metros, según la zona establecida. Dichos planos serán la envolvente de la construcción. VER ANEXO GRAFICO N° 3.

A las iglesias, templos, torres, monumentos, y demás edificios especiales no se les exigirá planos ni límites de altura, pero deberán respetar los retiros obligatorios.

Art. 91: Línea Municipal (LM)

Toda nueva construcción, así como toda refacción o transformación de un edificio ya construido, que se levante frente a la vía pública deberá seguir la línea municipal señalada oficialmente. Tal como se define en el art.4 del presente Código, la LM es la línea correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con los frentes de las parcelas de esa manzana que dan a las vías o lugares públicos actuales o futuros.

Art. 92: Línea de Edificación (LE). Retiro

Toda nueva construcción, así como toda refacción o transformación de un edificio ya construido, que se levante frente a la vía pública deberá seguir la línea municipal señalada oficialmente. Tal como se define en el art.4 del presente Código, la LE es la línea establecida por la municipalidad que indica hasta dónde se podrá efectuar la construcción en planta baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la línea municipal (L.M.) y, en este último caso el retiro obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde.

El "retiro de la LE" es obligatorio y significa debe 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:

- Se respetará el retiro reglamentario hasta 3 (tres) metros de los ejes medianeros.
- La superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser menor a 1.50 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a Línea Municipal.

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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

NOTAS

1.La presencia de flora nativa de alto valor, conforme Capítulo 1 del Título VI del presente Código, y también la existencia de pendientes mayores al 20%, permiten modificar este factor de retiro mínimo hasta los 2 m. (dos metros).

2.Se establece un retiro de Línea de Edificación mínimo MENOR que debe conservar una altura máxima de 3 m. (tres metros) y un retiro de Línea de Edificación mínimo MAYOR que debe conservar una altura máxima según lo establecido en este Código por zona.

Art. 93: Salientes de la línea de edificación

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, conforme ANEXO GRAFICO N° 4.

Art. 94: Ochavas: dimensiones, columnas y salientes

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 ms. (nueve metros) a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Ver ANEXO GRAFICO N° 5. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla, pero sí de respetarla en planta baja.

Por fuera de la ochava en planta baja se podrá ubicar un solo punto de apoyo o columna siempre que:

a.-) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 metros de diámetro hasta 2,70 metros sobre el suelo.

b.-) Su ubicación esté 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 ms. (dos metros).

d.-) La nueva Línea de Ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la columna.

Ver ANEXO GRÁFICO N° 6.

En las ochavas no se permiten sobre-elevaciones, escalones y salientes de ningún tipo, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Capítulo 5: Cercas, medianeras y veredas

Art. 95: Obligtoriedad de su construcción y mantenimiento



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Todo propietario o poseedor está obligado a construir y conservar las cercas, medianeras y veredas correspondientes a su inmueble cuyo frente dé a calles públicas, siempre y cuando la Municipalidad esté en condiciones de dar líneas y niveles definitivos.

Art. 96: Cercas y medianeras: Altura y tipo de material

Las cercas tendrán una altura máxima de 1,80 metros, si son tapiales o tejidos, y de 2 metros, si son rejas, siempre medidas sobre el nivel de cordón de vereda.

Las medianeras tendrán una altura máxima de 1.50 metros para tapiales y de 2 metros para rejas y tejidos, ello a fin de reducir conos de sombra en patios vecinos.

Para su construcción 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.

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

La Municipalidad podrá labrar las actas de infracción, imponer sanciones y ordenar la demolición o reconstrucción de aquellas cercas que no se hallen en condiciones aceptables de seguridad o estética públicas.

Art. 97: Ancho de las veredas

Las veredas deben construirse de manera que sean aptas para la libre circulación de peatones y sus medidas se toman desde la línea municipal (LM) hasta el cordón de la vereda, éste incluido.

Teniendo en cuenta la posibilidad de su forestación, las veredas se clasifican en:

- 1.-) No forestables: menores a 1,50 m de ancho
- 2.-) Chicas: entre 1,50 y 2,40 m de ancho
- 3.-) Medianas: entre 2,50 m y 3,40 m de ancho
- 4.-) Grandes: más de 3,50 m de ancho

Art. 98: Material de las veredas

Respecto del material con el que deben construirse las veredas, ello dependerá de si están sobre la Av. Cecilia Grierson, o no. Así, las ubicadas sobre dicha avenida (en toda su extensión) serán de 3 (tres) metros de ancho como mínimo y se construirán con elementos antideslizantes, cuyo color y tipo de solado será autorizado por el DEM, sobre un contrapiso de un espesor de 8 cm., como mínimo. Esta cobertura será de un ancho de 2,30 metros desde la Línea Municipal, y los 0,70 metros restantes hasta el cordón de la vereda se cubrirá con césped, excepto en aquellas veredas de alto tránsito peatonal, las que podrán construirse cubiertas en todo su ancho, sin dejar lugar para el césped.

Las demás veredas de la localidad deben priorizar el desarrollo de la vegetación nativa autóctona favoreciendo así la biodiversidad, la preservación de los suelos y la infiltración del agua de lluvia. A estos fines se prefieren las veredas verdes (de tierra con cobertura de césped) por sobre las veredas con revestimiento de materiales artificiales (como baldosas, cemento y asfalto) y arboladas en la medida que su ancho lo permita,

Art. 99: Pendientes y escalones de las veredas

Las veredas tendrán una pendiente desde la Línea Municipal al cordón que podrá variar ente 1,5 % y el 2%. No podrán tener escalones transversales ni longitudinales, debiendo permanecer libres de obstáculos y malezas. Los escalones de acceso a los edificios no podrán avanzar de la línea Municipal a la vereda, sólo 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 justifique. En el caso de edificaciones ya 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 que éstos avancen a la vereda.

Art. 100: Obligatoriedad del arbolado en veredas



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Los propietarios y poseedores de inmuebles frentistas, sea que éstos estén baldíos o edificados, tienen dos tipos de obligaciones en relación al arbolado en veredas, conforme Capítulo 1 del Título VI de este Código, a saber:

1º) Obligación principal: Plantar los árboles correspondientes, a cuyo fin, antes de plantar o reponer un ejemplar, deben consultar en la Municipalidad sobre:

a.- Las especies aptas autorizadas para esa vereda en particular, lo que se decidirá teniendo en cuenta el tendido de cables y otras infraestructuras subterráneas, el ancho de la vereda, el ancho de la calle, el retiro de edificación, etc.

b.- La disposición de los árboles en vereda, indicando distancias de separación entre ejemplares.

c.- La forma y tiempo de plantado, que debe ser según las reglas y técnicas del buen arte, junto a los trabajos complementarios requeridos, como colocación de tutores, la forma de las cazuelas, etc.

2º) Obligaciones accesorias:

a.- Regar, podar y cuidar los árboles plantados según las reglas del buen arte.

b.- Limpiar y mantener las cazuelas.

Art. 101: Medidas de cazuelas en veredas

Las cazuelas deben respetar las siguientes medidas según el tipo de vereda:

1.-) Chica: entre 1,50 y 2,40 m de ancho: 0,60 m de largo y 0,80 m de ancho

2.-) Mediana: entre 2,50 m y 3,40 m de ancho: 0,80 m de largo y 1 m de ancho

3.-) Grande: más de 3,50 m de ancho: 1 m de largo y 1,40 m de ancho

En los casos de las veredas sin revestimientos artificiales (o sea, veredas de tierra con cobertura de césped, llamadas también 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 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. 102: Distancias forestales en veredas

Para ubicar los ejemplares del arbolado se tendrá en cuenta, además del ancho de vereda, la existencia de postes de alumbrado, ingresos a cocheras, señalización vial o luminosa y demás elementos presentes en la zona a intervenir. Se contemplarán, además, las características topográficas y de suelo, 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).

Las distancias forestales son 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. 103: Especies arbóreas según tipo de vereda

Se establecen las siguientes especies según la clasificación de veredas

1.-) 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).

2.-) Mediana: tintitaco**, tala falso, palo de leche, maitén*, moradillo, piquillín negro (condalia montana).

3.-) 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 (**), en tanto que las especies recomendadas para la zona de ladera se acompañan con un asterisco simple (*). Las especies sin asterisco son las que pueden ir en ambas zonas.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Además, se promueve un criterio de heterogeneidad con el arbolado público y privado, con especies nativas, salvo en la Av. Cecilia Grierson donde el criterio es mayor homogeneidad y densidad en el follaje estando recomendado el molle o molle de beber.

Art. 104: Limpieza, mantenimiento y renovación de veredas

Las veredas deben ser mantenidas siempre limpias y prolijas. Cuando una vereda no esté construida de acuerdo a lo dispuesto en este Código o, cuando por su antigüedad, por su uso, por efecto de las plantas o por cualquier otro motivo se hubiera deteriorado o se hubiera tornado resbaladiza, el frentista deberá renovarla, sea totalmente o sea en sus partes afectadas, para dejarla en condiciones aceptables de seguridad y transitabilidad en toda su extensión.

Art. 105: Incumplimiento de las obligaciones sobre cercas y veredas

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones referidas a cercas y veredas facultará al Municipio a emplazar al frentista a subsanarlas en el plazo que sea prudente en cada caso, el que nunca será inferior a 15 (quince) días. Vencido este plazo sin que hubiera sido acatada la intimación, el frentista será pasible de las sanciones de multa que estime prudente el DEM, según la gravedad y reincidencia.

Sin perjuicio de la imposición y del pago de la multa, el Municipio podrá disponer, además, la realización por sí, o a través de terceros, de las obligaciones incumplidas, con cargo al frentista incumplidor. Si el frentista no cumplimentara en tiempo y forma el pago de dichos trabajos, su importe podrá ser reclamado judicialmente por el mismo trámite del juicio ejecutivo previsto para el reclamo de tributos y multas.

Capítulo 6: Patios

Art. 106: Clasificación de los patios

A) PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA: son aquellos cuyas dimensiones permiten cumplir con los requisitos siguientes:

- 1.- 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.
- 2.- 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.
- 3.- No dar a D un valor inferior a 3 metros.
- 4.- 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 metros.
- 5.- 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 metros podrá mantenerse constante.

B) PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA: Deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3 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 N° 7.

Art. 107: Patios mancomunados

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formando así 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 (dos) metros y 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 éstos sean de un mismo dueño. Ver ANEXO GRAFICO N° 7.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 108: Prohibición de reducir y cubrir patios

No se podrán dividir fincas si, como resultado de la división, se afecten las dimensiones de los patios. Tampoco podrán cubrirse los patios con ningún material, salvo con toldos corredizos, previo establecerse la necesidad por quien tenga el uso de dicho patio.

Capítulo 7: Iluminación y ventilación

Art. 109: Vanos

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puerta vidriera, ventana a banderola, ladrillo de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior hacia el interior del local.

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.

Si las partes abribles son opacas, es decir, que no permiten el paso de la luz desde afuera, no se considerarán para la superficie de iluminación, pero sí para ventilación.

La cantidad de superficie de los vacíos de iluminación y ventilación estará supeditada al destino, forma altura y superficie total del local, conforme ANEXO GRÁFICO N° 8 en el cual "I" es el área de iluminación, "V" es el área de ventilación y "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 siguientes:

* Si la distancia desde el borde de la ventana hasta el punto más alejado del local supera los 5 (cinco) metros, los valores consignados serán multiplicados por 1,2.

* Si el local tiene entresuelo o entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entresuelo o entrepiso.

Art. 110: Condiciones de iluminación y ventilación

Se consideran las siguientes condiciones, conforme ANEXO GRAFICO N° 8:

1.-) ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA AL EXTERIOR:

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

2.-) ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN 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".

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

3.-) VENTILACIÓN LATERAL O CENITAL (CLARABOYAS):

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

4.-) VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS:

Los locales de servicios sanitarios 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 esté ubicado en sótano o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación a 2 (dos) metros, como mínimo, por encima del nivel vereda.

6.-) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN PASAJES:

El pasaje se considera vía pública, debiendo cumplir con las condiciones "c" y "h" ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

7.-) VENTILACIÓN POR TUBO:

La sección mínima será la que corresponda a un tubo de 0,1 mts. de diámetro. Cada local tendrá una ventilación mínima de 0,03 m². (relación mínima de lado) en toda su altura, realizando con superficie interior lisa; el conducto será vertical e inclinado en no más de 45 grados.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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 $\frac{1}{4}$ de la altura del mismo.

El remate de azotea distará no menos de 0,30 metros de ésta y permanecerá libre.

La altura mínima del mismo será de 2 (dos) metros.

8.-) VENTILACIÓN POR TUBO DE SECCIÓN PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL LOCAL:

El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a $\frac{1}{400}$ de la superficie del local. La sección mínima de cada tubo será de $0,03 \text{ m}^2$ y la sección máxima de $0,2 \text{ m}^2$.

En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán 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 $\frac{1}{4}$ de la altura del mismo. El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,5 metros de ésta o de cualquier parámetro, permanecerá libre y estará provisto de mecanismos estático de tiraje automático.

9.-) VENTILACIÓN POR TUBOS COMUNES A VARIOS LOCALES

El conducto servirá para unificar dos o más tubos de diámetro 0,1 mts. Será de mampostería, de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías. La relación de sus lados no será mayor que $\frac{1}{3}$. Los tramos horizontales no podrán superar $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto.

El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 0,50 metros. El conducto será vertical o inclinado en no más de 45 grados. El remate en la azotea distará no menos de 1,5 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 releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos, salvo aquellos en que se indica expresamente que ventilarán por medios mecánicos.

Art. 111: Clasificación de locales según su iluminación y ventilación

El ANEXO GRÁFICO N° 9 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 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 entresuelo más 2 metros libres de vigas.

Capítulo 8: Medios de evacuación

Art. 112: Puertas de salida en general

Las puertas de salida deben tener una altura mínima de 2 (dos) metros y un ancho mínimo que nunca será inferior a 0,80 metros y que su mínimo se relaciona con la capacidad de ocupantes del edificio:

*Hasta 500 personas: el ancho de salida en centímetros será igual al número total de personas.

*De 500 a 2.500 personas: el ancho de salida será mayor que $(5.500/5.000 - N^\circ \text{ de personas}) \times N^\circ$ de personas, con un valor mínimo de 1,50 metros, para ambos casos.

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

Las puertas de salida de los edificios se abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes corredores, escaleras u otros medios de salida. Ninguna puerta de salida abrirá directamente sobre una escalera o tramo de ella, sino sobre un relleno, descanso o plataforma.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

En locales de reunión, sean bajo techo o al aire libre, así como en galerías o pasajes de uso público, las puertas de salida deben abrirse en ambos sentidos de circulación (puertas vaivén).

Las puertas giratorias se usarán únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles y su diámetro mínimo será de 1,65 metros. Asimismo, del total de ancho exigido para puertas de salida, la giratoria podrá ocupar hasta el 50%, debiendo efectuarse el 50% restante con puertas no giratorias.

Art. 113: Pasajes, pasos, pasillos, galerías, escaleras o rampas

Son todos aquellos espacios que permiten la evacuación a la vía pública de dos o más unidades institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales. El ancho de todos ellos 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 abran puertas y/o vidrieras de acceso y egreso de negocios, el ancho mínimo del pasaje se incrementará en 0,50 metros, si dichas puertas y/o vidrieras de acceso y egreso se ubican a un lado, y en 1 metro, si se ubican a ambos lados, conforme ANEXO GRAFICO N° 10. Estos incrementos son acumulativos y, una vez ensanchados, no podrán disminuirse hacia la salida, aunque luego se supriman dichas 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 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 salida para edificios 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° de personas a evacuar.

La dimensión mínima de la huella será de 0,25 metros y la máxima de la contrahuella de 0,20 metros.

La máxima distancia de escalera a cubrir sin rellenos o descanso será de 3 (tres) metros de altura.

En el caso de 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 de 1,40 mts., habrá que colocar balaustrada, baranda o pasamano por cada lado. La separación máxima de pasamano en escaleras de mayor ancho será de 1,40 metros.

Capítulo 9: Locales para servicios sanitarios

Art. 114: Baños

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios, a cuyo fin deberá tener un local de salubridad (también llamado local sanitario, baño o toilette) que tendrá, al menos, un inodoro (también llamado retrete) y un lavatorio, 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 siguientes edificios:

- Los destinados a vivienda familiar de sólo una unidad familiar;
- Los destinados a hoteles o similares de no más de dos dormitorios;
- Los edificios cuya exigencia no sea mayor a dos inodoros conforme detalle del artículo siguiente:

Art. 115: Cantidad mínima de inodoros o retretes

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



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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	
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. 116: Orinales y lavatorios

En los baños destinados sólo a hombres se podrán sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción:

- a.-) En edificios de reunión, bajo techo o al aire libre, o de escuelas, el 75 % de retretes por orinales.
- b.-) En los demás edificios, el 30 % de retretes por orinales.

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

Art. 117: Servicios sanitarios mínimos

Los edificios residenciales deberán tener los siguientes servicios mínimos:

- a.-) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina deberá haber al menos una pileta.
- b.-) En dormitorios colectivos deberá haber no menos de un retrete, un 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 que deberá ser aprobado por la Municipalidad y tendrá un plazo de ejecución de obra de 24 meses, pudiendo otorgarse una prórroga por 6 meses por única vez. El DEM podrá clausurar los establecimientos que no hubieren cumplido esta obligación en el término otorgado.

Art. 118: Surtidores de agua o bebederos

Serán obligatorios en los siguientes casos:

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

Art. 119: Revestimiento del local y puertas de los baños



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Los baños que contengan inodoros, orinales, bañeras y/o duchas deberán tener piso de material no absorbente y estar totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo, sin otra abertura más que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

Ninguna puerta de baño abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin un vestíbulo intermedio.

Art. 120: Prohibición de arrojar líquidos cloacales y aguas servidas

Queda prohibido arrojar a la vía pública ni a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y/o las aguas servidas.

Capítulo 10: Locales para instalaciones y canchas en las que se producen golpes

Art. 121: Requisitos

a.-) Los medidores de electricidad y de gas, tanto si se instalan individualmente cuanto si se instalen agrupados o en baterías, deben serlo en un local que tenga fácil acceso, buena ventilación, impermeabilización y todos los demás requisitos que establecen las empresas u organismos proveedores de dichos servicios públicos.

b.-) Las calderas, incineradores y otros dispositivos térmicos deben instalarse en un local con ventilación permanente hacia afuera del edificio que asegure una entrada constante y suficiente de aire exterior conforme las necesidades de las instalaciones que se realicen, y no podrán tener comunicación alguna con locales para medidores de gas, ni tener a éstos en su interior.

c.-) Las instalaciones que puedan producir vibraciones o ruidos, tales como grupos generadores, no pueden estar adheridas a muros separativos de distintos inmuebles o de unidades locativas independientes, aun cuando sean del mismo propietario o poseedor.

d.-) Las canchas para juegos de pelotas, bochas, pelota a paleta, paddle, squash y otros en las que puedan producirse choques o golpes contra los muros, esos muros no pueden ser separativos de distintos inmuebles o de unidades locativas independientes, aun cuando sean del mismo propietario o poseedor.

Capítulo 11: Toldos

Art. 122: Definición de toldo y requisitos

Toldo es todo elemento de cualquier material que puede ser extendido y recogido sobre la vereda.

Cuando los toldos estén en el frente de un edificio no podrán distar del solado de la vereda menos de 2 mts. en la parte más baja. 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 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, éstos 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.

Cualquiera sea la posición en la que fueran dispuestos, los toldos no impedirán la vista de nomenclatura de calles, de semáforos, y demás señalización vertical oficial dispuesta en la vía pública.

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

Capítulo 12: Demoliciones, excavaciones y movimientos de suelo

Art 123: Prohibición general. Autorización municipal previa



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Teléfax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Está prohibido en todo el ejido de la localidad de Los Cocos la demolición de edificios, las excavaciones, hacer terraplenes, abrir calles, alterar la topografía y hacer cualquier tipo de movimiento de suelo, con o sin deforestación y con o sin alteración de escurrimiento de aguas, tal como se dispone en el Título VI de este Código sobre el cuidado del ambiente, sin antes gestionar y obtener ante la Municipalidad el correspondiente permiso previo.

El incumplimiento de esta prohibición es una falta grave sancionable con multas graduables según la gravedad de cada caso y la reincidencia del infractor y, sin perjuicio de su pago, puede también acarrear adicionalmente la clausura de la obra y la utilización para ello del auxilio de la fuerza pública.

Art. 124: Trámite para obtener la autorización municipal previa

El solicitante deberá presentar un escrito firmado por el propietario o poseedor y el profesional responsable con el proyecto de intervención que contendrá los planos de las construcciones a emplazar en el predio, trazado de vías de acceso, perfiles de los aterrazamientos o movimientos de suelo previstos, y deberá realizarse el estudio EIA o EslA que corresponda, si correspondiere, y todos los demás estudios y documentación que el Municipio podrá pedir en virtud de las características de cada caso concreto.

El DEM establecerá el modo en que se autorizará tal intervención, la que sólo excepcionalmente podrá realizarse con el uso de maquinarias pesadas.

Art. 125: Edificios en mal estado de seguridad. Disposición de su demolición

Se considera que está en mal estado de seguridad todo muro que presente alguna de las siguientes características:

- a.-) Esté vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del muro;
- b.-) Presente grietas que, a juicio de la Municipalidad, hagan peligrar su estabilidad;
- c.-) 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.

Toda construcción que tenga muros en mal estado de seguridad o que, por cualquier otro motivo, constituya un peligro para la seguridad pública, deberá ser refaccionada para ponerla en condiciones de seguridad y, si ello no fuera factible, deberá ser demolida.

La Municipalidad, en tales casos, labrará un acta de constatación y emplazará al propietario o poseedor para su refacción o demolición, a cuyo fin fijará el plazo de ejecución que nunca podrán ser menor a 15 (quince) días. Esta orden podrá ser recurrida mediante recurso de reconsideración que deberá ser presentado dentro de ese plazo de quince (15) días.

Si el intimado no cumplimentara la orden, o cuando el peligro de derrumbe fuera inminente y hubiere peligro para los bienes o integridad física de terceros, la Municipalidad hará constar esta circunstancia en el acta de constatación que se labre y podrá proceder a demolerlo por sí o por terceros con cargo al propietario o poseedor.

Art. 126: Demoliciones. Plazos para construir la cerca y/o el nuevo edificio

Cuando la demolición sea solicitada para emprender en su lugar una nueva edificación y el edificio a demoler no estuviere en malas condiciones, el Municipio al autorizarla fijará un plazo para iniciar la construcción que dependerá de las circunstancias de cada caso, pero que no podrá ser inferior a 30 (treinta) días de iniciada la demolición por razones de estética y seguridad. Este plazo podrá ser ampliado cuando el solicitante construya la cerca que corresponda.

Cuando la demolición de la edificación hubiera sido solicitada por el propietario o poseedor por razones urgentes de seguridad por estar en mal estado, sin que se haya previsto la construcción de un nuevo edificio, el solicitante deberá construir la cerca correspondiente dentro del plazo de 30 (treinta) días de iniciada la demolición.

