

CONCEJO DELIBERANTE
LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS
25 DE MAYO Y LEOPOLDO LUGONES

ORDENANZA N° 16/2015

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS,
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA:

CÓDIGO DE PLANIFICACIÓN URBANA

El presente Código tiene como objeto regular el ordenamiento territorial y la gestión del desarrollo urbano de la localidad de Las Higueras, en el marco de políticas activas en defensa del interés social de la comunidad preservando la calidad de vida de sus habitantes y propendiendo a la sustentabilidad ambiental en su territorio.

Con el objeto de facilitar su interpretación y simplificar su aplicación se ha dividido en dos secciones principales una que abarca los aspectos relacionados con la urbanización del suelo y la segunda los aspectos relacionados con la edificación en el territorio municipal.

Sección 1 Urbanización del suelo

Sección 2 Edificación

En lo que sigue los artículos se numerarán siguiendo el siguiente criterio: el primer número se refiere a la sección, a continuación y separado por un punto sigue el número del capítulo dentro de la sección y separado por otro punto el número de artículo dentro de la sección y capítulo

Glosario de Términos abreviados

CTAM: Comisión Técnica Asesora Municipal.

DCCPU: Documento Complementario del Código de Planificación Urbana

DEM: Departamento Ejecutivo Municipal.

DNI: Documento Nacional de Identidad.

Di.P.A.S.: Dirección Provincial de Agua y Saneamiento.

FFCC: Ferro Carril.

FOS o F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo.

L.E. Línea de Edificación.

L.M. Línea Municipal.

mts.: metros.

m.: metro.

m2.: metros al cuadrado.

SECCION 1 URBANIZACION DEL SUELO

Capítulo 1. FACTIBILIDAD

Artículo 1.1.1 La factibilidad para emprender toda operación que se refiera a la modificación del parcelario municipal vigente o simplemente su mensura, requiere seguir el siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará la consulta de modificación parcelaria (mensura, unión, subdivisión, subdivisión en Propiedad Horizontal, loteo y combinaciones de las anteriores) mediante nota tipo que se requerirá al Municipio, esta nota será dirigida al Poder Ejecutivo Municipal acompañando la misma con dibujo que ilustre el nombre de las calles que rodean a la manzana dónde se ubica la parcela, distancia aproximada a las esquinas y la nomenclatura catastral de la misma. La consulta puede ser realizada por el propietario, que acreditará su titularidad con DNI y con escritura, o profesional en representación del propietario. En este último caso el profesional acreditará su condición mediante carnet profesional o DNI y documento original extendido por el Colegio Profesional al que pertenece en prueba de su condición.
- b) El municipio procederá en el acto de recepción de la consulta a iniciar un expediente, dónde se reunirá toda documentación vinculada a la consulta realizada y en lo sucesivo toda documentación que se requiera aportar deberá indicarse la identificación del expediente, la que será provista por el Municipio en el momento de receptar la nota de iniciación.
- c) La respuesta del municipio a las consultas realizadas será notificada en sede municipal mediante nota formal de respuesta. En los casos que así lo requieran se conformará la Comisión Técnica Asesora Municipal (CTAM) la que se integrará con al menos tres miembros: el Intendente Municipal, un representante

del área de Catastro Municipal y un representante del área de Obras Públicas. Esta comisión podrá ser ampliada en los casos que así lo requieran con los personas que esta comisión mínima pudiera convocar para alcanzar una mejor resolución de las consultas que se sometan a su evaluación.

- d) Tanto los órganos de competencia municipal como la CTAM podrán requerir al iniciador de una consulta de factibilidad, información adicional. La misma deberá ser provista en un plazo de 30 días como máximo, si este requisito no es satisfecho la consulta será desestimada y el expediente archivado. En caso que el iniciador de la consulta requiera más tiempo deberá ingresar nota solicitando prórroga y justificando en el mismo acto la solicitud de mayor tiempo para proveer la información solicitada
- e) Todo expediente iniciado con fines de realizar Fraccionamiento que no tenga novedades en el plazo de 6 (seis) meses, pasará a archivo. Eventualmente el propietario podrá pedir el desarchivo para continuar con el trámite, no obstante todas las indicaciones dadas anteriormente serán consideradas nulas y tomadas como meros antecedentes. La tramitación se reiniciará de acuerdo a las nuevas directivas que les sean indicadas desde el Municipio al propietario.