Y en los casos en que haya sido el mismo Municipio quien hubiere dispuesto la demolición por razones de seguridad urgentes, labrará un acta constatando ello y emplazará al propietario o poseedor para que proceda a demoler el edificio en el término que se le indique y construya la cerca. Si la orden no fuera cumplida, la Municipalidad procederá a demoler el edificio y construir la cerca, por sí o por la contratación de terceros, tomando los recaudos de seguridad que considere oportunos, con cargo al propietario o poseedor.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 127: Seguridad de las tareas de demolición. Vallados

La demolición nunca será hecha de modo que perjudique o ponga en peligro los bienes ni la integridad física de terceros. Tampoco deberá obstaculizar o impedir el tránsito peatonal o vehicular por la vía pública y, en caso de ser inevitable, la obstaculización nunca será total, a cuyo fin deberán colocarse sobre la Línea Municipal, o próximo a ella, un vallado conforme lo dispuesto en el Capítulo siguiente.

Capítulo 13: Rotura y ocupación de la vía pública. Vallados

Art. 128: Obligatoriedad de solicitar permiso previo para romper u ocupar la vía pública

Debe solicitarse permiso previo a la Municipalidad para romper la vía pública por obras o para ocuparla con materiales de construcción, sea tanto en la vereda o acera, cuanto en la calle o calzada, y en cualquier otro lugar que comprenda el concepto de "vía pública", como pasajes, paseos, plazas, parques, etc.

El otorgamiento del permiso previo municipal incluirá también la obligación para el solicitante de instalar las vallas que correspondan en cantidad suficiente para la seguridad de los bienes e integridad física de terceros, y la obligación de reparar lo roto y de retirar los restos de materiales y el vallado dentro del plazo otorgado por la Municipalidad.

En los casos de permisos para roturas, y en todos aquellos casos en los que, por la colocación de las vallas o por la ocupación de la vía pública con materiales, se hubiese dañado o quitado el pavimento de la vía pública, deberá ser arreglado todo dejando el pavimento, al menos, en el mismo buen estado que tenía antes de la ocupación, o en mejor estado, siempre a cargo y costa del solicitante del permiso y a la mayor brevedad posible, a cuyo fin el DEM podrá autorizar a colocar un pavimento o arreglo provisorio hasta la confección del definitivo.

Art. 129: Obligación de colocar vallas

Tanto para romper cuanto para ocupar la vía pública, conforme lo dispuesto en el artículo anterior, así como cuando sea necesario por demolición de edificios cercanos a la LE, es obligación la colocación de vallas que impidan o minimicen el riesgo de daños en los bienes o en la integridad física de terceros.

Art. 130: Construcción de la valla

La valla se construirá con tablas cepilladas o en hierro, de modo que luego de colocada la valla se impida la salida de materiales al exterior de la zona de obra y se evite cualquier daño o incomodidad a terceros.

Las puertas que se coloquen en el vallado nunca abrirán hacia el exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión de los trabajos.

Cuando por circunstancias especiales fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran hacia el resto de la vía pública.

La valla siempre será construida dejando un paso libre a la circulación de peatones y vehículos, de al menos 1,50 mts. para peatones y de 3,5 mts. para vehículos.

Art. 131: Retiro de la valla

La valla colocada en la vía pública siempre será provisoria, y deberá ser trasladada a la Línea Municipal tan pronto como se hayan ejecutado los trabajos que la requirieron. Ante el pedido expreso y habiendo causas justificantes, la Municipalidad podrá prorrogar la permanencia de la valla en la vía pública por el término más reducido posible.

Vencidos los plazos otorgados sin que se hubiera retirado la valla de la vía pública, el Municipio podrá retirarla por sí o por terceros, a costa del solicitante moroso.

Capítulo 14: Edificios existentes y edificios patrimonio arquitectónico



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 132: Obligación de conservación de los edificios. Intimación

Todo propietario o poseedor de un edificio está obligado a conservarlo en todas sus partes, incluidos los toldos, en perfecto estado de solidez e higiene para mantener su seguridad, salubridad y estética. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de material, revoque o pintura. A este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.

Cuando los propietarios o poseedores de edificios incumplan esta norma se labrará un acta de constatación y se los intimará a cumplimentar la obligación de conservación en el plazo que el Municipio estime prudente. Vencido el plazo de la intimación sin que hubiese sido cumplimentada, el Municipio podrá imponer las sanciones que estime pertinentes y, en casos debidamente fundados, las obras de conservación podrán ser hechas por el Municipio, por sí o por terceros, a costa del propietario o poseedor. Si efectuadas las obras por el Municipio, el propietario o poseedor no reembolsara su costo en el plazo por el que sea intimado, el Municipio podrá reclamar su pago por la misma vía judicial del procedimiento ejecutivo previsto para el cobro de Tributos y multas.

Art.133: Ajuste de los edificios existentes a la normativa actual

Cuando se hubieran ejecutado obras que no hubieran sido debidamente autorizadas por el Municipio, éste podrá exigir que el edificio sea retraído a la situación del plano aprobado.

Si la obra ejecutada sin el correspondiente permiso municipal se hubiese hecho en condiciones de haber sido autorizada conforme a las normas vigentes a la fecha de la obra, la Municipalidad intimará la presentación de los planos y documentación correspondiente en el plazo que estime prudente en cada caso concreto, abonándose los tributos que correspondan con los correspondientes recargos e intereses.

Art. 134: Denuncia de vecinos linderos

Las molestias que alegue el vecino de un edificio lindero, sólo serán atendidas por el Municipio a los fines de la constatación del cumplimiento de las normas del presente Código.

Art. 135: Conservación de instalaciones contra incendios

Las edificaciones deberán tener y mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y matafuegos exigidos contra incendios. Su propietario, poseedor y/o tenedor deberá facilitar las inspecciones periódicas de la Municipalidad y de Bomberos de la localidad, y capacitará a su personal para el manejo del matafuegos o extintor. La carga de los matafuegos o extintores se renovará cuando se haya alterado o vencido la eficacia de éstos.

Cuando se constatare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro del plazo de quince (15) días, bajo apercibimiento de imponer la sanción de multa y/o clausura, de acuerdo a la gravedad y reincidencia.

Art. 136: Reforma y/o ampliación de edificios

Todo edificio construido conforme a lo dispuesto en este Código puede ser ampliado, reformado o transformado siguiendo siempre las pautas de este cuerpo normativo. La documentación a presentar dependerá del tipo y magnitud de las reformas a realizar.

Si el edificio no se hubiera construido conforme a lo dispuesto en este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se pueden autorizar obras para la conservación del edificio y las que, conforme al progreso técnico y razones de higiene, constituyan mejoras en sus instalaciones.

Art. 137: Edificios existentes fuera de la línea municipal y/o de la línea de edificación

En la zona que rebasen alguna de estas líneas no será permitida ninguna clase de trabajo que no sea pintura y/o reparación de revoques.

Art. 138: Edificaciones declarados patrimonio arquitectónico municipal

El Municipio podrá declarar "Patrimonio Arquitectónico Municipal" todos aquellos edificios que tengan características y/o valores históricos o culturales propios de la herencia espiritual e intelectual de la



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

comunidad de Los Cocos, a cuyo fin deberá emitirse dictamen de al menos un profesional técnico en arquitectura/ingeniería y/o un historiador.

Las fachadas de los edificios así declarados deberán ser preservadas, no pudiendo ser modificadas, lo que implica que la primera nave edificatoria será conservada en toda su magnitud, salvo ruina inminente de su estructura, caso este último en el cual la nueva losa de primera nave seguirá la disposición original en los niveles de cornisas de la fachada. Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales, así como las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y, como tales, deberán ser tratadas siguiendo las características del conjunto de la edificación. Asimismo, los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya sea que estén sobre el edificio o aislados, si son visibles desde la vía pública o desde el espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto. Se establece como corredor protegido en carácter de Patrimonio Arquitectónico Municipal la Av. Cecilia Grierson, desde la casona Echeverría hasta la sede municipal, y 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. La declaración de un inmueble como "Patrimonio Arquitectónico Municipal" deberá contar con el consentimiento de su propietario o poseedor y se inscribirá en el Registro que a tales fines creará el Municipio.

Los edificios así declarados tendrán una exención del cincuenta por ciento (50%) de la tasa por servicios a la propiedad inmobiliaria y, en caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la fachada, su propietario o poseedor podrá ser intimado por el Municipio a realizarla en el plazo que a tal fin se le fije, bajo apercibimiento de la baja de dicho Registro y la pérdida de la correspondiente exención tributaria.

Capítulo 15: Chimeneas

Art. 139: Requisitos de construcción generales y según su clasificación

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 para preservar la calidad del aire y evitar daños a la salud de las personas.

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

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

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 entresuelos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Las chimeneas de metal, interior o exterior, no podrán ubicarse a menos 0,60 mts. de construcción combustible ni a menos de 0,10 mts. de construcción incombustible cuando no esté aislada, y a menos de 0,03 mts. cuando si lo esté.

De acuerdo a la clasificación que sigue, las chimeneas tendrán requisitos especiales, a saber:

*CHIMENEAS DE BAJA TEMPERATURA: Son las destinadas a calderas de agua caliente o vapor de baja presión, chimeneas 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 mts. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor al 15%, en las que



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

la chimenea debe superar en 0,60 mts. a la cumbre. Deberá asegurarse una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes 0,15 mts.

*CHIMENEAS DE TEMPERATURA MEDIA: Son las destinadas a calderas de agua caliente o vapor de alta presión y similares. Tendrán una altura mínima de 3 mts. más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15 mts. Deberán asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,225 mts.

*CHIMENEAS DE ALTA TEMPERATURA: Son las destinadas a hornos en general y similares. Deben tener 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. Deberán 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.

Capítulo 16: Aislación

Art. 140: Aislación sonora entre construcciones. Clasificación

Cada edificio y cada unidad habitacional, pertenezcan o no a un mismo inmueble o a un mismo propietario o poseedor, deben respetar la aislación sonora mínima de la recomendación internacional I.S.O.R. 140. El cumplimiento de dicha norma será comprobado por el proyectista y/o el constructor presentando un certificado técnico idóneo de que el sistema proyectado se ajusta a dicha norma. A estos fines la aislación se clasifica en:

- a.-) AISLACIÓN POR VÍA AÉREA: Es la disminución del nivel sonoro que un divisorio (tabique o entrepiso) 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: Es la disminución del nivel sonoro que el entrepiso provoca en el piso inferior de los impactos que recibe por pisadas, golpes, etc. en su parte superior.
- c.-) PISO FLOTANTE: Es la disminución del nivel sonoro que la capa flotante (resistente) interpuesta bajo el solado de un entrepiso provoca en el ambiente inferior.
- d.-) OTROS SISTEMAS: Cualquier otro sistema constructivo no especificado supra que cumpla con la aislación establecida en dicha norma internacional.

Art. 141: Aislación térmica mínima de envolventes laterales y superiores

Todo edificio deberá desarrollar en proyecto el cálculo de coeficiente K expresado en W/m^2 para cada tipo de envolvente, 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.

Capítulo 17: Carteles y otros anuncios publicitarios

Art. 142: Lugares permitidos para colocar anuncios publicitarios

Los anuncios de publicidad y propaganda serán permitidos en:

- * Los inmuebles particulares con la autorización escrita del propietario o poseedor.
- * Los espacios verdes de las veredas, en correspondencia con los ejes medianeros divisorios de los inmuebles y en forma perpendicular al cordón de la vereda.
- * Las vidrieras y fachadas de comercios.
- * Los espacios públicos que, a esos fines específicos, destine la Municipalidad, exceptuando plazas.

Art. 143: Construcción y colocación de carteles

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

Los carteles colocados en espacios públicos y en los espacios verdes de las veredas deben 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 y nunca podrán fijarse a árboles u otras especies vegetales. Los carteles que no cumplan estos parámetros al



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

momento de entrar en vigencia el presente Código, se deberán adecuar en el plazo de 12 (doce) meses.

Art. 144: Prohibición de pasacalles, bandones, panfletos, afiches y pintadas

En todo el ejido municipal están prohibidos, sean o no para publicidad y propaganda, los siguientes tipos de anuncios:

a.-) La colocación de pasacalles y bandones, salvo aquellos que sean previa y expresamente autorizados por el Municipio, previo pago de los derechos correspondientes, en forma temporal para eventos especiales.

b.-) La distribución de panfletos, volantes, folletos o similares. Como excepción, sólo estarán facultados a distribuirlos aquellos comercios ubicados sobre la Av. Cecilia Grierson, entre las calles Los Fresnos-Los Jazmines y el límite con la localidad de La Cumbre, y sólo dentro de los límites establecidos por los frentes lineales de cada inmueble en el que está habilitado el comercio al que refieren los panfletos, volantes o folletos, y entre el umbral del mismo y la carpeta asfáltica. Queda eximido de esta limitación para distribuir los panfletos el parque de atracciones denominado "Los Cocos Park" debido a que no se encuentra a la vista desde la citada Avenida por su lejanía en relación al centro neurálgico turístico de esta localidad.

c.-) Las pintadas o el pegado de afiches, sean de publicidad comercial o de cualquier otra especie, y sin importar el mensaje que pretendan transmitir, tanto en fachadas de edificios públicos, vía pública, plazas, postes, rocas, piedras, árboles y otros lugares públicos, cuanto aquellas que, efectuadas dentro de lugares privados, sean visible desde la vía pública.

Art. 145: Transgresiones. Sanciones

Las transgresiones a lo dispuesto en el presente Capítulo, previo su constatación, serán sancionadas con multas variables según la gravedad y reincidencia del autor o responsable, conforme lo dispuesto en la Ordenanza Tarifaria Anual, pudiendo ordenarse el inmediato cese de la actividad y/o retiro y/o levantamiento del anuncio, y pudiendo llegar, incluso, a la clausura del establecimiento infractor. Además de estas sanciones, el Municipio podrá ordenar el pago, por parte del infractor y/o responsable solidario, de la reparación de los daños provocados a los bienes del dominio público y/o privado municipal.

Capítulo 18: Disposición de residuos sólidos de obras

Art. 146: Servicio de contenedores y traslado al lugar de su vertido

Conforme lo dispuesto en el Título VI del presente Código, quien genere algún tipo de residuo sólido en el ámbito de la construcción en el ejido urbano de esta localidad debe colocarla en forma prolija en su vereda en contenedores o volquetes especialmente diseñados a estos fines, y contratar el servicio privado de carga y traslado, o el servicio público municipal de carga y traslado.

El lugar de depósito de estos restos debe consultarse y ser autorizado en cada oportunidad por el Municipio, quien dispondrá en cada ocasión un sector del vertedero o basural municipal u otros sectores públicos o privados según las necesidades y disponibilidad del momento, abonando la tarifa correspondiente.

Art. 147: Infracciones relativas a la disposición de restos de obra

El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones previstas sobre los residuos sólidos de obras habilita al Municipio a imponer las sanciones de multa que estime pertinentes, de acuerdo a la gravedad y reincidencia del infractor, conforme los montos que fija la Ordenanza Tarifaria Anual. A estos fines, se considera falta grave arrojar los residuos sólidos de obra en lugares públicos o en baldíos en todo el ejido municipal, incluso en inmuebles con autorización de su propietario o poseedor, sin que haya sido previamente autorizado por el Municipio.

TÍTULO V: ESTRUCTURAS PORTANTES ANTENAS



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 148: Ámbito de aplicación

El presente Título regula la instalación de estructuras de soporte o portantes de antenas de cualquier tipo, como así también de los elementos transmisores y/o receptores que se ubican en dichas estructuras.

Quedan fuera del ámbito de aplicación las estructuras de soporte de antenas instaladas en terrenos particulares que se destinen exclusivamente al uso particular (no comercial) y las antenas individuales instaladas en los domicilios particulares para permitir la utilización de servicios diversos, tales como internet, televisión satelital, televisión abierta por aire, televisión cerrada por aire y similares.

Art. 149: Definiciones específicas del Título

Se denomina "estructura de soporte o portante" a toda estructura, equipamiento o elemento específico que, desde el terreno o sobre una edificación, es instalado con el fin de soportar estructuralmente los elementos necesarios para realizar y/o recibir transmisiones.

Se denomina "antena" a cada uno de los elementos transmisores y/o receptores de señales que se emplazan en la estructura de soporte.

Bajo el término "telefonía" queda comprendida la telefonía fija o de red, la telefonía celular o móvil, la radiotelefonía (sistemas tipo "push to talk") y cualquier dispositivo similar.

Se entiende por "propietario", al titular, administrador, explotador, constructor y/o responsable de la estructura de soporte de antenas.

Art. 150: Estructuras de soporte de antenas de telefonía

Antes de instalar nuevas estructuras de soporte de antenas de telefonía en cualquier punto del ejido municipal, los propietarios de las mismas deberán solicitar autorización para construirlas, a cuyo fin deberán cumplimentar las siguientes exigencias:

a.-) Presentación de una nota al Municipio solicitando la inscripción en el "Registro Municipal de Estructuras de Soporte de Antenas" con la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

1. Estatuto Social, contrato social o similar (en caso de personas jurídicas), y DNI o pasaporte del solicitante (en el caso de personas físicas), en copias certificadas por escribano público.
2. Licencia de Operador de Telecomunicaciones (copia certificada por escribano público).
3. Constancia de CUIT.
4. Documentación necesaria para acreditar la representación de los firmantes (poder, acta de designación, contrato social, etc.), cuando se trate de una persona jurídica o de una persona física que no intervenga de manera personal (copia certificada por escribano público).
5. Informar el domicilio legal de la Empresa o el domicilio real de la persona física solicitante, el que quedará constituido como domicilio especial a los fines de todas las comunicaciones.
6. Informar los datos de la persona o área de la empresa que operará como contacto (teléfonos, dirección de correo electrónico, etc.).

En caso de que el solicitante ya estuviera inscripto en el "Registro Municipal de Estructuras de Soporte de Antenas", sólo deberá acompañar copia de la nota mediante la cual oportunamente solicitó su inclusión en el mismo.

b.-) Presentación de una solicitud de factibilidad en la que conste la ubicación de la futura estructura de soporte (domicilio, coordenadas geográficas y croquis de implantación) y altura necesaria de la instalación.

c.-) Presentación de una nota de solicitud de permiso de construcción y puesta en marcha, con la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

1. Copia certificada ante escribano público de la declaración jurada de la radiobase presentada ante el Ente Nacional de Comunicaciones (o el organismo que lo suplante en el futuro).
2. Contrato de locación, contrato de comodato, boleto de compraventa, escritura o cualquier otro título que acredite la autorización para utilizar el inmueble en el que se efectuará la instalación (copia certificada por escribano público).
3. Autorización de la Fuerza Aérea Argentina en lo relativo a la altura máxima permitida en el lugar de instalación (copia certificada por escribano público).



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

4. Informe EIA o EsIA, suscripto por la Empresa y por un profesional competente.
 5. Cálculo teórico de radiaciones no ionizantes.
 6. Póliza de seguro de responsabilidad civil (copia certificada por escribano público).
 7. Cómputo y presupuesto de la obra.
 8. Plano de proyectos de obra y electromecánicos, firmados por ingeniero y visado por el Consejo Profesional correspondiente.
- d.-) Pago de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas, conforme lo dispuesto en el Capítulo IX del Código Tributario Municipal.
- Cumplimentada la totalidad de los requisitos, la Municipalidad procederá a otorgar el respectivo permiso de construcción y puesta en marcha, si así correspondiera.
- Una vez acreditada la finalización de la obra, la Municipalidad dispondrá la realización de la inspección técnica que corresponda, y luego de ello otorgará el correspondiente certificado de habilitación de la estructura de soporte, si así correspondiera.
- En caso de estructuras de soporte de antenas de telefonía que ya se encontraren instaladas a la fecha de sanción del presente, los propietarios de las estructuras de soporte deberán cumplimentar los requisitos previstos en los incisos "a" y "d" del presente artículo, y acompañar una Nota de solicitud de habilitación con la que adjuntarán la documentación referida en el inciso "c", excepto la detallada en los apartados "c.4", "c.5", "c.7" y "c.8".

Art. 151: Otro tipo de estructuras de soporte de antenas

Antes de instalar nuevas estructuras de soporte de antenas que no sean de telefonía y estén comprendidas en el ámbito de aplicación del presente Título (por ejemplo, antenas de estaciones de AM o FM, antenas transmisoras de sistemas o servicios de Internet o similares, antenas de recepción y/o transmisión de señales de televisión abierta o cerrada, etc.), los propietarios de las mismas deberán solicitar autorización para construirlas, a cuyo fin deberán cumplimentar las siguientes exigencias:

a.-) Presentación de una nota dirigida a esta Municipalidad solicitando la inscripción en el "Registro Municipal de Estructuras de Soporte de Antenas" referido en el artículo siguiente, con la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

1. Estatuto Social, contrato social o similar (en caso de personas jurídicas), y DNI o pasaporte del solicitante (en el caso de personas físicas), en copias certificadas por escribano público.
2. Constancia de CUIT o de inscripción en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, suscripta por persona autorizada.
3. Documentación necesaria para acreditar la representación de los firmantes (poder, acta de designación, contrato social, etc.), cuando se trate de una persona jurídica o de una persona física que no intervenga de manera personal (copia certificada por escribano público).
4. Informar cuál es el domicilio legal de la Empresa o el domicilio real de la persona física que interviene.
5. Informar los datos de la persona o área de la empresa que operará como contacto (teléfonos, dirección de correo electrónico, etc.).

En caso de que el solicitante ya estuviera inscripto en el "Registro Municipal de Estructuras de Soporte de Antenas", sólo deberá acompañar copia de la nota mediante la cual oportunamente solicitó su inclusión en el mismo.

b.-) Presentación de una Solicitud de factibilidad en la que conste la ubicación de la futura estructura de soporte (domicilio, coordenadas geográficas y croquis de implantación) y altura necesaria de la instalación.

c.-) Presentación de una Nota de solicitud de permiso de construcción y puesta en marcha. Con posterioridad a la presentación de esta nota, la Municipalidad podrá exigir que se adjunte la documentación referida en los apartados "c.1" a "c.8" inclusive del artículo anterior que considere pertinente de acuerdo al tipo de estructura de soporte que se pretenda construir, lo que deberá ser notificado fehacientemente al solicitante. El solicitante contará con un plazo de quince (15) días para aportar la documentación requerida.

Cumplimentada la totalidad de los requisitos, la Municipalidad procederá a otorgar el respectivo permiso de construcción y puesta en marcha, si así correspondiera.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Una vez acreditada la finalización de la obra, la Municipalidad dispondrá la realización de la inspección técnica que corresponda, y luego de ello otorgará el correspondiente certificado de habilitación de la estructura de soporte, si así correspondiera.

En caso de estructuras de soporte de antenas que se encontraren instaladas a la fecha de sanción del presente, los propietarios de las estructuras de soporte deberán cumplimentar los requisitos previstos en los incisos "a" y acompañar una Nota de solicitud de habilitación a la que será de aplicación lo dispuesto en el inciso "c" del presente artículo.

Art. 152: Registro de estructuras y/o antenas

Créase el "Registro Municipal de Estructuras de Soporte de Antenas" en el que deberán anotarse todas aquellas empresas destinadas a esta actividad, mediante la presentación de una Nota solicitando la inclusión en el mismo.