Capítulo 2 ZONIFICACIÓN

Artículo 1.2.1: La presente ordenanza establece tres criterios de zonificación, cada uno de los cuales regulan distintos aspectos. En el artículo siguiente se establecen las zonas, que se ilustran en Anexo I, referidas al fraccionamiento de la tierra. El segundo criterio de zonificación se refiere al uso del suelo, la conformación de estas zonas está ilustrada en el Anexo II. El tercer criterio de zonificación se refiere al aspecto tarifario que se ilustra en el Anexo III.

Artículo 1.2.2: A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza en lo referido al fraccionamiento de la tierra, la localidad de Las Higueras queda dividida en las siguientes zonas: **(Ver Anexo I)**

ZONA “I”: Por Bv. Hipólito Irigoyen Este, entre Bv. Independencia y calle Lavalle Sud; por Bv. Hipólito Irigoyen Oeste, entre calle Lavalle Sud y calle Gral. Las Heras (eje de calle); por calle Gral. Las Heras entre Bv. Hipólito Irigoyen Oeste y Calle

Sargento Cabral (eje de calle); por calle Sargento Cabral entre calle Gral. Las Heras (eje de calle) y Bv. Jorge Newbery (eje de calle); por Bv. Jorge Newbery entre calle Sargento Cabral (eje de calle y Bv. Independencia (eje de calle). Por Bv. Independencia entre Bv. Jorge Newbery (eje de calle) y Bv. Hipólito Irigoyen Este. Al N-O de FFCC. Por calle Lavalle Norte entre Falucho y Martín Fierro luego por ésta última hasta el lado Oeste de la Mz 14, CO1-SO2, luego por Falucho hasta retornar a Lavalle Norte. Al N-O de FFCC calle Juan B. Justo entre José Varela y Lavalle Norte, por José Varela hasta el límite que forma la manzana 52 C01 S02, y que se cierra por calle Lavalle Norte hasta Juan B. Justo.

ZONA “II”: Partiendo desde la intersección de la ruta Nac. 158 y la calle República de Irak, por ésta calle hacia el Norte hasta calle Los Aromos, por esta calle hasta la calle Juan B. Alberdi por su eje el vértice 25 (definido en el Radio Vigente). Calle Juan B. Alberdi, por la L.M. Oeste hasta lo que sería la prolongación de la LM Norte de la calle Los Tilos, y desde allí hacia el Este hasta calle Los Tilos esquina con calle Los Robles. Luego por ésta última y la prolongación de ésta línea siguiendo al Norte hasta camino público que sirve de límite Norte al Radio Municipal (lado 32-1). A continuación siguiendo por el eje de ese camino hasta el vértice 1 del Radio Municipal, desde este vértice hacia el Sur por eje del camino público hasta llegar a la calle Martín Fierro. A continuación por calle Martín Fierro hasta Lavalle Norte. Luego por el costado Nor-Oeste de la manzana C 01 S 02 Mz 52 hasta dar con calle Juan J. Valle, luego por esta hasta Ruta Nac. 158 (Cruce de FFCC), siguiendo por calle Las Heras (eje de calzada), hasta llegar a Sargento Cabral, por el eje de ésta hasta Congreso de Tucumán, por Congreso de Tucumán hacia el Sur por el eje, siguiendo por el límite Nor-Este de las Mz 90-93-95 y por el límite Nor-Oeste de la Mz 96 todas de CO1-SO1; hasta calle Independencia, luego por calle Independencia hasta Pedro Palestro. A continuación el límite es una línea paralela al eje de la ruta Nacional 36 con dirección hacia el Sur-Oeste y que se extiende hasta la calle Juan XXIII (ésta línea se proyecta como paralela al eje de la ruta Nacional 36 a 120 metros). Desde este punto hacia el Sur cruza la ruta hasta encontrar el límite del Radio Municipal (lado 29-30), desde dónde la línea sigue hacia el Norte hasta el vértice 30 en coincidencia con la Ruta Nacional 158. A continuación cierra la figura siguiendo por Ruta Nacional 158 hasta la calle República de Irak.

ZONA “III”: Por Bv. de Circunvalación Este (límite con el Radio de Río Cuarto) intersección con calle N°10 hasta el vértice 21 y siguiendo la poligonal, vértices 29-28-26-25-24-23-22-21-20-19-18, (definidos en el Radio) desde éste último punto hacia el Norte, hasta el eje de la ruta 36, por ésta hacia el Oeste, llegando a calle Isla Victoria y siguiendo al Sur por esta y por calle N°5 hasta llegar a la calle N°10, por ésta al Este cerrando la figura.