En el caso de estructuras de soporte que ya se encuentren instaladas a la fecha de entrada en vigencia de la presente, la solicitud de inclusión en dicho Registro deberá efectuarse en oportunidad de solicitarse la habilitación de cada estructura de soporte.

Art. 153: Situación de las estructuras portantes existentes y aun no registradas

Toda estructura de soporte de antenas que al momento de sanción del presente se encuentre emplazada en jurisdicción de esta Municipalidad y aún no estuviese registrada deberá solicitar la habilitación y su inscripción en el Registro referido en el artículo anterior, en un término no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de promulgación del presente.

Asimismo, antes de efectuar modificaciones en estructuras portantes ya existentes o de instalar nuevas antenas sobre las mismas, deberá presentarse una nota ante esta Municipalidad, mediante la cual se solicite autorización para efectuar la modificación o instalación.

Art. 154: Otras disposiciones

Por razones de interés público, la Municipalidad podrá rechazar la instalación de una nueva estructura de soporte en un lugar determinado.

Por iguales razones también podrá exigir la modificación de la ubicación de una estructura de soporte ya instalada, siendo esta modificación obligatoria para la empresa autorizada, sin que pueda reclamar indemnización alguna por daños, perjuicios o costo alguno.

Las resoluciones que se adopten deberán encontrarse debidamente fundadas.

Art. 155: Infracciones y sanciones

Sin perjuicio de lo establecido en otras Ordenanzas, constituyen infracciones a las normas establecidas, y serán sancionadas con las multas que se indican, las siguientes conductas:

a.-) Falta de cumplimiento de los requisitos de la solicitud del permiso para instalar nuevas estructuras portantes de antenas: multa equivalente al 100% de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas vigente al momento de cometerse la infracción.

b.-) Presentación de información incompleta o disminuida sobre la antena o estructura de soporte instalada o a instalar: multa equivalente al 50% de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas vigente al momento de cometerse la infracción.

c.-) Presentación de información falsa y/o engañosa sobre la antena o estructura de soporte instalada o a instalar: multa equivalente al 200% de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas vigente al momento de cometerse la infracción.

d.-) Ejecución de la obra (instalación de la estructura de soporte) sin previo permiso y pago del tributo respectivo: multa equivalente al 200% de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas vigente al momento de cometerse la infracción.

e.-) Cuando se cometa cualquiera de las infracciones referidas en los incisos precedentes, pero respecto de modificaciones a efectuar en las estructuras portantes o la instalación de nuevas antenas o equipamientos en estructuras portantes ya existentes, la multa que se indica en cada caso se reducirá a la mitad.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

f.-) Incumplimiento de la resolución que ordena la reubicación de la estructura de: multa equivalente al 200% de la Tasa o Contribución por la instalación y funcionamiento de estructuras portantes de antenas vigente al momento de cometerse la infracción.

En todos estos casos, si el incumplimiento se mantiene la Municipalidad podrá aplicar una nueva multa equivalente al doble de la que se hubiera aplicado inicialmente, aunque ésta no se encontrare firme. En este caso la Municipalidad también podrá disponer el desmantelamiento de la estructura de soporte y/o de alguna de sus partes, que será efectuado por la Municipalidad a costo y cargo del titular de la estructura de soporte y/o del responsable de la infracción.

Para la aplicación de las sanciones previstas en el presente artículo, se seguirá el procedimiento siguiente: Constatada la comisión de alguna de las infracciones previstas en el artículo precedente, la Municipalidad dictará resolución intimando al infractor para que cese en el incumplimiento en un plazo de quince (15) días, en la que deberá explicitar en qué consiste ese incumplimiento y lo que se requiere para cesar en el mismo. Dentro de ese plazo la presunta infractora también podrá efectuar su descargo. Vencido el plazo acordado, y aunque la intimación se hubiera cumplimentado, la Municipalidad procederá a aplicar la multa que corresponda (excepto que hiciera lugar al eventual descargo de la presunta infractora). Sin perjuicio de ello, si el incumplimiento se mantuviera a esa fecha, en la misma resolución efectuará una nueva intimación por otros quince (15) días para que cese el incumplimiento. Dentro de ese plazo la presunta infractora también podrá efectuar nuevo descargo. Vencido el nuevo plazo acordado, y aunque la intimación se hubiera cumplimentado, la Municipalidad dictará resolución aplicando una multa de dos (2) veces la aplicada en la primera oportunidad (excepto que hiciera lugar al eventual descargo de la presunta infractora). Sin perjuicio de ello, si el incumplimiento se mantuviera a esa fecha, en la misma resolución la Municipalidad podrá ordenar el desmantelamiento de la estructura de soporte u obra que motivó la comisión de la infracción, que será efectuado por la misma a costo y cargo del titular de la estructura de soporte y/o del responsable de la infracción.

TÍTULO VI: CUIDADO DEL AMBIENTE Y DEL AGUA. TRATAMIENTO DE LA BASURA

Capítulo 1: Medioambiente, forestación y arbolado

Art. 156: La localidad de Los Cocos como “Zona Libre de Agroquímicos”

Declárase a la localidad de Los Cocos zona libre de agroquímicos con los alcances dado por la definición contenida en el art.4 de este Código y prohíbase en todo el ejido municipal la elaboración, formulación, fraccionamiento, distribución, utilización, almacenamiento, manipulación, transporte y aplicación de productos agroquímicos, biocidas y/o plaguicidas, sea por vía aérea o por vía terrestre, y sea que estén destinados a la fumigación o a la fertilización agrícola y/o forestal, así como también todo descarte, abandono, enterramiento o quema de dichos productos.

Quedan exceptuadas de esta prohibición las actividades relacionadas con el control de plagas domiciliaria, comercial o importancia sanitaria, de aplicación terrestre y efectuada por entes públicos o particulares que estén debidamente capacitados y autorizados, las aplicaciones realizadas en espacios públicos o privados con productos de uso domisanitario pertenecientes a la “línea jardín”, así como también los productos o abonos destinados a producciones de carácter agroecológico. Quedan también exceptas aquellas prácticas que, en el marco de experiencias educativas, realice la escuela secundaria IPEA 343 de la localidad siguiendo con los protocolos vigentes de buenas prácticas para un menor impacto ambiental.

El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para implementar todas las medidas que crea necesarias para apoyar y fomentar las actividades productivas en la modalidad agroecológica, y para organizar los cursos de capacitación, educación y concientización en materia de sistemas de producción agroecológica que resulten necesarios o convenientes, pudiendo también establecer convenios con distintas instituciones y actores sociales que colaboren en la difusión de dichos valores.

Art. 157: Adhesión a la Ley de Ordenamiento Territorial del Bosque Nativo



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Adhiérase la Municipalidad de Los Cocos a la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial del Bosque Nativo N° 9.814, haciéndose especial hincapié en su art.30 que trata de los trabajos de recuperación de los bosques en los inmuebles afectados por incendios y por otras causales de degradación.

Art. 158: La EIA y el EsIA como requisito previo a todo proyecto

Previo a aprobar el desarrollo de un proyecto de urbanización o cualquier otro proyecto que implique o involucre tierras, el Municipio deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), exigiendo al proyectista el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EsIA). Se deberá cumplir con la Ley General de Ambiente N° 25.675 y la Ley N° 27.353 que establece el Sistema Federal de Manejo del Fuego, así como la Ley de Política Ambiental de la Provincia de Córdoba N° 10.208 del presente Código, para preservar y, en la medida de lo posible, mejorar el medioambiente. Todo ello teniendo presente los antecedentes provinciales como los distintos Ordenamientos Territoriales Parciales en la Provincia, el Mapa de OTBN, la legislación provincial de ordenamiento y uso del suelo y la preservación, protección y saneamiento de cuencas hídricas de la provincia de Córdoba, etc. Además, el Municipio podrá exigir que se consideren las recomendaciones e investigaciones de distintas entidades con autoridad en el tema tales como el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), el Centro de Excelencia en Productos y Servicios (CEPROCOR), los dictámenes específicos elaborados por universidades públicas y privadas y todo otro antecedente relevante que se aporte para su consideración a la Municipalidad y su decisión fundada para autorizar o denegar el proyecto, o exigir modificaciones al mismo.

Art. 159: Prohibición de desmonte, tala, movimiento de suelo, etc. no autorizados

El desmonte y/o tala de árboles, así como cualquier movimiento de suelo, excavaciones, demolición de edificios, apertura de calles y cualquier otra alteración de la topografía, con o sin deforestación y con o sin alteración del escurrimiento de aguas, están terminantemente prohibidos en todo el ejido municipal de Los Cocos, y sólo pueden ser realizados previa solicitud fundada al Municipio y autorización formal de éste.

Realizar cualquiera de estas acciones sin la previa autorización municipal constituye infracción grave sancionable con multas graduables, según su entidad y reincidencia, pudiendo el DEM clausurar la obra o actividad y pudiendo para ello requerir el auxilio de la fuerza pública.

Art. 160: Pedido de autorización de desmonte, talado y/o movimiento de suelo

La solicitud deberá estar fundamentada y el DEM podrá requerir todos los estudios que considere oportunos para la intervención solicitada, como el informe EIA o EsIA, según corresponda, con un detallado inventario de los árboles nativos destacados realizado en plano por profesional de la construcción, agrimensura o agricultura, consignando en el mismo su ubicación con distancias al frente y a un eje medianero, diámetro del tronco, etc. El DEM, si autoriza los trabajos, indicará la forma y modo que, sólo excepcionalmente podrá realizarse con el uso de maquinarias pesadas.

Art. 161: Plan de arbolado urbano

El DEM deberá desarrollar un plan para lograr un arbolado en espacios públicos y privados del ejido municipal que cumpla los siguientes objetivos:

- a.-) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de las especies arbóreas nativas presentes en el ejido municipal.
- b.-) Asegurar la conservación de la diversidad biológica; contribuir en la mejora de la calidad de aire y protección del suelo de la cuenca hidrográfica.
- c.-) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la implementación de un arbolado público y privado con especies nativas y la erradicación y prohibición de ejemplares exóticos considerados invasores.
- d.-) Controlar el avance de las especies exóticas invasoras en ambientes urbanos y naturales del Ejido Municipal.
- e.-) Embellecer las principales vías de acceso y de tránsito en el Municipio.
- f.-) Reglamentar los procedimientos para eventuales podas o erradicaciones del arbolado presente y futuro.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

g.-) Proteger al arbolado de los efectos negativos que pudieran traer aparejados la instalación, puesta en marcha y funcionamiento de actividades económicas, sociales y/o culturales, en el ámbito de la jurisdicción municipal.

Art. 162: Inventario o registro de especies arbóreas destacables

El Municipio generará un inventario o registro de aquellas especies arbóreas destacables presentes en el ejido municipal que, conforme a la definición de árbol nativo destacable del Art. 4 del presente Código, reúnen las características de valor histórico, simbólico, ambiental o testimonial de la memoria de la localidad de Los Cocos. Serán incorporadas a dicho registro las siguientes especies: 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*).

Todos los árboles incorporados a este registro tendrán protección integral, incluso los que se encuentren en terrenos de dominio privado.

Art. 163: Control de especies arbóreas y arbustivas invasoras

El DEM implementará campañas permanentes de monitoreo, control y erradicación de especies exóticas invasoras, en ambientes urbanos y naturales del ejido municipal focalizando su accionar en las siguientes: Olmo (*Ulmuspumila*), Siempreverde (*Ligustrumlucidum*), Mora (*Morus alba*), Paraíso (*Meliaazebarach*), Fresno (*Fraximusspp.*), Corona de cristo (*Gleditsiatriacanthus*), Zarzamora (*Rubusulmifolius*), Grateu (*Cotoneasterspp Phyracanthaspp.*), Acacia blanca (*Robinia pseudoacacia*), Rosa mosqueta (*Rubusspp.*), Álamo (*Populus spp.*) y Pinos (*Pinus spp.*) y toda otra especie que se catalogue como invasora en el futuro, según lo indique el programa de Estrategia Nacional sobre Especies Exóticas Invasoras (ENEI) del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación, en el marco del Convenio sobre la Diversidad Biológica de Naciones Unidas.

Art. 164: Prohibición de cualquier tipo de daño o maltrato al arbolado urbano

Está terminantemente prohibido y es motivo de la aplicación de las sanciones de multa que determine el DEM de acuerdo a su gravedad y reincidencia, las siguientes acciones:

- a.-) Realizar cualquier tipo de lesión a la anatomía de los árboles pertenecientes al arbolado público y/o nativo destacable, ya sea a través de ataduras con alambre, incisiones, agujeros, descortezamiento, pintadas o por aplicación de sustancias nocivas o por acción del fuego.
- b.-) Fijar cualquier tipo de anuncio, con fines publicitarios y/o propagandísticos en las especies del arbolado público y/o nativo destacable. Entiéndase como fijación la aplicación de pegamento, broches metálicos, ataduras y cualquier otro elemento o sustancia que perjudique en forma directa o indirecta su aspecto natural y/o morfológico.
- c.-) Arrojar aguas servidas o líquidos que contengan cualquier producto o sustancia que pueda afectar la vida del arbolado público, nativo destacable y a las superficies mínimas de conservación de bosque nativo.

Art. 165: Protección de hierbas silvestres medicinales y aromáticas

Declarase de interés público y especies protegidas las hierbas silvestres medicinales y aromáticas, como peperina, tomillo, poleo, carqueja, etc. en el radio municipal de Los Cocos, y prohíbese la extracción de raíz de dichas especies, o su corte en época de semillado. El DEM colocará carteles informando al público sobre esta norma en la Av. Cecilia Grierson y en los ingresos a los paseos a la Cabeza del Soldado y al Mástil.

Para realizar su recolección o cosecha deberá realizarse de acuerdo a las buenas prácticas, sin lastimar la planta, y deberá el recolector contar con el permiso del propietario o poseedor del inmueble donde se encuentre aquel recolector que coseche dichas especies, respetando lo expuesto en el Art. 2, si no la hubiere en su propiedad, toda vez le sea requerido por la autoridad municipal, policial o judicial, deberá presentar un permiso escrito del dueño de la tierra donde extraiga las hierbas.

En caso de infracción a lo dispuesto en este artículo, la autoridad municipal podrá disponer el inmediato cese de la actividad e imponerse la sanción de multa, que el DEM graduará en función de



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

la gravedad y reincidencia, y el decomiso del material extraído, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales a que diera lugar el ingreso sin permiso a inmuebles ajenos.

Art. 166: Limpieza y desmalezado de inmuebles

Todo poseedor o propietario de parcelas, sea que estén construidas o baldías, dentro del ejido urbano de la localidad, está obligado a mantener sus parcelas y sus veredas en condiciones de prolijidad e higiene. Ninguna parcela ni sus veredas puede acumular basura de cualquier tipo, ni vehículos en desuso ni ninguna otra clase de residuos, en especial está prohibido particularmente acumular objetos que sean o puedan ser combustibles tales como cubiertas en desuso, cartones, etcétera, así como aquella clase de basura que, por sus características, acumula en alguna de sus partes agua estancada y favorece la propagación de insectos transmisores de enfermedades o de cualquier otro modo peligrosos, como son, por ejemplo, los mosquitos.

Cuando la parcela esté construida o sea colindante con otras que tengan edificaciones cercanas, deberán ser cuidadas y desmalezadas en forma tal que, por una parte, se respete la vegetación endémica y, especialmente, las especies arbóreas destacables, pero, al mismo tiempo, se evite la propagación de incendios.

Cuando se constaten casos de falta de limpieza y desmalezado, la Municipalidad labrará un acta dejando constancia del mal estado del inmueble y en la misma emplazará al propietario o poseedor para que en el término de 15 (quince) días hábiles contados desde dicha notificación realice el descargo y comience las tareas de limpieza y desmalezado, debiendo concluir las dentro de los 60 (sesenta) días corridos del labrado del acta y notificación. Si el emplazado considerase que, por la envergadura de las tareas fuera necesario más tiempo para cumplir con la obligación de limpieza y desmalezado, dentro del plazo de finalización de 60 días corridos podrá solicitar la prórroga que considere necesaria para que el DEM resuelva considerando todos los factores que considere oportunos y convenientes. Si vencido el plazo otorgado para la finalización de las tareas, el poseedor o propietario hubiera cumplimentado la intimación, el DEM podrá reducir el importe de la multa hasta, incluso, su importe total. Si, en cambio, no hubiera cumplimentado totalmente la intimación de limpieza y desmalezado, además de la imposición de la multa, el Municipio podrá realizar las tareas, por sí o por terceros, a cargo del poseedor o propietario, con más un 20% (veinte por ciento) en concepto de gastos de administración. Una vez que el Municipio haya dispuesto la realización de la tarea, por sí o a través de terceros, el propietario o poseedor no podrá hacerla por su cuenta. Terminadas las tareas de limpieza y desmalezado, el propietario o poseedor deberá abonar los montos resultantes con dicho incremento por gastos de administración en el plazo que el DEM fije, y vencido este plazo sin que haya sido abonado, el DEM quedará facultado para certificar la deuda por la o las multas impuestas y por la realización de las tareas con el 20% de gastos de administración, y reclamar judicialmente su pago por el procedimiento ejecutivo establecido por la normativa provincial para el cobro de tributos y multas.

Art. 167: Prohibición de dejar en la vía pública vehículos en desuso y otros objetos

Se encuentra totalmente prohibido dejar en la vía pública, ni en la calzada ni en la vereda, vehículos de cualquier clase o tamaño para su arreglo o en desuso, ni dejar ningún otro objeto del tipo que sea, encontrándose especialmente prohibidos aquellos objetos potencialmente peligrosos o insalubres por ser combustibles, tales como cubiertas en desuso, cartones, etcétera, así como aquella clase de objetos que, por sus características, acumula en alguna de sus partes agua estancada y favorece la propagación de insectos transmisores de enfermedades o de cualquier otro modo peligrosos, como son, por ejemplo, los mosquitos.

Cuando se constaten casos de falta de limpieza y desmalezado, la Municipalidad labrará un acta dejando constancia del mal estado del inmueble y en la misma emplazará al propietario o poseedor para que en el término de 15 (quince) días hábiles contados desde dicha notificación comience las tareas de limpieza y desmalezado, debiendo concluir las dentro de los 60 (sesenta) días corridos del labrado del acta y notificación. Si el emplazado considerase que, por la envergadura de las tareas fuera necesario más tiempo para cumplir con la obligación de limpieza y desmalezado, dentro del plazo de finalización de 60 días corridos podrá solicitar la prórroga que considere necesaria para que el DEM resuelva considerando todos los factores que considere oportunos y convenientes. Si vencido



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

el plazo otorgado para la finalización de las tareas, el poseedor o propietario no hubiera cumplimentado la intimación de limpieza y desmalezado, el Municipio podrá realizar las tareas, por sí o por terceros, a cargo del poseedor o propietario, con más un 20% (veinte por ciento) en concepto de gastos de administración. Una vez que el Municipio haya dispuesto la realización de la tarea, por sí o a través de terceros, el propietario o poseedor no podrá hacerla por su cuenta.

Capítulo 2: Agua

Art. 168: Distintas clases de agua

De acuerdo a las definiciones del art.4 de este Código, el agua puede ser:

*AGUA POTABLE: Es el agua que, sin importar si proviene de la red pública, de la distribución privada, de camiones cisterna, de pozos o perforaciones o agua envasada, es apta para su ingesta por el ser humano.

*AGUA CORRIENTE O DE RED: Es el agua que distribuye el Municipio, o los privados autorizados, a los vecinos mediante la red de cañerías dispuestas en el ejido urbano y/o mediante camiones cisterna, y se utiliza para todos los tipos de consumo humano, industrial, comercial, agrícola, pecuario, etc., aunque para su ingesta humana debe tenerse presente que, aunque usualmente es potable, eventualmente puede no serlo.

*AGUA RESIDUAL: Es el agua que tiene impurezas porque ha sido usada para actividades humanas tales como domésticas (baño y cocina), industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias, etc.

*AGUA GRIS: Es el agua residual que no es agua servida o cloacal, sino que ha sido usada para las otras actividades humanas tales como la usada en lavatorios, duchas, lavado de vajilla, etc.

*AGUA NEGRA: Es el agua residual que es "agua servida" o "agua cloacal", ya que ha sido usada en inodoros y mingitorios de los baños y, por lo tanto, está contaminada con desechos humanos.

*AGUA CRUDA: Es el agua residual sin tratamiento.

*AGUA RESIDUAL TRATADA: Es el agua residual que, mediante procesos físicos, químicos, biológicos y/o de otro tipo, ha sido adecuada para hacerla apta para su reutilización.

Art. 169: Tipos de tratamiento de aguas residuales

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

ZONA	TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
ROJA	Fitodepuración
NARANJA 1	Fitodepuración
NARANJA 2	Fitodepuración



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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

Art. 170: Reutilización del agua gris. Recolección y uso del agua de lluvia

Quienes hagan el tratamiento de su agua gris para reutilizarla dentro del mismo edificio en donde es generada (en descarga de inodoros, lavado de ropa, limpieza del hogar en general, etc.), gozarán de una exención parcial de hasta el 50% (cincuenta por ciento), según el porcentaje de ahorro de agua corriente que demuestren lograr”, sobre la tasa o contribución municipal por el servicio de agua corriente que distribuye el municipio.

Idéntico beneficio obtendrán aquellos que colecten el agua de lluvia para utilizarla dentro del edificio en las mismas actividades y proporciones del párrafo anterior.

Quedan excluidos de este beneficio quienes reutilicen el agua fuera de la edificación, como en riego, forestación, lavado de vehículos, lavado de veredas, etc.

Para acceder al descuento el interesado deberá demostrar el porcentaje de agua corriente ahorrada.

Art. 171: Provisión de agua corriente y de otros tipos

Todo proyecto de urbanización deberá prever la provisión de agua de red para el total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general. En todos los casos dicha provisión será hecha por la Municipalidad y los particulares autorizados por ésta, o el organismo que los reemplace en el futuro. Esta provisión podrá ser hecha mediante el uso de la red que deberá construirse o mediante la carga de tanques con camiones cisterna.

Todos los edificios, cualquiera sea su clasificación, que estén ubicados en predios que tengan frente a la red de agua corriente municipal están obligados a obtener la conexión correspondiente. Los que no estén en predios con frente a dicha red, deberán obtener su provisión mediante pozo o perforación o carga de sus tanques a través de camiones cisterna. Las perforaciones o pozos deberán estar situados como mínimo a una distancia de 1,50 mts. de ejes medianeros.

Art. 172: Derecho a conexión a la red municipal

Todos los propietarios de inmuebles edificados frente a cañerías distribuidoras de la red municipal de agua, tienen derecho a una conexión domiciliaria compuesta de dos partes: la obra externa y la obra interna, que se detallan seguidamente:



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

1.-) La obra externa comprende la derivación directa desde la red principal con caño de hierro galvanizado o PVC de 13 mm. o mayor, según los casos (establecimientos industriales, comerciales, casas de departamentos), hasta la llave maestra, que se considerará de unión con la obra interna o medidor. Toda conexión debe ser independiente y arrancará directamente de la red o ramales de cruce. Será ejecutado bajo la dirección y responsabilidad de la Municipalidad. El monto total de la conexión será abonado por el usuario, quedando de hecho al servicio público, sin que el usuario tenga sobre ello ninguna acción ni derecho alguno posterior. La conexión de agua estará en una Caja de Poliamida para alojar el medidor de agua en la vereda, compuesta por tapa de alta resistencia, cuerpo y loseta de fondo de polietileno, cuyas medidas serán de 40 cm. de largo por 20 cm. de ancho por 18 cm de alto. Estas cajas tendrán acceso únicamente para el personal municipal para efectuar la lectura de los medidores. Todas las cajas instaladas dentro del ejido municipal serán únicamente de las aprobadas por Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba.