ZONA “IV”: Desde la intersección de calle Rep. De Irak en calle Los Aromos, por calle Rep. De Irak hacia el Sur hasta la Ruta Provincial 158, por la Ruta hacia el Oeste hasta el camino provincial 1315-1, siguiendo el límite del Radio punto 33, 32 y desde éste por camino provincial T315-13 hasta dar con el límite de la parcela con nomenclatura rural 34358-1988 lado Oeste. A continuación siguiendo esta última parcela hacia el sur hasta dar con calle Los Tilos. Luego hacia el Oeste hasta la proyección del eje de la calle Juan B Alberdi y continuando por esa proyección hacia el Sur hasta dar con la calle Los Aromos. A continuación por calle Los Aromos hasta Rep. De Irak, cerrando la figura.

ZONA “V”: Partiendo de la intersección de calle Independencia y Jorge Newbery, hacia el Sur. por calle Independencia hasta el límite Nor-Oeste de la Mz. 96, límite Nor-Este de las Mz. 95, 94, 93 y 90, por calle Congreso de Tucumán hacia el Norte hasta calle Sargento Cabral, por el eje de ésta arteria hasta calle Jorge Newbery, por el eje hasta interceptar a calle Independencia, cerrando la figura.

ZONA “VI”: Por Bv. de Circunvalación Este (límite con el Radio de Río Cuarto) intersección con calle N°10 y siguiendo al Este por ésta última hasta intersectar calle N°5, siguiendo esta arteria hacia el Norte, continuando por calle Isla Victoria hasta el eje de la Ruta N°36, siguiendo al Oeste hasta intersectar Bv. de Circunvalación Este, continuando al Sur hasta llegar a la calle N°10, cerrando la figura.

ZONA “VII”: Partiendo del vértice 5 del Radio Municipal vigente y siguiendo con la línea demarcada por los vértices 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18, luego hacia el Norte hasta dar con Ruta Nacional Nro 36 y a continuación por ésta última hasta dar con la calle Juan XXIII, luego hacia el Nor-Este por ésta última 120 metros. A continuación se proyecta línea paralela a la Ruta Nacional Nro 36 a una distancia de su eje de 120 metros, hasta su intersección con el Bv. Independencia. Desde esa intersección hacia el Norte por Bv. Independencia hasta calle pública sin nombre que forma el costado norte de la parcela 34363-4325, desde este punto por el eje de

la calle hasta dar con el límite del Radio Municipal. Desde la línea del Radio Municipal hacia el Sur, por dicha línea hasta dar con el vértice 5 cerrando la figura. En relación a esta zona se deja expresamente aclarado que las parcelas que ocupan en su superficie en parte esta zona y en parte la zona II, se le aplicará los requisitos de la Zona VII. Los propietarios tienen la alternativa de dividir la parcela ajustando una fracción a la zona VII y el resto a la zona II, siempre que la este última fracción tenga acceso por calle pública. Cada fracción deberá cumplimentar los requisitos de la zona dónde queda situada.

ZONA “VIII”: Las islas incorporadas en el Radio vigente definidas como polígonos 33-34-35-36-33; 42-43-44-45-46-42; 47-48-49-49-50-51-47; 52-53-54-55-52 y 56-57-58-59-60-61-56.

ZONA ARU: En el polígono del Radio Municipal y de acuerdo a las zonas delimitadas precedentemente quedan dos zonas que se han denominado Areas de Reserva Urbana (ARU) sin legislar. Las mismas recibirán prescripciones normativas en futuras modificaciones al código. Solo se podrán fraccionar con objeto de división de condominio, siempre que el mismo haya sido constituido con fecha anterior a la promulgación de la presente ordenanza.

Artículo 1.2.3: A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza en lo referido al Uso del Suelo, la localidad de Las Higueras queda dividida en las siguientes zonas: **(Ver Anexo II)**

Zona “C”: Áreas centrales de uso mixto
Zona “R”: Área Residencial
Zona “E” Área de Equipamiento Urbano
Zona “I” Área de Uso Industrial
Zona “X” Área de usos específicos
Zona “V” Área Verde
Zona “U” Área de usos rurales
Zona “A” Área Costera del Rio Cuarto
Zona ARU Área de reserva urbana
Zona “CO” Área Corredores Urbanos

Las zonas enumeradas indican el uso predominante de cada una, el uso complementario será descripto en la sección edificación.