2.-) La obra interna comprende la instalación de agua domiciliaria propiamente dicha, a partir de la llave maestra o del medidor. Todo usuario, para obtener la conexión, está obligado a presentar una solicitud, sellada según Ordenanza Tarifaria Anual, comprometiéndose a cumplir la presente Reglamentación que declarará conocer y aceptar en todas sus partes. Si el usuario estuviera por edificar, junto con la solicitud deberá presentar copia del plano de la obra, por duplicado, en el que deberá figurar la instalación sanitaria. Una de las copias le será devuelta conformada, siempre que esté en regla, y la otra quedará para el Municipio como control. Una vez controlada la instalación domiciliaria por parte de la Municipalidad, la conexión podrá cortarse en caso de no haberse efectuado en las condiciones reglamentarias. El solicitante deberá abonar los gastos de conexión y el agua de construcción juntamente con la solicitud y dar comienzo a las obras dentro de un plazo no mayor a 60 (sesenta) días. Excedido este plazo, se podrá cortar la conexión sin previo aviso y la Municipalidad deberá efectuarla nuevamente a pedido del usuario, previo pago de la reconexión. El ramal de entrada, a partir del medidor o llave de paso, alimentará directamente un tanque domiciliario de reserva de 1.000 (mil) litros, como mínimo, de capacidad, cuya válvula de entrada al flotante deberá estar ubicada a una altura no menor de 3,50 m medidos desde el umbral de entrada, y no mayor de 8 metros desde el nivel de la calzada. En casos especiales, debidamente autorizados por la Municipalidad, podrá variarse la capacidad del tanque de reserva y la altura de la válvula de entrada, sin responsabilidad para el prestador en ese caso. La distribución de agua a las dependencias de la casa se efectuará a partir del tanque de reserva domiciliaria, no admitiéndose bajo ningún concepto la derivación de cañerías o picos bajos del ramal de entrada. La inobservancia de esta disposición dará motivo a la aplicación de multas por parte de la Municipalidad y al corte de la conexión mientras no se regularice la instalación. La disposición de las cañerías internas, artefactos y accesorios deberán efectuarse de acuerdo a las normas establecidas por Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba en todo aquello que no se oponga al presente Código.

El agua suministrada a cada propiedad es para uso exclusivo de la misma y no podrá proveer a otras propiedades vecinas ni a construcción u otros destinos que no sean previstos, salvo casos especiales convenidos expresamente y autorizados por la Municipalidad.

Dadas las dificultades que ofrece encontrar nuevas fuentes de provisión de agua, teniendo en cuenta las recurrentes épocas de sequía y para regular y controlar su consumo, aquellas propiedades que tengan ya la conexión municipal sin medidor, deberán ser provistas del mismo a los fines de ser incorporadas al régimen medido de agua corriente.

Art. 173: El consumo humano como uso prioritario

En todo el ejido municipal de Los Cocos el uso del agua corriente para consumo humano es prioritario sobre cualquier otro uso posible.

Al efectuar la solicitud de conexión de agua, el solicitante del servicio de agua corriente debe explicitar claramente mediante declaración jurada, el tipo de uso que pretende darle. Los tipos de uso son los siguientes: domiciliario, comercial, para producción agropecuaria, industrial, de otro tipo. La petición será evaluada por el DEM y la respuesta será dada teniendo en cuenta la factibilidad del tipo de servicio solicitado de acuerdo a la disponibilidad del recurso.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

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. 174: Medidas para cuidar el agua

a.-) 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, grifos, artefactos o accesorios, son considerados uso irracional del agua potable y generan la imposición de multas.

b.-) Cartelería de cuidado del agua: Los hoteles, pensiones, restaurantes, confiterías, salones de eventos, baños públicos y de oficinas públicas y todo otro establecimiento que el DEM crea conveniente, deben tener colocados 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. Ordenanza N°...".

c.-) 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 de distribución de agua no proveniente de red de agua potable (corriente). Las piletas de lona o elemento similar deben contar con cobertor para cubrir su parte superior cuando conserven agua en su interior y se encuentren sin uso.

d.-) Se prohíbe el riego de jardines, parques y calles con agua de red en todas sus formas, excepto el riego de plantas con sistema de goteo o con recipientes, cubos o baldes, En los espacios públicos, el DEM podrá realizar el riego en la forma y horarios adecuados para optimizar el mismo.

e.-) El lavado de veredas, vehículos de cualquier porte y maquinaria sólo podrá hacerse mediante recipientes, cubos o baldes, de modo que el desperdicio de agua se reduzca al mínimo. En el caso de los lavaderos de vehículos, sólo serán habilitados por la Municipalidad aquellos que acrediten haber tomado las prevenciones necesarias para garantizar la optimización del recurso, con expresa indicación de la fuente de provisión de agua y de los vuelcos de los efluentes líquidos.

f.-) Queda prohibido arrojar agua usada a la vía pública, sea que provenga de su uso en limpieza domiciliaria, de limpieza de tanques, de piscinas o de cualquier otro uso, debiendo ser reutilizada para riego de jardines, parques y plantas.

g.-) Inspecciones y control del uso del agua: Facúltese al DEM a realizar todos los controles e inspecciones que resulten necesarias o convenientes, y a imponer sanciones ante infracciones a las normas de racionalización del uso del agua que prevé el presente Código.

Art. 175: Facultades del DEM para la preservación del agua

Ante la constatación de cualquier infracción relativa al régimen y cuidado del agua el DEM está facultado a imponer sanciones de multa graduables según gravedad y reincidencia, y conforme a los montos que establece la Ordenanza Tarifaria Anual.

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.

También podrá el DEM imponer restricciones y limitaciones al dominio privado para el mejor aprovechamiento y preservación del recurso hídrico.

En caso de mora en el pago de la contribución por el uso de agua corriente y/o de mora en el pago de las multas impuestas por infracciones en el uso del agua, el DEM podrá disponer la suspensión temporaria de la cantidad de agua que exceda el mínimo indispensable para la subsistencia de las personas especificada en la Ordenanza Tarifaria vigente.

Art. 176: Prohibición de arrojar líquidos cloacales, aguas servidas y efluentes

Queda prohibido arrojar a la vía pública ni a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y/o las aguas servidas.

Según los establecimientos y las actividades económicas desarrolladas en ellos, al momento de solicitar su habilitación municipal, o su visado anual, se deberá presentar la autorización de vertido de efluentes emitida por el organismo provincial competente en la materia.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 177: 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., y tampoco podrán arrimarse a un muro separativo de unidades locativas, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.

Los desagües cumplirán las normas fijadas por O.S.N. u organismo equivalente, y también cumplirán los mismos requisitos que los albañales en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.

Capítulo 3: Recolección y disposición de residuos sólidos. Basural o vertedero

Art. 178: Plan integral de manejo de residuos sólidos urbanos

Se establece un plan integral de manejo de residuos sólidos urbanos en el ejido de esta localidad cuyo objetivo es reducir lo más posible, incluso hasta su eliminación total, el volumen de residuos sólidos urbanos, sanear el ambiente y, en definitiva, mejorar la calidad de vida de la población, conforme a las siguientes acciones:

1.-) Establecer la educación como pilar fundamental del plan, creando los espacios para la promoción y divulgación de la educación ambiental, y así generar conciencia en la población sobre la delicada relación existente entre el ambiente, la escasez y contaminación del agua, los incendios forestales reiterados, el consumismo y la generación y disposición de residuos.

2.-) Crear un grupo capacitado en el manejo de residuos para hacer campañas de educación y concientización de toda la población local, tanto la estable cuanto la pasajera y turística.

3.-) Realizar un censo estadístico de residuos sólidos urbanos para saber cuáles son los componentes y cuáles las cantidades de residuos generados en esta localidad.

4.-) Promover la separación de los residuos "húmedos" u "orgánicos" respecto de los "secos" o "inorgánicos" que, conforme a la definición dada por el art. 4 del presente Código, los primeros son los restos de poda y de alimentos vegetales y animales, en su mayoría con altos contenidos de líquido y capaces de entrar en descomposición en horas, lo que genera gas metano y, entonces, eleva la probabilidad de incendios. Los segundos, en cambio, son los que pueden reciclarse porque tienen valor para el mercado desde que pueden reutilizarse o reconvertirse, para lo cual conviene que estén limpios y secos, ya que los primeros ensucian los segundos haciendo compleja y costosa la clasificación para su reciclaje.

5.-) Fomentar la creación de composteras familiares, en cada unidad de vivienda en que ello sea factible, o composteras barriales. Conforme a la definición del art.4 de este Código, compostaje es la descomposición controlada de la materia orgánica por medio de sistemas simples para la producción de abonos, lo cual reduce notablemente la cantidad de residuos sólidos urbanos a ser depositados en los frentes de los domicilios donde se generan y que luego son trasladados al vertedero municipal o a la planta de tratamiento. Aquellos vecinos que no hagan compostaje, deberán sacar los residuos orgánicos en baldes plásticos de 20 litros, para lo cual pueden solicitar al Municipio la provisión de un balde con tapa, en tanto que los grandes productores (hoteles, restaurantes, etc.) tienen derecho a la cantidad de tambores de 120 litros con tapa que necesiten, para ser recolectado su contenido en tambores de gran tamaño ubicados en el camión recolector municipal y su traslado y disposición donde el Municipio establezca. Para los restos de poda las opciones se especifican más abajo.

6.-) Disponer la identificación y tratamiento cuidadoso de los denominados "residuos peligrosos" que, conforme la definición del art. 4, son todos aquellos que presentan, en forma directa o indirecta, un riesgo para la salud de la población y nuestro ambiente con tendencia a la contaminación, con el siguiente régimen: a) las pilas deberán colocarse en contenedores especiales que estarán dispuestos



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

en edificios institucionales y comercios que adhieran; b) los residuos patógenos deberán colocarse en bolsas de color rojo; y c) los líquidos o fluidos deberán colocarse en recipientes seguros y tapados que permitan su posterior volcamiento en cámaras especiales.

7.-) Establecer que la recolección de residuos sólidos urbanos (o sea, el levantamiento y su transporte para su posterior disposición) será del siguiente modo:

*Residuos de producción diaria: se hará los lunes, miércoles y viernes en los horarios de funcionamiento de la administración municipal, esto es de 07:00 a 14:00 horas.

*Residuos de grandes generadores (alojamientos y complejos turísticos, comedores de todo tipo e industrias): se hará según necesidad y disponibilidad del municipio, debiendo el generador coordinar previamente su levantado con el Municipio.

*Residuos de producción eventual (podas, escombros, etc.): conforme lo dispuesto en el Capítulo 18 del Título IV del presente Código, se hará contratando el servicio de levantamiento y traslado municipal o el privado, pero siempre solicitando antes al Municipio el turno correspondiente y abonando la tarifa establecida en la Ordenanza Tarifaria Anual, debiendo tenerse presente que sólo el Municipio decide y define el lugar preciso de su volcamiento. Para los restos de poda, previa solicitud al Municipio, cada vecino tiene derecho a 1 (una) hora de chipeado in situ, equivalente a un viaje de poda normal, debiendo abonarse el resto con valor establecido en Ordenanza Tarifaria Anual, y teniendo en cuenta que el vecino tiene la opción de solicitar el retiro del material chipeado o de conservarlo.

*Residuos peligrosos: serán levantados por el camión municipal y acomodados según su tipo en contenedores especiales sobre la caja del camión. La periodicidad de su levantado y el lugar de su disposición final será dispuesto por el Municipio.

8.-) Establecer como planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos para su clasificación a fin de su reutilización o disposición final la manzana usada históricamente como basural a cielo abierto cuya nomenclatura catastral es C 09 S 01 M 132 y cuyo plano de localización se agrega al presente Código como ANEXO GRÁFICO N° 11.

9.-) Definir como obras de primera necesidad en el basural, a realizarse inmediatamente de lograr su factibilidad, las siguientes:

a. El cercado perimetral.

b. La zonificación en sectores de: ingreso y guardia, tratamiento, compostaje, retiros y disposición final, sugiriendo en el ANEXO N° 2 de la presente ordenanza planimetría con sectores establecidos.

c. La construcción de espacio de vivienda y oficina de control.

d. La implementación de reserva de agua.

e. La delimitación de un espacio con cercado de tejido olímpico de 2 m. de altura de 12 m. por 24 m. con entrada única para camión y plataforma de hormigón central de 4 m. de ancho por 8 m. de largo con canales de captación de lixiviados y cámara de 2.000 l. para almacenaje de estos líquidos, según plano que se agrega al presente como ANEXO GRÁFICO N° 12.

f. La construcción de un galpón cerrado conforme al plano que se adjunta al presente Código como ANEXO GRÁFICO N° 13 para la disposición transitoria de residuos secos o inorgánicos.

g. La asignación de un sector para disposición final dentro del perímetro de la planta de tratamiento en formas de celdas asegurando la impermeabilización de la misma y su correcto venteo.

h. La disposición de un sector cubierto, cerrado y seguro para acopio de residuos peligrosos.

i. La disposición o contratación de guardia y control permanente de ingreso a la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, con registro de ingresos.

j. La disposición de un espacio dentro del basural asignado especialmente para el volcamiento de las podas y del material chipeado en sector para su compostaje.

k. El volcamiento de los grandes tambores usados para la recolección de residuos húmedos u orgánicos sobre la plataforma de hormigón para su higienización, manteniendo su humedad con los mismos líquidos lixiviados y controlando su temperatura para asegurar su correcto tratamiento y luego de completado el proceso desplazarlos para su compostaje.

l. La disposición en fardos compactados o contenedores de los materiales resultantes del tratamiento y clasificación de los residuos secos o inorgánicos.

m. La disposición para usar en la planta de tratamiento de las siguientes maquinarias y herramientas: motosierra (para realizar la clasificación de podas en madera para leña y restos para chipiado), chipeadora (para reducir el volumen de podas), zaranda (para tamizado de materiales compostados),



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Teléfax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

bomba para manejo de agua y líquidos), hidrolavadora (para limpieza de las maquinarias y herramientas), termómetro (para control de temperatura de residuos) y prensa (para compactación de materiales).

n. La disposición de todos los materiales resultantes de la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos para su uso y/o comercialización.

ñ. La contratación de empresas habilitadas para el manejo de residuos peligrosos para que los retire.

Art. 179: Programa reducir, reciclar, reutilizar

Créase el programa "Reducir, reciclar y reutilizar" con el objetivo de promover la concientización sobre el reciclaje en nuestra comunidad y así fomentar la sostenibilidad ambiental, la reducción de residuos y la contaminación, a cuyo fin se declara obligación del Concejo Deliberante de esta localidad la organización anual, en colaboración con el sistema educativo local, de proyectos de educación ambiental con información y actividades sobre el reciclaje en las escuelas de educación inicial, primaria y secundaria, promoviendo actividades prácticas a partir de materiales reciclados para compartir los beneficios de reutilizar y reciclar de manera creativa, organizando eventos comunitarios relacionados con el reciclaje y la sostenibilidad en los que escuelas y estudiantes tendrán un papel protagónico y activo, y articulando las relaciones que sean necesarias con centros de reciclaje o empresas locales comprometidas con la sostenibilidad. Finalmente deberá realizar una evaluación posterior de los programas y actividades implementados para medir su impacto y realizar mejoras.

Se declara de interés todo proyecto que fomente la economía circular y el reciclaje y se fomentará la colaboración continua entre la Municipalidad y las escuelas para fortalecer estos esfuerzos educativos.

Art. 180: Prohibición de arrojar residuos y obligación de limpieza de parcelas y veredas

Queda prohibido en toda parcela, edificada o no, en sus veredas o en calles y en otros lugares que no sea el específicamente designado a tal fin por la Municipalidad, el producir, descargar, acumular 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.

Es obligatorio para todo propietario, poseedor y/o tenedor de inmuebles, sean éstos baldíos, en construcción o ya construidos), ubicados dentro de las ZONAS VERDES establecidas por este código, mantener los mismos y sus veredas en condiciones aptas de higiene y conservación. Asimismo, la limpieza realizada, 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. Para esta tarea está terminantemente prohibido el uso de elementos químicos. Para el resto de las ZONAS, esto es 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 previa autorización municipal.

Art. 181: Gran generador de residuos sólidos. Acumulación de vehículos, cubiertas, etc.

Quienes, por el tipo de actividad que desarrollen, o por cualquier otro motivo, razón o circunstancia, sean grandes generadores de residuos sólidos, al momento de solicitar su habilitación, o luego de ello (pero inmediatamente) si esta característica comenzara a ocurrir con posterioridad a la habilitación, deberán hacer saber al Municipio esta condición, conforme lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título II del presente Código. Quien, en cambio, eventualmente genere gran cantidad de residuos sólidos, deberá coordinar con la Municipalidad el día y horario de su recolección y, si correspondiere, el pago de las tasas o tarifas correspondientes.

Está totalmente prohibido en todo el ejido municipal el depósito, guarda, acumulación o almacenamiento de cubiertas y/o cámaras de vehículos usadas, así como el descarte de las mismas, sea por medio de desechos domiciliarios o industriales. Está también prohibido la quema de cubiertas y/o cámaras y/o de cualquier otro tipo de plástico. Todo poseedor o propietario de parcelas, sea que estén construidas o baldías, dentro del ejido urbano de la localidad, está obligado a mantener sus parcelas y sus veredas en condiciones de prolijidad, higiene y libre de toda acumulación de objetos o basura de cualquier tipo. Está particularmente prohibido acumular vehículos en la calle, en la



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

vereda o en el inmueble, sean para arreglar o en desuso, ni ninguna otra clase de residuos, en especial está prohibido acumular objetos que sean o puedan ser combustibles y puedan generar o contribuir a propagar incendios, tales como cubiertas en desuso, cartones, etcétera, así como aquella clase de basura que, por sus características, acumula en alguna de sus partes agua estancada y favorece la propagación de insectos transmisores de enfermedades o de cualquier otro modo peligrosos, como son, por ejemplo, los mosquitos.

Cuando se constaten violaciones a esta norma, la Municipalidad labrará un acta dejando constancia del hecho y en la misma emplazará al propietario o poseedor para que en el término de 15 (quince) días hábiles contados desde dicha notificación realice el descargo y comience las tareas de limpieza y levantamiento de los vehículos, cubiertas, cartones u otros objetos acumulado, debiendo concluir las dentro de los 60 (sesenta) días corridos del labrado del acta y notificación. Si el emplazado considerase que, por la envergadura de las tareas fuera necesario más tiempo para cumplir con la obligación, dentro del plazo de finalización de 60 días corridos podrá solicitar la prórroga que considere necesaria para que el DEM resuelva teniendo en cuenta todos los factores que puedan resultar oportunos y convenientes. Si vencido el plazo otorgado para la finalización de las tareas, el poseedor o propietario hubiera cumplimentado acabadamente la intimación, el DEM podrá reducir la multa en el porcentaje que estime conveniente, incluso hasta su importe total. Si, en cambio, no hubiera cumplimentado la intimación, además de la imposición de la multa, el Municipio podrá realizar las tareas, por sí o por terceros, a cargo del poseedor o propietario, con más un 20% (veinte por ciento) en concepto de gastos de administración. Una vez que el Municipio haya dispuesto la realización de la tarea, por sí o a través de terceros, el propietario o poseedor no podrá hacerla por su cuenta. Terminadas las tareas de limpieza y desmalezado, el propietario o poseedor deberá abonar los montos resultantes con dicho incremento por gastos de administración en el plazo que el DEM fije, y vencido este plazo sin que haya sido abonado, el DEM quedará facultado para certificar la deuda por la o las multas impuestas y por la realización de las tareas con el 20% de gastos de administración, y reclamar judicialmente su pago por el procedimiento ejecutivo establecido por la normativa provincial para el cobro de tributos y multas.

Art. 182: Infracciones relativas a la basura

El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones previstas sobre los residuos sólidos urbanos habilita al Municipio a imponer las sanciones de multa que estime pertinentes, de acuerdo a la gravedad y reincidencia del infractor, conforme los montos que fija la Ordenanza Tarifaria Anual e, incluso, la clausura del local o de la obra que hubiera sido habilitada. A estos fines, se considera falta grave arrojar residuos sólidos de cualquier tipo en lugares públicos o en baldíos en todo el ejido municipal, incluso en inmuebles con autorización de su propietario o poseedor, quedando su disposición limitada a los contenedores domiciliarios o los provistos por el municipio para tal fin.

Capítulo 4: Contaminación sonora y ruidos molestos

Art. 183: Aplicación general

Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a toda persona de existencia física o jurídica, esté o no domiciliada en este Municipio, cualquiera fuese el medio de que se sirva y aunque éste hubiera sido matriculado, registrado, patentado o autorizado en otra jurisdicción.

Art. 184: Prohibición de ruidos excesivos y/o molestos

Queda prohibido dentro del Ejido Municipal causar, producir o estimular ruidos excesivos o molestos que, propagándose por vía aérea o sólida, afecten o sean capaces de afectar en forma negativa al público. A estos efectos, se considera que causa, produce o estimula este tipo de ruidos las siguientes actividades:

- a.-) Circular en vehículos con llantas de hierro sobre calles empedradas o pavimentadas desde las 22 a las 7 horas, salvo si se hiciera a paso de hombre;
- b.-) Circular en vehículos de tracción mecánica sin silenciador de escape;
- c.-) Circular en vehículos que irradian ruidos debido al ajuste defectuoso o desgaste del motor, frenos, carrocería, rodaje u otras partes del mismo, o por tener su carga imperfectamente distribuida



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

- o mal asegurada, etc.;
- d.-) Sonar bocinas de vehículos con tonos múltiples o desagradables, salvo si fuesen dos tonos graves con un intervalo musical; sonar bocinas de aire comprimido; sonar sirenas, silbatos o campanas, salvo que fueran necesarias para la prestación de un servicio público de urgencia, como el de vehículos policiales, de bomberos, ambulancias, etc.;
- e.-) Sonar bocinas en vehículos, salvo en caso de emergencias para evitar accidentes de tránsito;
- f.-) Hacer picadas o aceleradas a fondo, aún con el pretexto de ascender por calles con pendientes pronunciadas, calentar o probar motores; y otras excusas;
- g.-) Mantener vehículos con el motor en marcha a altas revoluciones;
- h.-) Armar o instalar tarimas o escenarios en ámbitos públicos entre la hora 22 y las 7;
- i.-) Hacer sonar pirotecnia, como petardos, bombas de estruendos o similares;
- j.-) Patinar en la vía pública con patines ruidosos. Sólo puede hacerse en lugares especialmente destinados para ello;
- k.-) Cantar a viva voz o tocar música en ámbitos públicos, salvo que fuere previamente autorizado por el Municipio;
- l.-) Sonar campanas en iglesias o templos de cualquier credo religioso entre la hora 22 y las 7;
- m.-) Transitar por la vía pública en forma peatonal o en vehículo, o viajar en vehículos de transporte colectivo de pasajeros, con radio o cualquier tipo de reproductores de música en funcionamiento, salvo que se utilicen auriculares individuales de inserción. Se incluye en esta prohibición al personal afectado al servicio de transporte colectivo de pasajeros;
- n.-) Realizar tareas de carga y/o descarga entre la hora 22 y las 7, salvo autorización expedida por autoridad competente.
- ñ.-) Sonar silbatos, cornetas y otros aparatos que emitan ruidos, salvo lo estrictamente necesario para el uso de la autoridad.
- o.-) Sonar música con reproductores o en vivo. Las confiterías, bares, night clubs, boliches y demás lugares para esparcimiento y baile, además de la habilitación para funcionar como todo establecimiento productivo y comercial, y de los controles para la renovación anual o visado, estarán sujetas a controles de volumen de sonido en cualquier momento.
- p.-) Efectuar publicidad, anuncios o propaganda mediante altavoces, parlantes o propaladoras, sea que estén fijadas en un lugar o montadas sobre vehículos, cuando se hagan en horarios, lugares y en los decibeles que no sean los que la Municipalidad los ha autorizado en cada caso al momento de efectuar la solicitud de autorización.

Art. 185: Conceptualización y medición de ruido excesivo o molesto

Se consideran ruidos excesivos o molestos los siguientes:

a.-) **VEHÍCULOS AUTOMOTORES:** Los causados, producidos o estimulados por cualquier vehículo automotor que exceda los niveles máximos siguientes:

*Motocicletas de cualquier tipo: 80 Dba

*Automotores de hasta 3,5 tn: 85 dBA

*Automotores de más de 3,5 tn y a diésel: 90 dBA

Los niveles se medirán con un instrumento normalizado (medidor de niveles sonoros) aprobado por el organismo nacional de normalización (norma IRAM 4074), ubicado a $71/2 + \underline{1}0,50$ m de distancia del lado del escape y perpendicular a la línea de marcha colocado 1,20 m de altura sobre el suelo sin que existan obstrucciones. El medidor se leerá en la escala normalizada de compensación "A". El vehículo detenido deberá funcionar aproximadamente a los 2/3 de su máxima potencia. En caso de recurso, esta medición se efectuará haciendo pasar el vehículo frente al medidor a 50 km./h. en 2ª marcha, si tuviera sólo tres marchas, o en su 3ª marcha, si tuviera cuatro marchas, circulando el vehículo sobre un tramo de pavimento sin pendientes y en un lugar donde no haya muros por lo menos a 50 m a la redonda.

b.-) **ACTIVIDADES HUMANAS:** Las vibraciones originadas por actividades familiares configuran ruidos excesivos o molestos cuando se produzcan en el ámbito de la unidad de vivienda y sean perceptibles en otra u otras. Si suspendida la actividad señalada como responsable de producir los ruidos molestos o excesivos, siguen éstos siendo perceptibles de igual manera, se considerará que no hay infracción. En caso de recurso, se efectuará una medición, no pudiendo la vibración exceder una aceleración de 25 + 5 cm/seg.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Las vibraciones originadas por actividades de índole industrial, comercial, cultural, social o deportiva se considerarán generadoras de ruidos molestos o excesivos cuando, superando el ámbito en que se producen, fueran notoriamente perceptibles en otros. Si suspendida la actividad que presuntamente produce la vibración, sigue ésta siendo perceptible de igual manera, se considerará que no existe infracción. En caso de recurso, se efectuará una medición, no pudiendo la vibración exceder una aceleración de $25 + 5 \text{ cm/seg}$.

El uso de amplificadores para publicidad deberá ser previamente autorizado por el DEM. Configura ruido molesto o excesivo cuando supere el nivel del ruido ambiente, a cuyo fin se colocará el medidor normalizado en el eje del emisor a 20 m. de distancia y a 1,20 m. sobre el suelo. En caso de verificación de estos equipos en ambientes silenciosos, el nivel máximo de su potencia no excederá de 60 (sesenta) decibeles medidos en la escala "A" a 20 m. del elemento emisor y sobre su eje. Se consideran ruidos molestos o excesivos los causados o estimulados por cualquier acto, hecho o actividad de índole industrial, comercial, cultural, social, deportiva, recreativa, civil, familiar o similar que supere los niveles máximos previstos en el cuadro que sigue:

ÁMBITO	RUIDOS AMBIENTE		PICOS FRECUENTES		PICOS ESCASOS		OBSERVACIONES
	NOCHE	DÍA	NOCHE	DÍA	NOCHE	DÍA	
I	35	45	45	50	55	60	Niveles en decibeles "A" (dBA)
II	45	55	55	65	65	70	
III	50	60	60	70	65	75	
IV	55	65	60	75	70	80	

Se medirán en cualquier predio vecino con el medidor normalizado descrito supra y usando la escala de compensación "A" del medidor. El observador deberá colocarse frente a la ventana abierta de un dormitorio de los predios afectados por las fuentes de ruido.

En la tabla se indica, en primer lugar, los ámbitos que se definen en el párrafo siguiente; a continuación se indica el nivel promedio (máximo tolerable) llamado ruido ambiente; luego se indican los niveles permitidos para los pisos frecuentes (entre 7 y 60 por hora) que se observan por encima del ruido ambiente; y, por último, se establecen los picos escasos considerando como tales a los valores que, excediendo claramente el promedio ambiente, sólo producen entre una y seis veces por hora. En todos los casos se establecen límites distintos para horas del día (7 a 22 horas) y de la noche (22 a 7 horas). En los casos en que el ruido ambiente pueda igualar o exceder al de la actividad ruidosa verificada, se procederá a suspender dicha actividad haciendo una nueva medición en el predio afectado. Si en tal caso el nivel medio con la actividad ruidosa no ha disminuido más de 3 dB al suspenderla, no se considerará que exista ruido excesivo.

Ámbito I refiere al hospitalario o de reposo y abarca los alrededores de todos los edificios hospitalarios, sanatorios y clínicas ubicados en el Municipio en una distancia de 100 m medidos desde el punto del establecimiento asistencial más cercano a la fuente emisora del ruido. Ámbito II refiere al de la vivienda y se incluye en el mismo las zonas residenciales, los alrededores de colegios y zonas pequeñas de negocios. Ámbito III es el mixto y comprende los alrededores de grandes negocios y edificios de departamentos que coexisten generalmente con aquellos. Ámbito IV es el industrial y abarca los alrededores de grandes fábricas o industrias.

Art. 186: Ubicación de talleres e industrias actuales y futuras

Se prohíbe la localización de talleres de reparación de motocicletas y/o automóviles y los talleres metalúrgicos (doblado, corte, remachado, enderezado de chapas), así como cualquier otro local cuya actividad genere lógicamente mucho ruido en el Ámbito I hospitalario.

Los establecimientos industriales y/o comerciales, talleres metalúrgicos y de reparaciones de motocicletas y/o automóviles, así como bares, locales bailables y de entretenimiento ya instalados



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

deberán ajustar el funcionamiento de los mismos a las disposiciones de la presente ordenanza en el término de 12 (doce) meses.

Los nuevos talleres y establecimientos industriales, bares y locales bailables, deberán ajustar todo lo necesario antes de comenzar a funcionar para no causar ruidos excesivos o molestos.

Art. 187: Violaciones. Procedimiento. Responsables y Penalidades

De oficio o ante denuncia, el Municipio procederá a verificar si se produce, o no, el ruido excesivo o molesto correspondiente y a identificar a los responsables, y si por las características del hecho no fuere necesario efectuar mediciones técnicas, se labrará un acta dejando constancia de la supuesta violación, intimando al o a los supuestos infractores a cesar de inmediato en la infracción y para que en el plazo de 15 (quince) días realice el descargo correspondiente y ofrezca las pruebas que hagan a su derecho. Analizado el descargo e instruidas las pruebas que a criterio del DEM sean pertinentes y conducentes, podrá aplicarse una sanción de multa con los importes que establece la Ordenanza Tarifaria Anual y teniendo en cuenta su gravedad y reincidencia. El DEM puede disponer el secuestro de los elementos utilizados y/o la clausura del local, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

Si, en cambio, fuera necesario efectuar mediciones, se labrará un acta de constatación en la que, además de dejar constancia de la supuesta infracción y de los responsables, se harán constar los valores obtenidos, y se continuará con el procedimiento establecido en el párrafo anterior.

Si la supuesta infracción fuere cometida en el ámbito de un establecimiento industrial, taller u otro tipo de local comercial, se procederá a efectuar las mediciones, si correspondiera, y labrar el acta dejando constancia de los valores obtenidos y, según las circunstancias de cada caso concreto, podrá otorgarse un plazo para se realicen los cambios o modificaciones necesarias para evitar el ruido, que no podrá exceder de 15 (quince) días, salvo que se trate de actividades industriales en el que dicho plazo para hacer cambios podrá llegar hasta los 12 (doce) meses, según las características particulares de cada caso concreto. No acatada la orden de realizar las modificaciones necesarias para evitar el ruido en el plazo otorgado, el Municipio labrará nueva acta dejando constancia de ello para que en el plazo de 15 (quince) días realice el descargo correspondiente y ofrezca las pruebas que hagan a su derecho. Analizado el descargo e instruidas las pruebas que a criterio del DEM sean pertinentes y conducentes, podrá aplicarse una sanción de multa con los importes que establece la Ordenanza Tarifaria Anual y, teniendo en cuenta su gravedad y reincidencia, el DEM puede disponer el secuestro de los elementos utilizados y/o la clausura del local donde se realizaba la actividad ruidosa, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

Responderán solidariamente con los que causen, produzcan o estimulen ruidos molestos o excesivos quienes colaboren en la realización de la infracción o faciliten la misma de cualquier manera, tales como los fabricantes, comerciantes, publicistas y talleristas que hubieren fabricado, puesto a la venta, promocionado y/o colocado los elementos destinados para violar las disposiciones de este Capítulo.

Cuando la infracción sea cometida por un menor de edad u otro incapaz, serán responsables sus progenitores y/o sus representantes legales.

Si los ruidos molestos o excesivos fueren causados, producidos o estimulados por vehículos, serán solidariamente responsables su propietario, poseedor, tenedor y el conductor, y si fueran causados por animales o cosas, responderán solidariamente sus propietarios, poseedores y quienes de ellos se sirvan, los tengan bajo su cuidado o guarda.

TÍTULO VII: TRÁNSITO Y ESTACIONAMIENTO

Art. 188: Adhesión a la Ley Provincial de Tránsito y sus Decretos Reglamentarios

Adhiérase la Municipalidad de Los Cocos a las disposiciones de la Ley Provincial de Tránsito N° 8.560, con sus modificatorias y reglamentaciones vigentes, así como a las que se dicten en el futuro modificando, complementando y/o reglamentado las disposiciones vigentes, con las modificaciones y particularidades que se establecen a continuación.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 189: Estacionamiento y velocidad máxima en la Av. Cecilia Grierson

El estacionamiento en la vía pública en todo el ejido municipal de Los Cocos es libre y gratuito. No están permitidos los denominados "cuida coches".

El estacionamiento en la vía pública debe hacerse sobre mano derecha y conforme las demás condiciones dispuestas en la Ley Provincial de Tránsito, excepto en aquellas calles de doble sentido de circulación cuyo ancho sea menor a 12 (doce) metros, en los que está prohibido estacionar en ambas manos.

Está prohibido tanto el estacionamiento cuanto la detención de vehículos de cualquier tipo en ambas manos de la Av. Cecilia Grierson entre el Chalet Echevarría y el límite con la localidad de La Cumbre. En este sector de dicha avenida el estacionamiento sólo será permitido en los espacios públicos especialmente destinados y señalizados a tal fin.

El horario habilitado para las operaciones de carga y descarga en ambas manos de la Av. Cecilia Grierson entre el Chalet Echevarría y la Oficina Municipal de Turismo es el siguiente:

*De 0:00 a 9:30 y de 21:00 a 24:00 horas desde diciembre a mayo, ambos incluidos, y julio.

*De 0:00 a 11:00 y de 18:00 a 24:00 horas desde junio a noviembre, ambos incluidos, excluido julio.

Art. 190: Estacionamiento en vereda del Museo La Loma y al frente

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos particulares sobre el frente de la propiedad designada catastralmente como C09, S01, M127, parcela y lote 20, ubicada sobre Av. Dra. Cecilia Grierson 1891/1893/1897, los días lunes a domingo, en el horario de 18:00 a 23:00, y sobre el frente de la propiedad denominada "Museo La Loma", en dicha avenida desde la esquina Los Cedros, en un tramo hacia el Este de 26,30 mts., los días lunes a domingo, en el horario de 08:00 a 11:00. Se colocarán carteles con la leyenda "Estacionamiento exclusivo para ómnibus en el horario de 18:00 a 23:00 de lunes a domingo" y "Estacionamiento exclusivo para ómnibus en el horario de 08:00 a 11:00 de lunes a domingo", respectivamente.

Art. 191: Emisión de licencias de conducir. Clases

Las licencias de conducir que habilitan al requirente a conducir vehículos automotores por las calles de la localidad y del resto de la República Argentina serán entregadas por el Municipio de acuerdo al procedimiento y previa comprobación de aptitud física y de destreza que especifica la normativa vigente. Dichas licencias se otorgan en las siguientes clases que permiten conducir los vehículos que en cada caso se especifican:

CLASE A1: ciclomotores hasta 50 cm³.

CLASE A2: motocicletas y triciclos motorizados de hasta 150 cm³.

CLASE A3: motocicletas y triciclos motorizados de toda cilindrada.

CLASE B1: vehículos, camionetas y casas rodantes motorizadas de hasta 3.500 kg

CLASE B2: vehículos y camionetas que arrastren remolques de 750 a 3.500 kg

CLASE C: camiones sin acoplado o semi acoplado y casas rodantes de más de 3.500 kg

CLASE D1: vehículos de transporte de pasajeros de hasta 8 plazas excluido conductor

CLASE D2: vehículos de transporte de pasajeros de más de 8 plazas

CLASE D3: vehículos de emergencias y seguridad (policía, bomberos y ambulancias) de hasta 3.500 kg y hasta 8 plazas excluido el conductor

CLASE D4: vehículos de emergencias y seguridad (policía, bomberos y ambulancias) de más de 3.500 kg y más de 8 plazas

CLASE E1, E2, F y G: vehículos especiales conforme Ley Provincial de Tránsito, siendo las edades límite para obtenerlas 21 y 65 años.

Art. 192: Servicio de remises. Habilitación de vehículos y licencias requeridas

El servicio de "remises" es el servicio de transporte de personas y equipajes en automóviles privados de alquiler a cambio del pago de una tarifa, y será prestado por las personas, vehículos y en las condiciones que se especifican a continuación:

*CONDICIONES DEL SERVICIO: El servicio deberá ser prestado y estar disponible las 24 horas de todos los días del año, sean días laborales, feriados, no laborables o inhábiles. La contratación del servicio por el pasajero se hará antes de comenzar el viaje e implicará el compromiso del pasajero a



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

abonar la tarifa que convenga con el chofer a la finalización del viaje. Las tarifas serán visadas por la Municipalidad y establecidas mediante Decreto. El viaje local será equivalente a 2 (dos) kilómetros y se denominará como viaje mínimo. Una vez recorrido el mencionado kilometraje, se abonará por fracción equivalente a 1 (uno) kilómetro. Queda totalmente prohibido, salvo autorización expresa del pasajero, que el chofer preste el servicio con acompañante.

*REQUISITOS PARA SER CHOFER: Para prestar el servicio de remises, el candidato a chofer debe obtener la correspondiente licencia ante el Municipio, conforme lo dispuesto en el artículo anterior y en la Ley Provincial de Tránsito; acreditar la falta de antecedentes penales; tener domicilio real en esta localidad; tener entre 21 y 65 años de edad; inscribirse en un registro especial que llevará el Municipio; prestar el servicio en perfectas condiciones de salud psicofísicas y de higiene personal.

*REQUISITOS DEL VEHÍCULO: Para habilitar el vehículo para la prestación del servicio de remises el vehículo debe: estar inscripto en la jurisdicción local; acreditar libre deuda de tributos y multas con la Municipalidad; tener seguro de responsabilidad civil contra terceros y personas transportadas; no tener una antigüedad superior a 15 (quince) años; estar limpio, desinfectado y presentable por dentro y por fuera; tener hecha y vigente la inspección técnica vehicular de la Provincia; no tener problemas mecánicos; no tener daños en la carrocería de tamaño muy evidente; todos los demás requisitos exigidos a los vehículos en general por la Ley Provincial de Tránsito para circular. La habilitación del vehículo rige por todo el tiempo que falte transcurrir hasta que alcance la antigüedad máxima referida, pero debe hacerse una visación anual, momento en el cual se hará una desinfección.

Art. 193: Infracciones y sanciones

Toda violación a cualquiera de las disposiciones del presente Título hará pasible al infractor de la aplicación de las sanciones de multa establecidas en la Ordenanza Tarifaria Anual y conforme a la mayor o menor gravedad de la falta y a la reincidencia del infractor, pudiendo llegar a la caducidad de la habilitación correspondiente.

TÍTULO VIII: MANIPULACIÓN Y TRANSPORTE DE ALIMENTOS. BROMATOLOGÍA

Art. 194: Adhesión al Código Alimentario Nacional

Adhiérase la Municipalidad de Los Cocos al Código Alimentario Nacional, Ley 18.284, cuya reglamentación ha sido hecha por el Decreto 2.126/71, y demás normas modificatorias y reglamentarias vigentes, en todo lo que no esté regulado por los artículos siguientes.

Art. 195: Adhesión a normativa provincial de manipuladores de alimentos

Adhiérase la Municipalidad de Los Cocos a lo establecido por la Resolución 51/2018 del Ministerio de Industria Comercio y Minería de la Provincia de Córdoba, Dirección General de Control de la Industria Alimenticia, mediante la cual se crea el Registro Provincial de Manipuladores de Alimentos y el Registro Provincial de Capacitadores.

Ratifíquese y convalídese todo lo actuado por el DENM en cuanto al Acuerdo de Colaboración celebrado entre la Municipalidad de Los Cocos y la Dirección General de Control de la Industria Alimenticia que, como ANEXO ESCRITO N° 14 integra y forma parte integrante del presente Código.

Art. 196: Prohibición de faenamiento

En todo el ejido municipal de Los Cocos está prohibido el faenamiento de animales, excepto el que se realice en el ámbito escolar y para la finalidad educacional.

Art. 197: Transporte de sustancias alimenticias. Habilitación. Registro. Excepciones

Los vehículos destinados al transporte de sustancias alimenticias deberán contar con habilitación municipal, la que se otorga previa inspección del encargado del área municipal de bromatología que constará de cuatro pasos:

- 1.-) control ocular del estado general del vehículo;
- 2.-) control de que el lugar destinado al transporte de las sustancias alimenticias esté separado del habitáculo donde van las personas, sin ventanas ni aberturas de comunicación directa;



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

3.-) control de temperatura adecuada en los casos que, por el tipo de sustancias alimenticias a transportar, el vehículo deba contar con cabina térmica y/o equipo de frío; y

4.-) control de limpieza y desinfección del vehículo.

Esta habilitación deberá ser visada anualmente y quienes conduzcan los vehículos, así como quienes lo acompañen, deberán siempre estar en condiciones de higiene personal y con ropa limpia la que, en lo posible, será de colores claros.

Los vehículos así habilitados serán inscriptos en un registro que a tal fin llevará el área municipal de bromatología en el que constarán los siguientes datos:

* Nombre, DNI o datos de inscripción si fuera una persona jurídica, y domicilio del propietario del vehículo.

* Nombre, DNI y domicilio del chofer y de el o los acompañantes;

* Patente, marca y modelo del vehículo

* Descripción breve de la cabina térmica y sus equipos de refrigeración;

* Número de habilitación y fecha de emisión;

* Clase de sustancias alimenticias que transporta

Quedan exceptuados de esta habilitación obligatoria los siguientes vehículos:

a.-) los que sólo ingresen al ejido municipal en tránsito y por un término que no mayor a 24 horas;

b.-) los que ya se encuentren habilitados por autoridades sanitarias oficiales de otras jurisdicciones;

y c.-) los que sólo transportes frutas, verduras, legumbres y/o huevos.

Art. 198: Incumplimientos. Responsables y sanciones

Los titulares y administradores de los establecimientos y/o de los vehículos habilitados, así como también los manipuladores de alimentos y todo aquel que, de cualquier modo, viole cualquiera de las normas del presente Título, serán responsables de las infracciones que cometan por sí y/o por sus dependientes.

Cuando se constate el incumplimiento de las condiciones de habilitación, la falta de habilitación o cualquier otra violación a lo establecido en el presente Título, el infractor será pasible de la aplicación de una sanción de multa cuyo monto será graduable por el DEM según gravedad y reincidencia conforme la Ordenanza Tarifaria Anual, pudiéndose llegar, incluso, a la suspensión temporal de la habilitación o a la inhabilitación del establecimiento y/o del vehículo y/o del titular habilitado.

TÍTULO IX: CEMENTERIOS

Art. 199: Concepto. Prohibición de cementerios privados. Derechos y deberes

Cementerio toda fracción de tierra destinada a la inhumación de cadáveres de seres humanos. En esta localidad están prohibidos los cementerios privados, pudiendo haber únicamente cementerios públicos.

El cementerio municipal actual es un cementerio-parque cuyo nombre oficial es "Rosedal Jardín de la Paz" y es un bien del dominio público municipal y, por lo tanto, los particulares no podrán realizar en él ninguno de los negocios jurídicos privados y únicamente podrán ser titulares de la concesión o permiso de uso otorgada por la autoridad administrativa municipal.

Los derechos y deberes de los particulares serán los que se establecen en el presente Título con los agregados y modificaciones que se puedan establecer en el futuro.

Art. 200: Concesión de fosas o parcelas

El DEM podrá otorgar la concesión de fosas o parcelas a personas individuales por el término de 10 (diez) años o a perpetuidad. También puede otorgar dicha concesión, pero hasta un máximo de 50 (cincuenta) años, a asociaciones civiles, religiosas o de otro tipo para proveer sepultura a sus asociados.

Los concesionarios no podrán ceder o transferir, por el contrato o título que sea, ni en forma gratuita u onerosa, sea total o parcialmente, la concesión otorgada, sin el consentimiento del DEM.

Art. 201: Servicios municipales. Libertad de culto



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Los servicios municipales de inhumaciones, exhumaciones, depósitos de cadáveres, apertura y cierre de fosas, traslado o introducción de restos, etc. serán todos comunes sin más distinciones que los distintos tipos de sepultura.
Habrá libertad de cultos con excepción de aquellos cuyo ceremonial atente contra la moral y las buenas costumbres.

Art. 202: Inhumaciones y exhumaciones

Entiéndase por inhumación (in-humus) al acto de enterrar un difunto, y por exhumación (ex-humus) al acto de desenterrar los restos humanos.