Artículo 1.2.4: A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza en lo referido a la aplicación tarifaria, la localidad de Las Higueras queda dividida en las siguientes zonas: **(Ver Anexo III)**

Zona A o 1 coeficiente tributario máximo

Zona B o 2 coeficiente tributario intermedio 1

Zona C o 3 coeficiente tributario intermedio 2

Zona D o 4 coeficiente tributario mínimo

Artículo 1.2.5: De la intersección entre las zonas de fraccionamiento y las zonas de uso del suelo surgen las zonas denominada: I-C, I-R, I-I, II-R1, II-R2, II-R3, II-R4, II-R5, II-CO1, II-CO2, II-CO3, II-CO4, II-CO5, III-R, III-E, IV-R, V-R, VI-R, VII-R1, VII-R2, VII-RU, se adjunta croquis de las zonas en **Anexo IV.-**

Capítulo 3. FRACCIONAMIENTOS

Artículo 1.3.1: DEFINICIONES

1.3.1.1 Línea Municipal: Es la línea que separa el espacio público del espacio privado.

1.3.1.2 Línea de Edificación: Es la línea donde se autoriza comenzar la construcción y queda separada de la línea Municipal por un espacio destinado a Jardín.

1.3.1.3 Línea de Vereda: es el espacio obligatorio que hay entre la Línea Municipal y el comienzo de la calzada.

1.3.1.4 Ancho de calzada: es el espacio comprendido entre los cordones, medidos desde el lado de la cuneta.

1.3.1.5 Ancho de vereda: la vereda podrá estar compuesta por el solado y el espacio verde de vereda. Está comprendida entre la Línea Municipal y la línea de cordón cuneta (el cordón cuneta queda incluido dentro del ancho de vereda).

1.3.1.6 Espacio verde de vereda: Es el comprendido entre el cordón cuneta y el solado. Es obligación del frentista el mantenimiento libre de malezas y con césped en óptimas condiciones del mismo.

1.3.1.7 Retiro de frente: es el espacio que deberá dejarse libre de construcciones entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación. La distancia se mide perpendicular a la línea municipal en toda la longitud del frente

1.3.1.8 Retiro Lateral: debe medirse en dirección perpendicular al eje medianero en toda la longitud del lote.

Artículo 1.3.2: Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro del Radio Municipal de LAS HIGUERAS (Zonas I, II, III, IV, V , VI, VII y VIII), con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división en lotes, o subdivisión de los mismos, toda apertura de calle, pasajes, avenidas, boulevares, sean o no prolongación de las existentes, toda formación de plazas u otros espacios libres o verdes para utilidad pública, se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 1.3.3: OPERACIONES POSIBLES – DEFINICIONES

1.3.3.1. LOTE: Es todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de calles, pasajes, avenidas o boulevares, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública ó del dominio privado municipal.

1.3.3.2. SIMPLE SUBDIVISIÓN: Es todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público. Cuando este fraccionamiento supere la cantidad de veinticinco (25) lotes, o afecte a una superficie de más de siete mil metros cuadrados (7000 m²) se asimilará en cuanto a las exigencias impuestas, a un LOTE.

Los fraccionamientos que provengan de otro fraccionamiento anterior, y cuando haya planos aprobados por este Municipio (con fecha posterior al 01/01/2006), y si entre ambos fraccionamientos se supera la cantidad de veinticinco (25) lotes. se regirán por las disposiciones impuestas en esta ordenanza para LOTEOS, y deberán cumplir con las disposiciones establecidas para esa categoría de fraccionamiento.

Cuando el fraccionamiento aún no supere los veinticinco (25) lotes pero los frentes den a calle que no cuenta con infraestructura urbana, se deberá cumplimentar con la infraestructura básica de red eléctrica domiciliaria, alumbrado público y red de agua corriente, para alcanzar la aprobación municipal.

1.3.3.3. SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO: Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos con fecha anterior a la puesta en vigencia de la presente ordenanza.

1.3.3.3.1. Se aceptarán las dimensiones-conformaciones impuestas por la Escritura, siempre que cumplan con las ordenanzas en vigencia al momento de la confección de la escritura.

1.3.3.3.2. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por esta Ordenanza, para la zona en que se ubica el lote a subdividir, con una tolerancia de un Quince por Ciento (15%) en las dimensiones lineales y Veinte por Ciento (20%) en las de superficies.

1.3.3.3.3. El número de parcelas resultantes de la subdivisión de condominio podrá ser como máximo igual al número de los condóminos que figuren en la Escritura.

1.3.3.3.4. No deben considerarse incluidos en este artículo los condominios obtenidos por compra bajo el régimen de la Ley N° 13512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de la presente ordenanza.