Queda terminantemente prohibido en todo el ejido municipal de Los Cocos inhumar cadáveres en otros sitios que no sea el cementerio existente en el Municipio, y en el o en los que en el futuro se puedan habilitar. La inhumación sólo puede hacerse con la presentación de la debida autorización Municipal y ésta puede fijar un plazo máximo de inhumación en el cementerio local.

El plazo máximo para efectuar la inhumación es de 24 (veinticuatro) horas desde el momento del deceso, prorrogable excepcionalmente por el DEM hasta otras 24 horas. En caso de producirse el deceso por causa de grave enfermedad infecto contagiosa, el plazo se reducirá al mínimo imprescindible y el cadáver será cremado inmediatamente.

Siendo el único cementerio de esta localidad de carácter "parque", las inhumaciones se harán en parcelas bajo tierra siendo el cajón de materiales putrescibles y fácilmente degradables, previa aprobación de la autoridad competente.

Art. 203: Prohibición de introducción de difuntos al ejido municipal

El DEM podrá prohibir la introducción de difuntos al Municipio cuando así lo aconsejen razones de salubridad o de disponibilidades en el cementerio.

Art. 204: Cremación

Entiéndase por cremación la acción de reducir por el fuego un cadáver hasta convertirlo en cenizas. La cremación es obligatoria en los siguientes casos.

- a.-) Exhumaciones practicadas por vencimiento del plazo máximo de inhumación, cuando los deudos no solicitaren en dicho término los restos.
- b.-) Muerte por grave enfermedad infectocontagiosa.
- c.-) Institutos de anatomía de universidades estatales o privadas, utilizados con fines de estudio.

Art. 205: Derechos y deberes en el Cementerio-Parque municipal "Rosedal Jardín de la Paz"

Tratándose de un "cementerio parque", está prohibido dentro del mismo cualquier obra de albañilería de carácter funerario, excepto las que expresamente disponga el DEM para la prestación de los servicios del cementerio.

El cementerio estará provisto de cinerario colectivo construido por la municipalidad para uso gratuito.

En este cementerio deberán respetarse las siguientes normas:

- a.-) Toda excavación y cierre de fosas será realizada por personal municipal y en el lugar preciso que haya sido autorizado y demarcado por la Municipalidad.
- b.-) El concesionario de una fosa o parcela tendrá derecho a inhumar hasta tres (3) cuerpos y hasta cinco (5) urnas por fosa, siempre y cuando lo permita la conformación del subsuelo.
- c.-) La colocación de placas se realizará en el lugar autorizado y demarcado por el Municipio.
- d.-) Queda prohibida toda obra y ornamentación que no concuerde con las condiciones que se estipularon cuando fue aceptada la donación del terreno para tal fin.
- e.-) Sobre cada sepultura se colocará una placa a nivel de piso y en el lugar de la cabecera, de color blanco, gris o negro de material de comprobada resistencia a la intemperie, cuyas medidas serán de 0,40 x 0,25 x 0,03 m. de ancho, altura y espesor, respectivamente. Sobre dicha placa se colocará como única inserción, nombre y apellido del fallecido, y las fechas de nacimiento y defunción.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

f.-) Únicamente se permitirá la ornamentación floral cerca de la placa, debiendo dejar libre y sin demarcarse con plantas, piedras o canaletas el resto de la sepultura, a los efectos de dejar crecer el manto verde, permitiendo así conservar el efecto parque del Cementerio. Están prohibidas otras ornamentaciones más que la detallada, pudiendo la Municipalidad rechazar las solicitudes de permiso para mejoras y/o instalación de placas y/o plantas si las mismas no cumplimentan con las disposiciones del presente Título, como asimismo si se instalan elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro propios del lugar.

Art. 206: Servicios fúnebres religiosos

El servicio de responso estará a cargo del Cura Párroco católico con jurisdicción en esta localidad, o de quien él delegue para garantizar este servicio, debiendo realizarse únicamente en el día y horario que autorice el DEM para los sepelios.

También el responso o servicio religioso fúnebre podrá ser efectuado por las personas y modos de otras religiones, siempre que no atenten contra la moral y las buenas costumbres.

Art. 207: Servicios fúnebres civiles

Entiéndase por servicio fúnebre civil la prestación total o parcial de los siguientes servicios:

- a.-) Provisión de ataúdes y urnas.
- b.-) Provisión de salas velatorias.
- c.-) Provisión de ornamentos para velatorios.
- d.-) Traslado de restos humanos al cementerio.
- e.-) Traslado de restos exhumados.
- f.-) Seguro de sepelio.

Art. 208: Empresas proveedoras de servicios fúnebres

Las Empresas de servicios fúnebres que presten en forma total o parcial estos servicios deberán contar con habilitación municipal.

Cuando brinden el servicio de provisión de ataúd y urna, las distintas calidades deberán incluir al menos una de precio económico.

Cuando brinden el servicio de sala velatoria, deberán contar con salas propias, pudiendo también gestionarse la utilización a tal fin en locales de instituciones gubernamentales, civiles, militares o religiosas, o en un espacio brindado a tal fin por el Municipio. Si el velorio se realizare en un domicilio particular provisto por los familiares o amigos del fallecido, la empresa sólo podrá cobrar por el servicio de provisión de ornamentos para velatorios, si este servicio fuera contratado.

Cuando brinden el servicio de traslado del fallecido al cementerio, se hará en vehículos acondicionados a tal fin que deberán estar pintados y acondicionados de modo serio y respetuoso.

Asimismo, deberán ajustar el recorrido del cortejo fúnebre al itinerario que el DEM disponga.

El servicio de traslado de restos, tanto dentro o hacia afuera del Cementerio, deberá gestionarse y cumplir los requisitos que fije el DEM.

Art. 209: Empresas de fabricación de ataúdes y urnas

Se considera fábrica de ataúdes y urnas a las carpinterías que se dedican en forma exclusiva o parcial a esa actividad. No podrán tener puertas o ventanas hacia la vía pública de modo que se exhiba o pueda ser visto lo fabricado, ni podrán tener carteles alusivos al producto. Asimismo, deberán tener acceso vehicular directo desde la vía pública, de modo que el acto de cargarlos para su entrega se efectúe fuera de la vista del público y los vehículos deberán tener compartimentos cerrados para que no se vea desde el exterior el contenido del interior.

Art. 210: Infracciones y sanciones

La cesión o transferencia de la concesión de parcelas realizada sin la previa autorización y aprobación municipal, así como las infracciones a cualquier otra disposición del presente Título facultará al DEM a imponer multas graduables según la mayor o menor gravedad y la reincidencia, conforme Ordenanza Tarifaria Anual, pudiendo resolver hasta caducidad de la concesión.



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

Art. 211: Fecha de entrada en vigencia. Derogación de normas

El presente Código de Ordenamiento Urbano comenzará a regir a partir del primer día del año dos mil veinticinco (2025). Deróguense las Ordenanzas N° 125/80, 126/80, 284/88, 415/94, 421/94, 441/95, 444/96, 476/98, 489/98, 513/99, 530/00, 553/01, 629/04, 694/06, 761/09, 766/09, 777/10, 826/12, 905/15, 1057/20, 1058/20, 1062/20, 1114/23, 1116/23, 1125/23, 1129/23, 1155/24 y toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 212: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

ORDENANZA N° 1163/2024

Los Cocos, 27 de Noviembre 2024

Leonora del Valle Ramos
SECRETARÍA
CONCEJO DELIBERANTE



Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

INDICE:

TITULO I: GENERALIDADES

TITULO II: USO Y OCUPACION DEL SUELO. HABILITACIONES

Cap.1: Uso

Cap.2: Ocupación

Cap.3: Habilitaciones y controles (uso conforme del suelo)

TITULO III: URBANIZACIONES

Cap.1: Ámbito de aplicación

Cap.2: Diagnóstico ambiental

Cap.3: Zonificación. Dimensiones de parcelas

Cap.4: Condiciones para urbanizaciones residenciales

Cap.5: Trazado vial

Cap.6: Infraestructura de las urbanizaciones

Cap.7: Veredas y espacios verdes

Cap.8: Medidas mínimas de subdivisiones. Ancho mínimo de calles y ensanches

Cap.9: Procedimiento para urbanizaciones

Cap.10: Urbanización residencial especial

TITULO IV: EDIFICACIÓN

Cap.1: Trámites para la edificación. Expediente de obra

Cap.2: Inspección de obras. Infracciones y penalidades

Cap.3: Características y clasificación de edificaciones

Cap.4: Altura de fachada, LM y LE. Retiros

Cap.5: Cercas, medianeras y veredas

Cap.6: Patios

Cap.7: Iluminación y ventilación

Cap.8: Medios de evacuación

Cap.9: Servicios sanitarios

Cap.10: Locales para instalaciones y canchas en las que se producen golpes

Cap.11: Toldos

Cap.12: Demoliciones y excavaciones

Cap.13: Rotura y ocupación de la vía pública. Vallados

Cap.14: Edificios existentes y edificios patrimonio arquitectónico

Cap.15: Chimeneas

Cap.16: Aislación

Cap.17: Carteles y otros anuncios publicitarios

Cap.18: Disposición de residuos sólidos de obras

TÍTULO V: ANTENAS

TÍTULO VI: CUIDADO DEL AMBIENTE Y DEL AGUA. TRATAMIENTO DE LA BASURA

Cap.1: Medioambiente, forestación y arbolado

Cap.2: Agua

Cap.3: Recolección y disposición de residuos sólidos. Basural o vertedero

Cap.4: Contaminación sonora y ruidos molestos

TITULO VII: TRÁNSITO Y ESTACIONAMIENTO

TÍTULO VIII: MANIPULACIÓN Y TRANSPORTE DE ALIMENTOS. BROMATOLOGÍA

TÍTULO IX: CEMENTERIOS

ANEXOS:

ANEXO GRAFICO Nº 1: arts. 20, 26, 54 y 58

ANEXO GRAFICO Nº 2: art. 32

ANEXO GRAFICO Nº 3: art. 90



Municipalidad de Los Cocos

CONCEJO DELIBERANTE

Av. Paseo Eva Perón s/n - Telefax (03548) 492025
5182 LOS COCOS - Cba.

ANEXO GRAFICO Nº 4: art. 93
ANEXO GRAFICO Nº 5: art. 94
ANEXO GRAFICO Nº 6: art. 94
ANEXO GRAFICO Nº 7: art. 106 y 107
ANEXO GRAFICO Nº 8: arts. 109 y 110
ANEXO GRAFICO Nº 9: art. 111
ANEXO GRAFICO Nº 10: art. 113
ANEXO GRAFICO Nº 11: art. 178
ANEXO GRAFICO Nº 12: art. 178
ANEXO GRAFICO Nº 13: art. 178
ANEXO GRAFICO Nº 14: art. 87

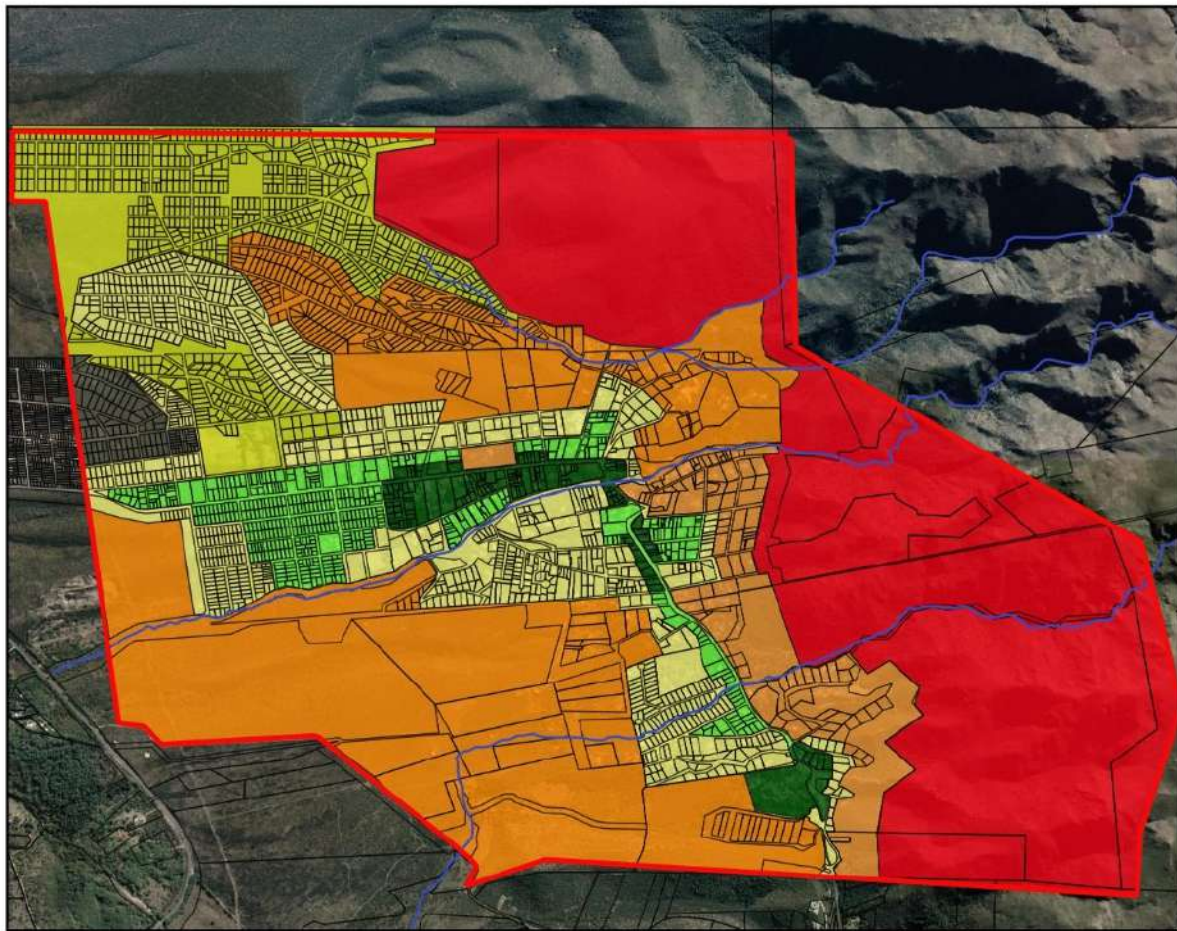
Leonora del Valle Ramos
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE



Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO 1

Zonificación Urbana Los Cocos



Referencias

- Arroyos

AMBIENTAL

- Zona Roja
- Zona Naranja
- Zona Naranja 2
- Zona Amarilla
- Zona Amarilla 2
- Zona Verde
- Zona Verde 2
- Zona Industrial

0 250 500 m
1:15000

Leidy del Valle Parra
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE



Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO 2

Mapa de Avenidas y Calles Principales de Los Cocos



Referencias

- Calles Principales
 - Calles Tipo 1
 - Calles Tipo 2
- Radio Urbano
- Arroyos
- parcelas

0 250 500 m



1:16153

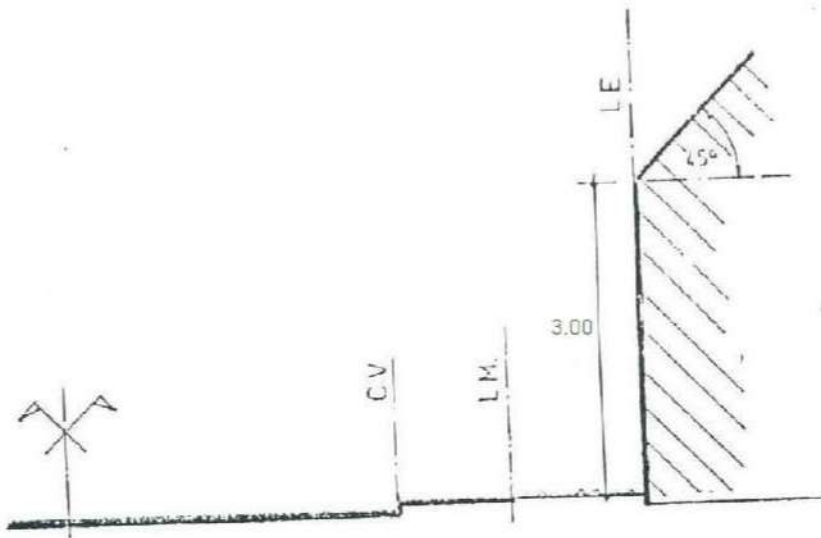
Leonora del Valle Ramos
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE



Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO GRAFICO 3

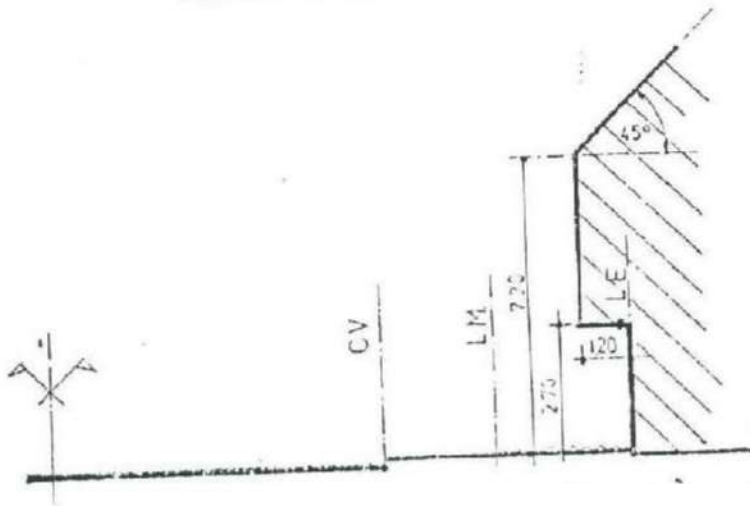
PLANOS LIMITES DE FACHADA



Gustavo Federico Moreira
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO GRAFICO 4

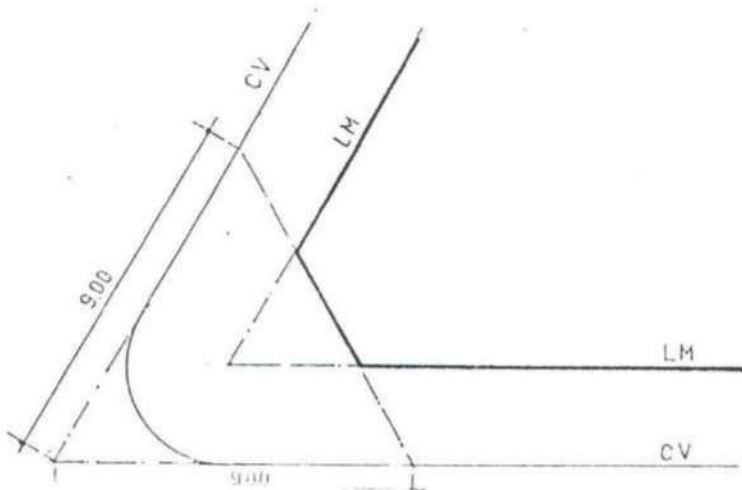
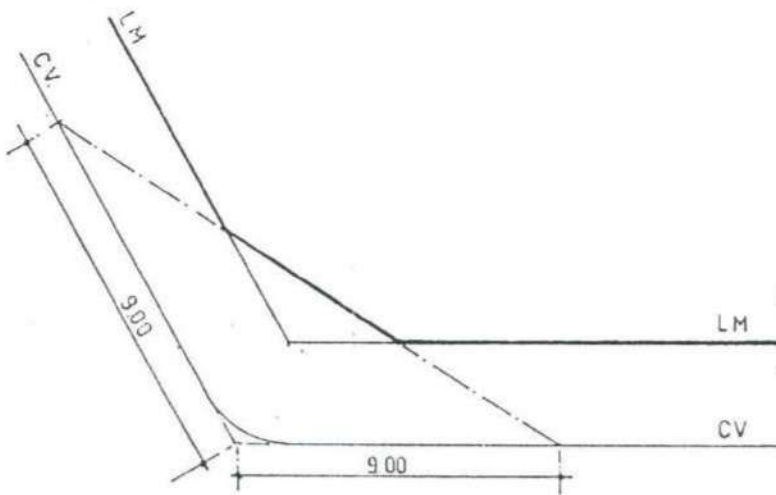
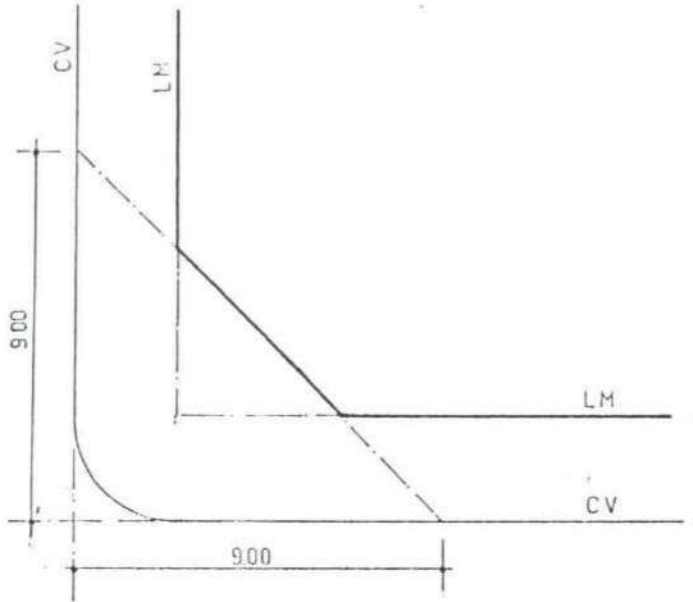
SALIENTES DE LA LINEA DE EDIFICACION



COMUNIDAD DEL VALLE PATRICO
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE



ANEXO GRAFICO 5



[Handwritten signature]

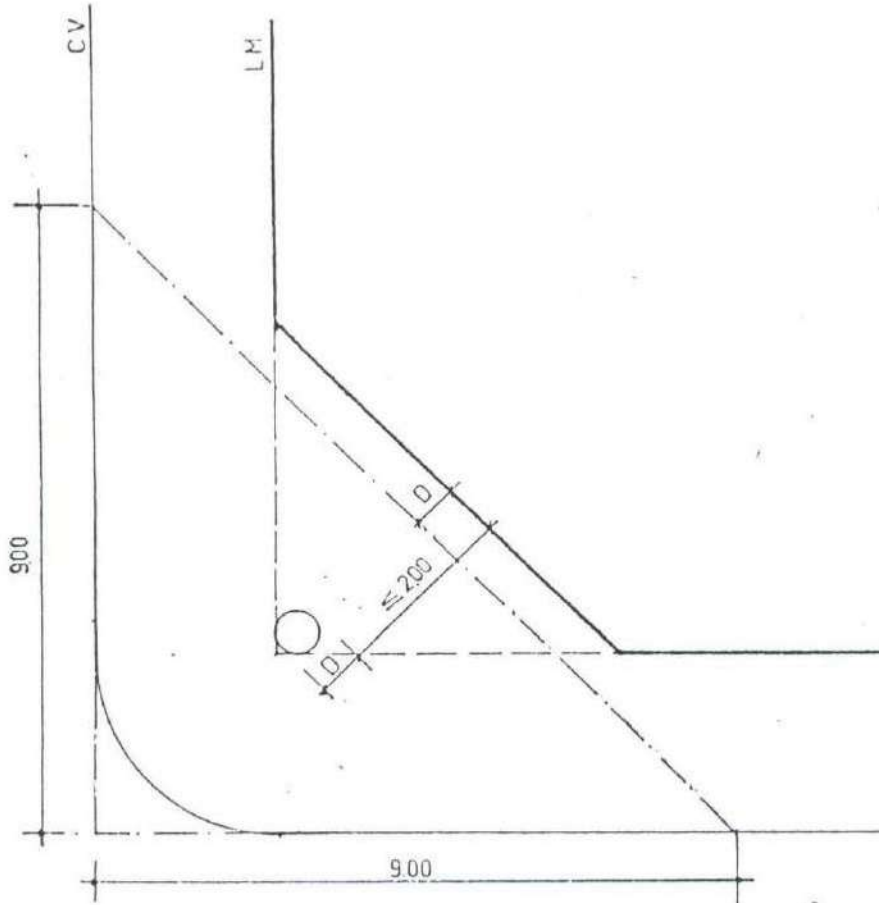
Gustavo Fedenco Moreira
 Presidente
 Concejo Deliberante



[Handwritten signature]

Concejo del Valdeparaiso
 SECRETARIA
 CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO GRAFICO 6



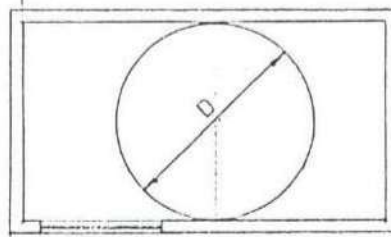
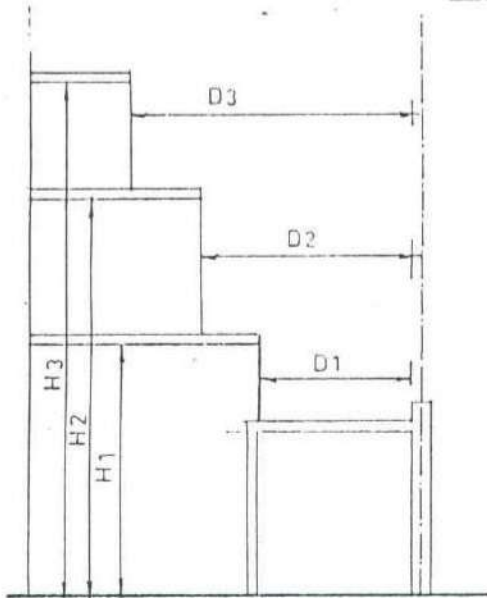
Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante



SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO GRAFICO 7

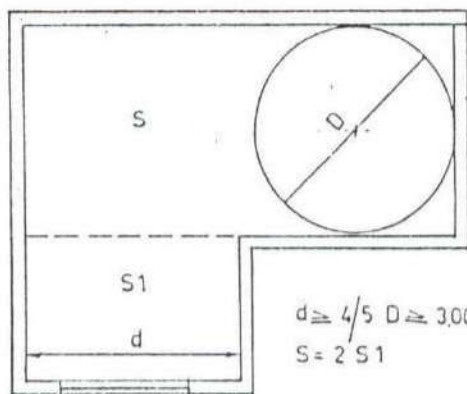
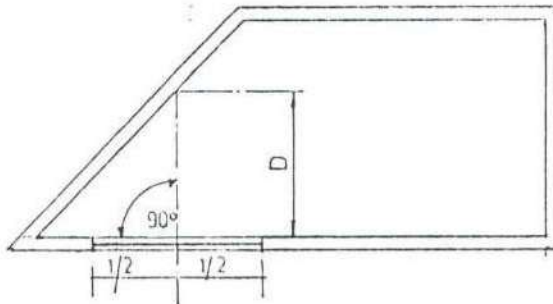
DE LOS PATIOS



$$D = 1/5 H1 \geq 300$$

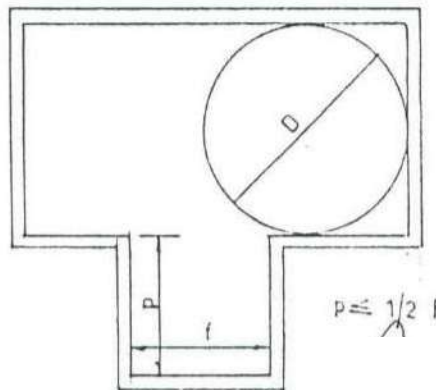
$$D = 1/5 H2 \geq 300$$

$$D = 1/5 H3 \geq 300$$



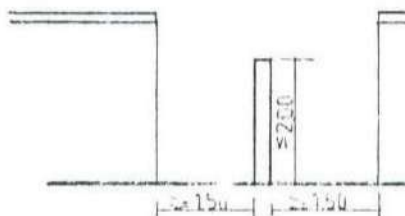
$$d \geq 4/5 D \geq 300$$

$$S = 2 S1$$



$$p \geq 1/2 f$$

PATIOS MANCOMUNADOS



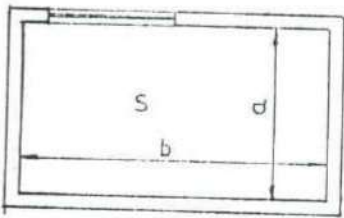

 Concejo del Valle de los Rios
 SECRETARIA
 CONCEJO DELIBERANTE





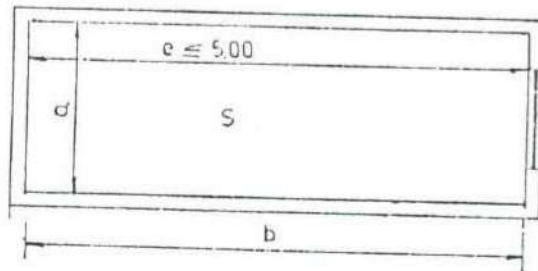
ANEXO GRAFICO 8

C1



$S = a \times b$

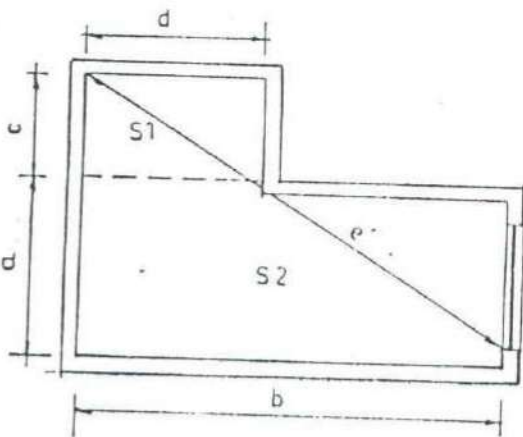
C1



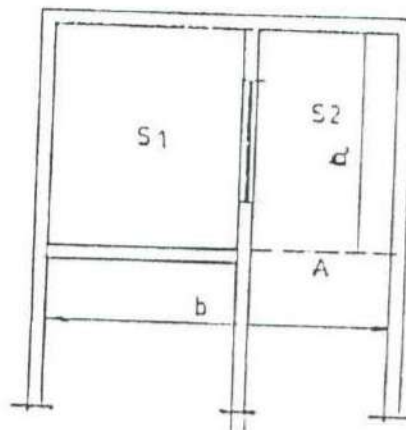
$S = S1 + S2$

Si $e \geq 5.00$; $S = (S1 + S2) 1,2$

C1

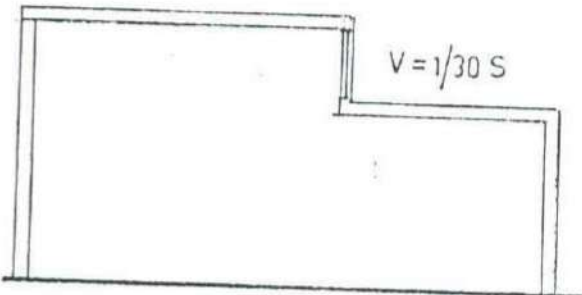


C2



$S = S1 + S2$

C3



[Handwritten signature]

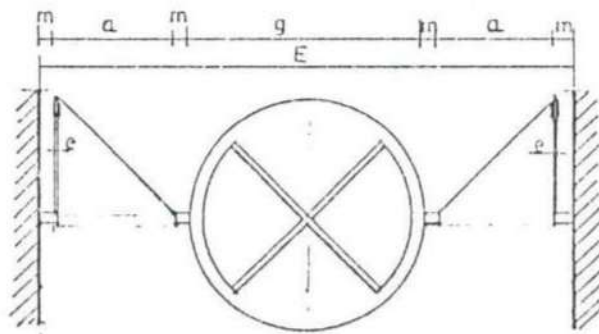
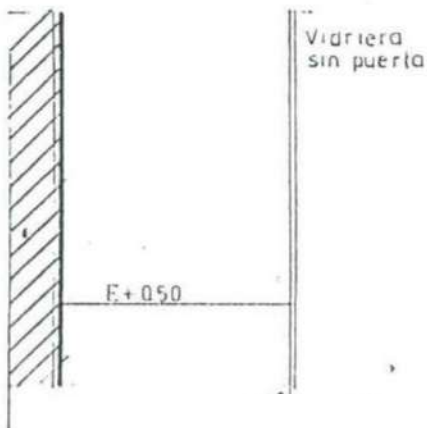
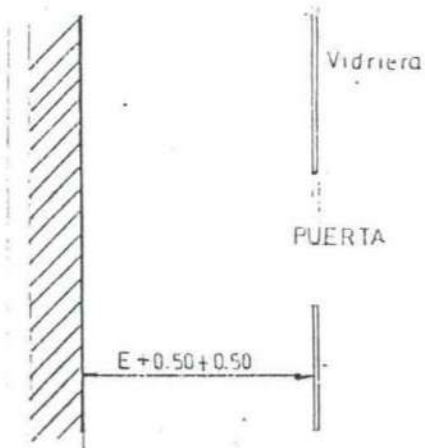
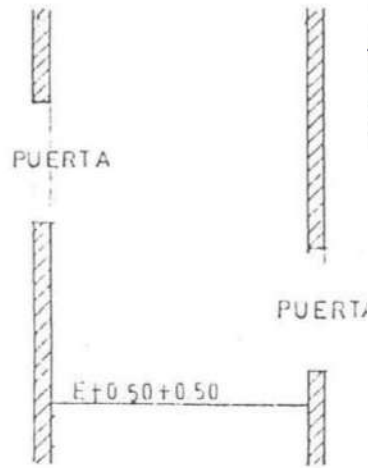
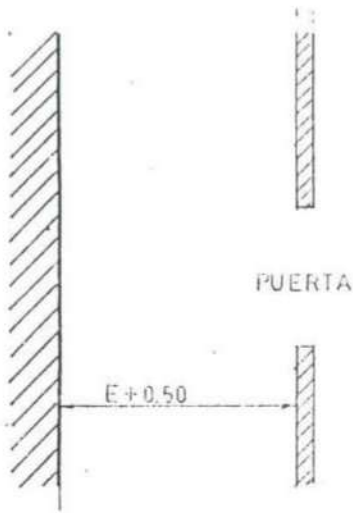
Secretaría del Valle Páramo
SECRETARÍA
CONCEJO DELIBERANTE



[Handwritten signature]

Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO GRAFICO 10



$$A \geq E - (4m + 2a + 1/2 g)$$

$$2a \geq 1/2 g$$

[Handwritten signature]

Gustavo Fedenco Moreira
 Presidente
 Concejo Deliberante



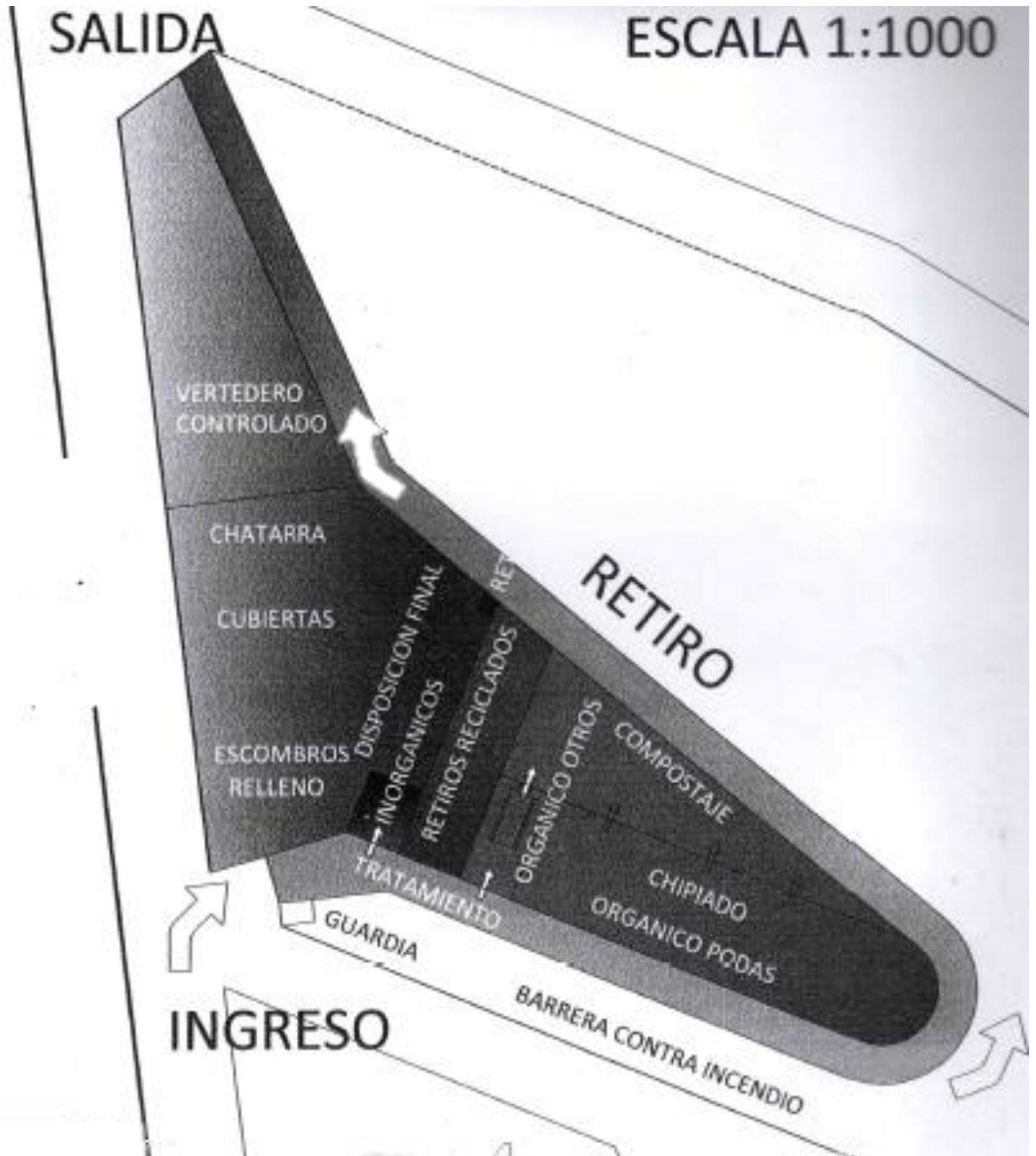
[Handwritten signature]

SECRETARIA
 CONCEJO DELIBERANTE

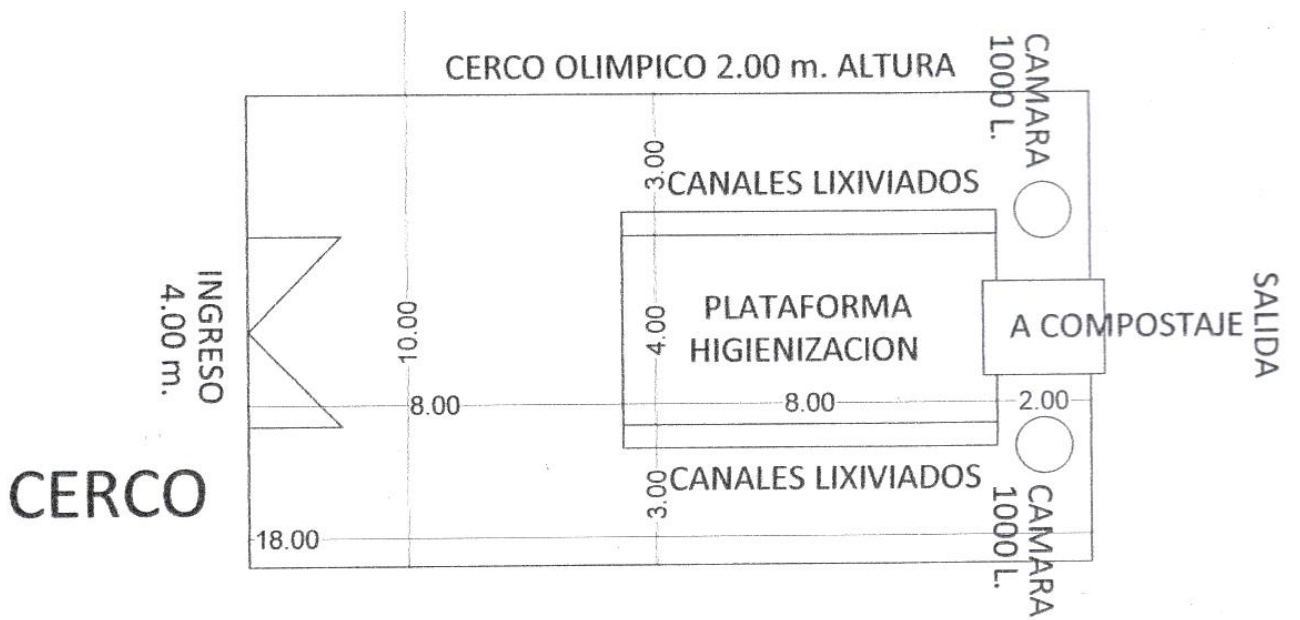
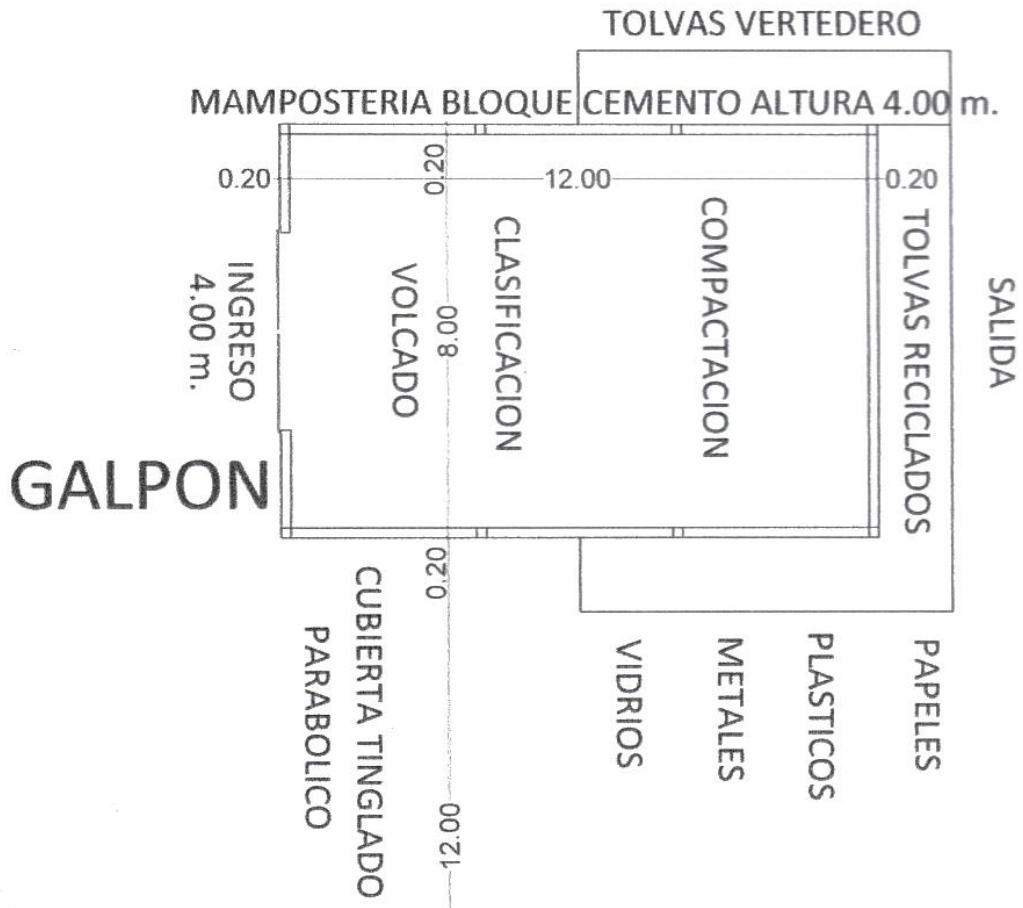
ANEXO GRAFICO 11



ANEXO GRAFICO 12



ANEXO GRAFICO 13





ANEXO 14

MEMORIA MAPA DE RIESGO LOCAL

Inundaciones, Incendios y Movimiento en Masa - Año 2025

INTRODUCCIÓN

El presente documento acompaña al mapa de riesgos elaborado para la localidad de Los Cocos, Córdoba. Su objetivo es fundamentar los criterios utilizados para la delimitación de áreas con distintos niveles de riesgo (moderado, alto y extremo), considerando tres amenazas principales: inundaciones, incendios forestales y remociones en masa.

Los mapas de riesgo son representaciones cartográficas que permiten visualizar la distribución de determinados riesgos de desastre en un territorio específico. Los mapas de riesgo surgen de la combinación de mapas de amenaza y mapas de vulnerabilidad, cada uno de los cuales ya son el resultado de índices e indicadores específicos.

Desde el punto de vista metodológico, el Análisis de Riesgo comprende dos etapas: Análisis de la Amenaza (implica la identificación, estudios y evaluación de amenazas para determinar su potencialidad, origen, características, comportamiento y posibilidad de que se transforme en un evento destructor y la planificación de medidas y acciones destinadas a mitigar sus posibles efectos negativos para las actividades humanas, económicas o ambientales) y Análisis de la Vulnerabilidad (abarca diferentes dimensiones que se vinculan a las características de una comunidad expuesta a determinada amenaza, como ser la dimensión física y social sin dejar de considerar el componente económico).

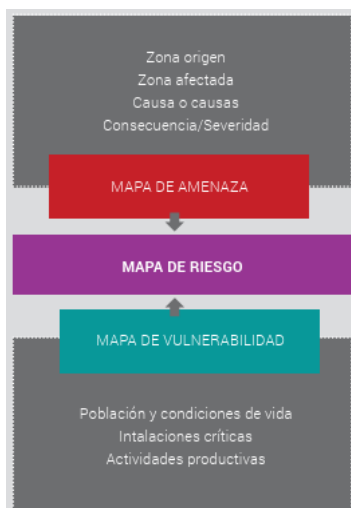


Figura 1. Principales etapas para la elaboración de mapas de riesgo.



MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
muniloscocos2012@gmail.com

Datos y fuentes principales:

- Manual para la Elaboración de Mapas de Riesgo (PNUD–Ministerio de Seguridad, 2017)
- Datos libres del IDECOR (curvas de nivel, uso de suelo, hidrografía).
- Cauces fluviales y zonas de escurrimiento (IDECOR).
- Historial y severidad de incendios (Dirección de Manejo del Fuego, Secretaría de Gestión de Riesgo Climático y Catástrofes de Córdoba).
- Morfología y pendientes (Modelo Digital de Elevación – SRTM).

MATERIALES Y MÉTODOS

Inundación: Se delimitan áreas de influencia de cauces principales y secundarios, considerando:

- Áreas de influencia de cauces principales y secundarios.
- Buffers en zonas bajas y planicies aluviales.
- Análisis multitemporal de fotografías aéreas históricas.
- Registro de eventos históricos.
- Estudio geomorfológico (terrazas, meandros abandonados, zonas de erosión).
- Daños según peligrosidad por tormentas severas (2005–2025).

Incendios (Forestal y de Interfase): Se consideró la identificación de áreas con alta carga de combustible vegetal, la cercanía a zonas de interfase urbano–forestal y el registro de incendios recientes. Considerando también que la propagación del fuego se duplica por cada 20% de aumento en la pendiente, el hecho de que mayor peligrosidad en cañadones por efecto “chimenea” y la importancia del Espacio Defendible (área perimetral con reducción del combustible vegetal alrededor de las viviendas).

Tipologías de Interfase (según Guía Provincial de Interfase):

- Interfase clásica: urbanizaciones extensas colindantes con áreas naturales.
- Interfase cerrada: pequeños parches de vegetación inmersos en el área urbana.
- Interfase mixta: viviendas dispersas rodeadas por extensiones vegetales.

En Los Cocos predomina una **interfase mixta**, con viviendas inmersas en sectores de bosque nativo y pastizales serranos.

Movimiento en masa

- Incluyó la identificación de laderas con pendientes superiores al 15%, suelos no



consolidados, depósitos coluviales y zonas con procesos erosivos activos o históricos.

Zonificación de riesgo: El análisis y la integración espacial se realizaron con software QGIS. Se clasificó el territorio en Riesgo Moderado, Alto y Extremo, según superposición de amenazas, proximidad a zonas urbanas, infraestructura expuesta y condiciones topográficas.

Riesgo Moderado: zonas localizadas principalmente en los bordes del ejido urbano, con laderas de pendiente suave y áreas bajas no críticas, se permite la urbanización siempre que se adopten medidas preventivas básicas. Las construcciones pueden realizarse con materiales tradicionales de mampostería o ladrillo no inflamables, asegurando fundaciones adaptadas a la pendiente y techos de teja o chapa con aislación. En materia de prevención de inundaciones, se recomienda la ejecución de obras menores de drenaje (cunetas, zanjas de escurrimiento y reservorios pequeños) que favorezcan la infiltración y disminuyan el anegamiento. Frente al riesgo de incendios, se aconseja la limpieza periódica de pastizales y maleza, el manejo del arbolado perimetral y mantener una franja de seguridad mínima de cinco metros entre las viviendas y la vegetación circundante.

Riesgo Alto: zonas ubicadas en la interfase urbano-forestal, laderas medias y sectores cercanos a cauces secundarios, se requiere un mayor grado de protección. Las edificaciones deben priorizar el uso de materiales resistentes tanto al fuego como a la humedad, tales como ladrillo, hormigón o chapas ignífugas, evitando la utilización de madera expuesta. Para reducir los efectos de las crecidas, se recomienda el mantenimiento de los canales de drenaje, muros de contención en sectores de escorrentía y la ampliación de alcantarillas. En relación con los incendios, resulta fundamental establecer cortafuegos perimetrales, realizar podas preventivas y mantener franjas de seguridad de al menos quince metros sin vegetación densa alrededor de las viviendas.

Riesgo Extremo: áreas inmediatamente próximas a cauces principales, laderas empinadas y faldeos con historial recurrente de incendios, deben considerarse de uso restringido para nuevas urbanizaciones. En caso de construcciones ya existentes o imprescindibles, estas deberán ejecutarse exclusivamente con materiales no combustibles, como hormigón armado y techos metálicos. En cuanto a inundaciones, sólo son apropiadas obras de defensa mayores, tales como muros de contención o diques de retención, acompañadas de planes comunitarios de evacuación. Frente al riesgo de incendios, se requiere la eliminación de vegetación inflamable en un radio mínimo de treinta metros alrededor de las edificaciones, la apertura de accesos de emergencia para brigadas y la disposición de reservas de agua destinadas a la defensa civil.



MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
munilococos2012@gmail.com

RESULTADOS

El mapa identifica zonas de riesgo extremo en torno a los cauces principales, en sectores de pendiente pronunciada y en áreas urbanas con alta exposición a incendios. Las zonas de riesgo alto se distribuyen en las áreas de interfase urbano-forestal y laderas con pendiente intermedia. El riesgo moderado se ubica principalmente en los bordes del ejido y zonas de menor densidad urbana.

Limitaciones:

- Escala de trabajo 1:10.000, lo que restringe el nivel de detalle en microzonas.
- Ausencia de modelaciones hidrológicas detalladas de caudales y periodos de retorno.
- Variabilidad temporal de la cobertura vegetal que puede modificar la peligrosidad frente a incendios.

Recomendaciones:

- Usar el mapa como herramienta de planificación territorial para restringir la urbanización en áreas de riesgo alto y extremo.
- Priorizar obras de drenaje en sectores bajos y reforzar planes comunitarios de evacuación.
- Implementar cortafuegos y programas de manejo de combustible vegetal en zonas críticas.
- Actualizar el mapa cada 2 a 5 años o tras eventos extremos.

RECOMENDACIONES ADICIONALES

1. Recomendaciones para Viviendas

Para reducir el riesgo de incendios forestales en parcelas y viviendas ubicadas en zonas de interfase, se recomienda realizar una limpieza integral del entorno inmediato. Esto incluye retirar ramas, hojas secas, pasto acumulado, piñas y cualquier material combustible presente en el suelo. Además, debe incorporarse una línea de defensa de 2 metros de ancho, libre de vegetación y conformada por suelo mineral o superficies no combustibles.

Respecto a la vegetación ornamental, no se aconseja plantar arbustos de porte grande a menos de 10 metros de la vivienda; si se utilizan, deben mantener una separación mínima de 5 metros entre sí para evitar la continuidad horizontal del combustible. Asimismo, se recomienda que las y los habitantes poden los árboles hasta una altura mínima de 3 metros, eliminando ramas



bajas que puedan facilitar el ascenso del fuego, verificando que ninguna rama toque el techo ni las líneas eléctricas.

Complementariamente, la distancia de limpieza hasta suelo mineral alrededor de viviendas, galpones y corrales debe alcanzar 10 metros, generando un perímetro de seguridad eficaz para disminuir la propagación del fuego hacia las estructuras.

- Evitar construir en pendientes $>30\%$ o en cañadones.
- Techos resistentes; evitar membranas expuestas.
- Limpieza de canaletas y techos para evitar acumulación de acículas.
- Ventilaciones y chimeneas con malla ≤ 3 mm.
- Ventanas dobles o protegidas con persianas metálicas.
- Leña y combustibles alejados de la vivienda.
- Distancia mínima de árboles: 6 m; sin ramas sobre el techo.
- Veredas perimetrales o zócalos ignífugos (50–60 cm).
- Garrafas alejadas en zonas sin vegetación.

2. Manejo de Vegetación y Combustible

- Eliminación de material seco y acumulado.
- Poda de ramas hasta 2,5 m.
- Desmalezado periódico.
- Uso de pastoreo controlado
- Diseño de parquización con especies de baja combustibilidad.
- Cortafuegos y líneas de defensa siguiendo topografía.

3. Planificación Urbana y Accesos

- Calles principales con mínimo de 20 m de ancho.
- Radio de giro para autobombas: 25–30 m.
- Altura libre de 4 m para el paso de vehículos de emergencia.
- Señalización clara de calles, tomas de agua e hidrantes.
- Evitar calles sin salida; si existen, deben terminar en un círculo de giro $\geq 13,5$ m.
- Mapeo de depósitos de materiales combustibles.

4. Reservas y Accesos al Agua




MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
muniloscocos2012@gmail.com

- Incorporar cisternas comunitarias.
- Señalizar accesos a arroyos, piletas y tanques.
- Facilitar aproximación de vehículos a ≤ 5 m de las fuentes de agua.

5. Actividades Rurales y Prediales

- Fajas cortafuego de 5 m a lo largo de alambrados.
- Reservorios de agua para emergencias.
- Manejo de pasturas y cortafuegos verdes.
- Equipamiento predial básico (palas, chicotes, mochilas extintoras).
- Plan de evacuación de animales.


Lorena del Valle Pinco
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE




Gustavo Fedenco Moreira
Presidente
Concejo Deliberante




MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
muniloscocos2012@gmail.com

ANEXOS

Fichas de metodología y materiales considerados

INUNDACIÓN			
ASPECTOS	CRITERIOS DE CAMPO	RECURSOS METODOLÓGICOS	FUENTE INFORMACIÓN
<i>Geomorfológicos</i>	Áreas planas, ubicadas a lo largo de ríos o cursos de agua, presencia de terrazas fluviales y procesos de erosión.	Análisis de relieve, infraestructura (rutas, caminos) y sistema parcelario.	Cartas del INTA, fotografías aéreas, Dirección de Catastro.
<i>Geológicos</i>	Terrenos con depósitos no consolidados, sedimentos erosionables y suelos heterogéneos.	Procesamiento de imágenes satelitales, delimitación de planicies de inundación, estudios multitemporales y detección de cambios en el tiempo.	Imágenes Landsat (CONAE).
<i>Hidrológicos</i>	Lecho menor y mayor de ríos, áreas con inundaciones periódicas, meandros abandonados, diques naturales, pantanos o suelos con alta retención de humedad.	Análisis estadístico de precipitaciones (tiempo de recurrencia), registros de estaciones hidrométricas, correlación con imágenes satelitales.	Servicio Meteorológico Nacional, Estaciones Meteorológicas, Instituto Nacional del Agua, IGN – SRTM (DEM).
<i>Vegetación</i>	Diversidad de cobertura vegetal, evidencias de perturbaciones por inundaciones previas.	Obtención del Índice de Magnitud de inundación (subíndice de efectos materiales, subíndice de afectación, subíndice de duración). Análisis multitemporal de NDVI.	CENTRO (2012): Base de Datos DesInventar Argentina (1970-2010). http://www.onlinedesinventar.org
<i>Antrópico</i>	Ocupación de planicies de inundación por viviendas, infraestructura crítica (puentes, caminos, redes de servicios), modificación de cauces, deforestación o rellenos.	Cartografía catastral, imágenes satelitales de uso/cobertura del suelo, inventarios de infraestructura expuesta.	Dirección de Catastro, INDEC, IDECOR, imágenes satelitales CONAE/Sentinel.


Luz del Valle Parra
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE




Gustavo Federico Moreira
Presidente
Concejo Deliberante



MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
 Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
 muniloscocos2012@gmail.com

INCENDIOS

ASPECTOS	CRITERIOS DE CAMPO	RECURSOS METODOLÓGICOS	FUENTE INFORMACIÓN
<i>Geomorfológicos</i>	Pendientes pronunciadas, exposición solar directa (orientación), presencia de cañadones y laderas que favorecen la propagación del fuego.	Modelo Digital de Elevación (MDE), mapas de pendiente y exposición, cartografía topográfica.	IGN – MDE, SRTM, cartas topográficas.
<i>Geológicos</i>	Suelos poco desarrollados, de baja humedad y escasa retención de agua; alta presencia de material rocoso superficial.	Cartografía geológica y edáfica, correlación con capacidad de retención hídrica y combustibilidad.	Imágenes Landsat (CONAE), repositorio SEGEMAR y cartas de suelo INTA
<i>Climáticos</i>	Altas temperaturas, baja humedad relativa, vientos intensos y recurrentes. Sequías prolongadas.	Registro meteorológico (estaciones), imágenes satelitales para índices de sequía, NDVI, pronósticos climáticos.	Servicio Meteorológico Nacional (SMN), Comisión Nacional de Actividades Espaciales (CONAE), IDECOR.
<i>Hidrológicos</i>	Escasez de cursos de agua permanentes y bajos niveles de humedad en el suelo y vegetación.	Balance hídrico, registros de caudales, sensores satelitales de humedad del suelo.	Instituto Nacional del Agua (INA), CONAE (SMAP/NDWI).
<i>Vegetación</i>	Densidad, tipo de cobertura vegetal, continuidad horizontal y vertical del combustible. Presencia de material seco y acumulación de biomasa.	Índice de carga de combustibles, NDVI, análisis multitemporal de imágenes satelitales, relevamiento de campo.	CONAE (imágenes Landsat, Sentinel), Servicio Nacional de Manejo del Fuego.
<i>Antrópico</i>	Cercanía de viviendas y urbanizaciones a áreas naturales; infraestructura crítica expuesta; prácticas agrícolas o forestales.	Cartografía catastral, imágenes satelitales de ocupación del suelo, análisis de interfase urbano-rural.	Dirección de Catastro, INDEC, IDECOR, imágenes satelitales.

Secretaría del Valle Puncos
 SECRETARÍA
 CONCEJO DELIBERANTE



Gustavo Fedenco Moreira
 Presidente
 Concejo Deliberante



MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
 Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
 muniloscocos2012@gmail.com

MOVIMIENTO EN MASAS

ASPECTOS	CRITERIOS DE CAMPO	RECURSOS METODOLÓGICOS	FUENTE INFORMACIÓN
<i>Geomorfológicos</i>	Laderas con pendientes fuertes, presencia de taludes inestables, formas erosivas, escarpes. Evidencia de deslizamientos previos.	Análisis de pendientes y orientaciones a partir de MDE, cartografía geomorfológica, fotointerpretación aérea y satelital.	IGN (MDE-SRTM), Cartas geomorfológicas INTA, CONAE.
<i>Geológicos</i>	Materiales sueltos o meteorizados, depósitos coluviales o aluviales en pendiente, fracturamiento de la roca, contactos litológicos débiles.	Cartografía geológica, mapas de susceptibilidad litológica, estudios de campo y perfiles geotécnicos.	SEGEMAR, Cartas geológicas, estudios de suelo INTA.
<i>Hidrológicos</i>	Afloramiento de napas, suelos saturados, cursos de agua que erosionan la base de laderas. Escorrentía concentrada.	Registros pluviométricos e hídricos, modelación de escurrimiento superficial, índices de humedad satelital (NDWI, SMAP).	SMN, Instituto Nacional del Agua (INA), CONAE, APHRI.
<i>Vegetación</i>	Laderas con escasa cobertura vegetal o con pérdida reciente por incendios, sobrepastoreo o desmontes.	Índices de vegetación (NDVI), análisis multitemporal de imágenes satelitales, relevamientos de campo.	CONAE (Landsat, Sentinel), relevamientos provinciales.
<i>Antrópico</i>	Construcciones, caminos o terraplenes en laderas, deforestación, canteras y movimientos de suelo. Modificación de drenajes naturales.	Cartografía catastral, imágenes satelitales de uso del suelo, inspección de infraestructura crítica.	Dirección de Catastro, IDECOR, INDEC, imágenes satelitales.


 Concejo Deliberante del Valle Puntaco
 SECRETARÍA
 CONCEJO DELIBERANTE



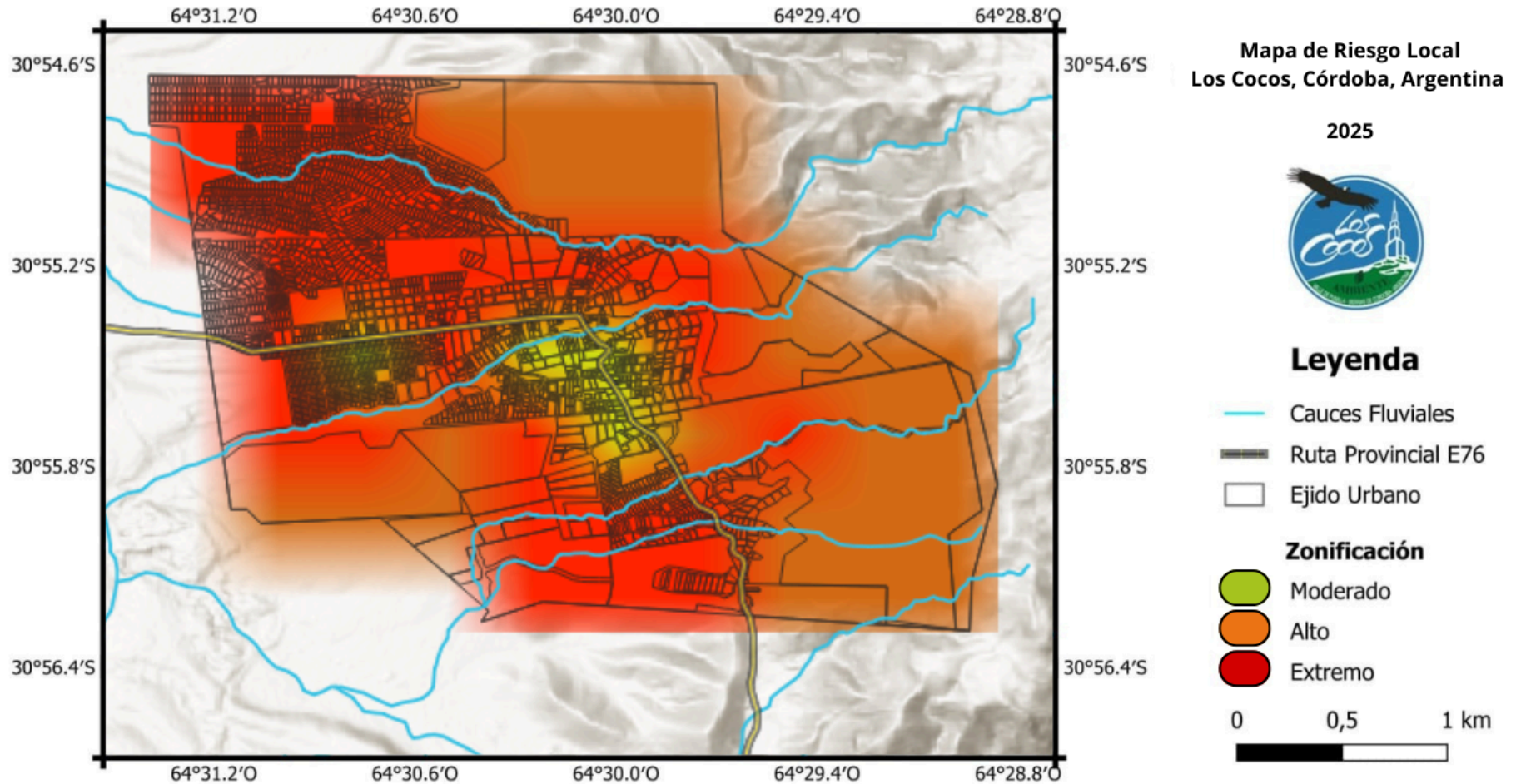


Gustavo Fedenco Moreira
 Presidente
 Concejo Deliberante



MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

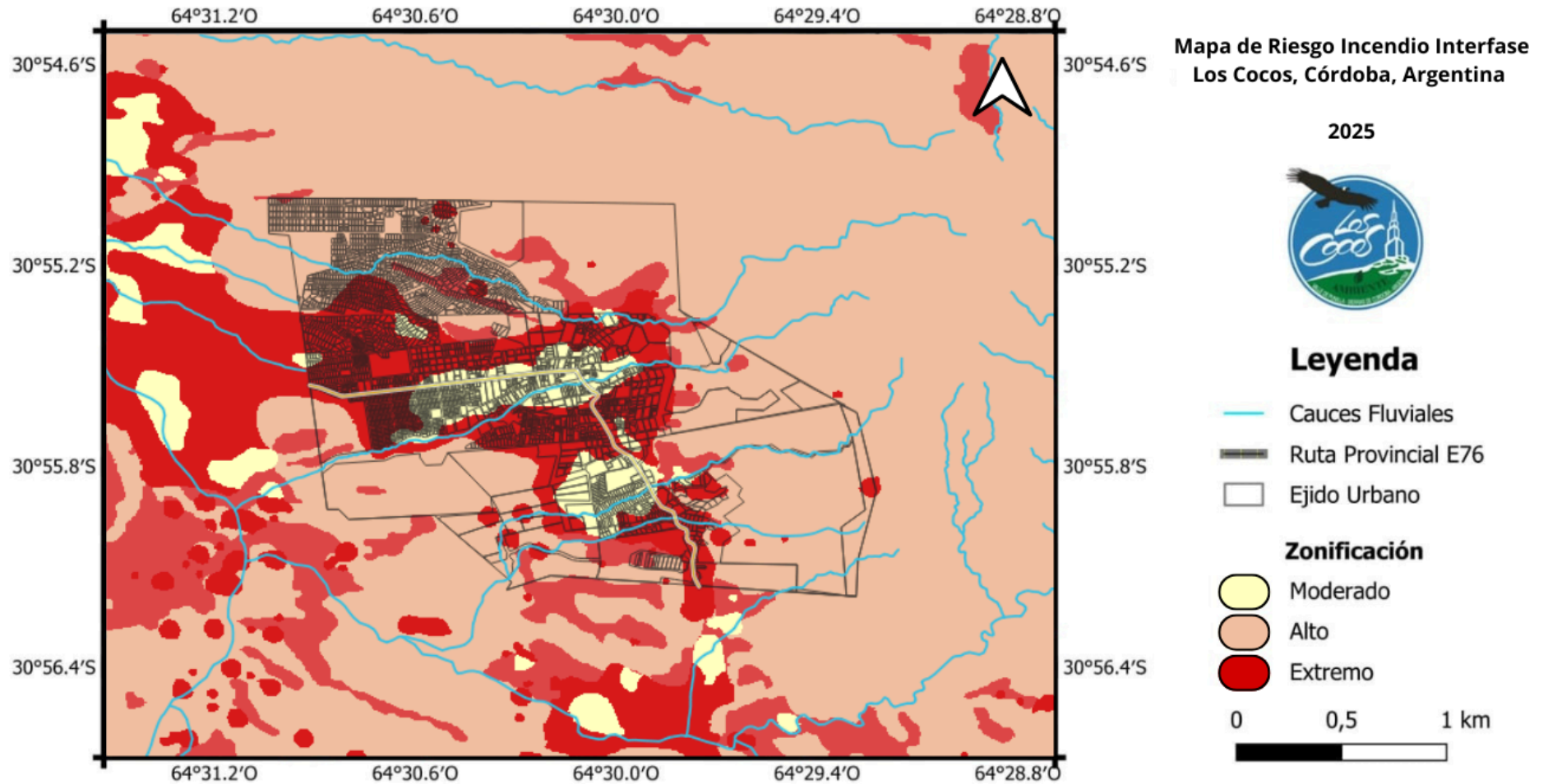
VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
muniloscocos2012@gmail.com





MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
muniloscocos2012@gmail.com





MUNICIPALIDAD DE LOS COCOS

VALLE DE PUNILLA - SIERRAS DE CORDOBA - ARGENTINA
Paseo Eva Perón s/n 5182 tel/fax (03548) 492025
munilococos2012@gmail.com