1.3.3.4. SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA: Considerase como tales todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1.3.3.4.1. Acompañar copia certificada de la correspondiente Declaratoria de Herederos, ordenada por Juez competente.

1.3.3.4.2. El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor a “n” más uno, siendo “n” el número de herederos, considerándose una parcela de costas.

Artículo 1.3.4: FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES. Para fraccionamientos especiales, se aplicarán los siguientes criterios:

1.3.4.1. Aquellos fraccionamientos (Loteo o simple subdivisión) que se realicen para la construcción de viviendas de interés social (la condición de “interés social” será evaluada por la CTAM en los casos que surjan dudas acerca de si la o las viviendas revisten ese carácter) podrá reducirse hasta en un 10% una de las medidas mínimas (frente o superficie) establecidas en esta Ordenanza, según la zona.

1.3.4.2. Fraccionamiento para Uniones o Futuras Uniones: Se podrá dividir en fracciones con medidas inferiores a las establecidas en la presente Ordenanza si la misma se realiza para Unión o Futura Unión con otro lote. El remanente del lote primitivo deberá cumplir con las dimensiones mínimas.

1.3.4.3. Lote con frente a más de una calle: se podrá dividir para formar un lote sobre cada calle, siempre que las dimensiones del frente o superficie para cada uno de ellos no se reduzcan en más del 10% de las mínimas exigidas para la zona.

1.3.4.4. Lotes internos: se aplicará lo regulado en el artículo 1.3.15.

1.3.4.5. Cuando se proyecten fraccionamientos donde no está materializado el amanzanamiento se deberá realizar previamente una consulta dirigida al Ejecutivo

Municipal a los fines de evaluar su posible realización, respecto a la interrupción de las vías de comunicación, prolongación de las ya existentes o realización de nuevo trazado.

1.3.4.6. No serán autorizados en el ejido Municipal de Las Higueras la creación de CLUBES DE CAMPO o barrios cerrados o countrys.

1.3.4.7. Cuando se trate de casos no contemplados en incisos anteriores, a criterio de la Comisión Técnica Asesora Municipal (CTAM), se podrá permitir una elasticidad del 10% de las dimensiones, establecidas en la presente Ordenanza para la zona.

Artículo 1.3.5: RESTRICCIONES. No se permitirán loteos o subdivisiones o fraccionamientos en general con frente a vías no públicas.

Artículo 1.3.6: AMANZANAMIENTO. Los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, con relación a la trama vial existente las siguientes pautas fundamentales:

1.3.6.1. Deberá darse continuidad a las vías arteriales principales que el Municipio determine, conforme a lo estipulado en el plano Anexo V Calles y Avenidas y Anexo VII Propuesta de Trazado de Vías del Plan Maestro.

1.3.6.2. El resto de las vías mantendrán sus características, pudiendo la Municipalidad autorizar modificaciones si así lo considerara oportuno.

1.3.6.3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías de interconexión regional.

1.3.6.4. Podrá preverse pasajes peatonales públicos que vinculen zonas de equipamiento, los que no podrán considerarse como acceso exclusivo de ningún lote.

1.3.6.5. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos.

1.3.6.6. Podrá evitarse el amanzanamiento indicado en el presente Artículo, configurando superficies mayores sin apertura de calles, cuando el destino previsto para el lote así configurado sea para actividades deportivas, industriales o institucionales que requieran esa mayor superficie. La desafectación posterior obligará la apertura de calles sin costo para la Municipalidad. En caso de controversia la cuestión será sometida a la CTAM.

Artículo 1.3.7: TRAZADO DE LAS MANZANAS. En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

1.3.7.1. Su forma deberá tener ángulos rectos en sus vértices, pudiéndose aceptar cualquier otra forma siempre que sea justificada por el trazado de los sectores colindantes o su orientación, justificación debidamente fundamentada.

1.3.7.2. Su superficie no será menor de Cinco Mil Metros Cuadrados (5.000 m².) Con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5 %), previa justificación, la cuál será sometida a la aprobación de la CTAM..

1.3.7.3. Sus lados no excederán de doscientos metros (200mts) ni serán inferiores a Cincuenta Metros (50 m.), con tolerancia en más o en menos de un Cinco por Ciento (5 %), previa justificación, la cuál será sometida a la aprobación de la CTAM.

1.3.7.4. En las esquinas deberán trazarse las ochavas, las que deberán medir: para ángulos menores a 75°, cuatro metros (4 mts); para ángulos comprendidos entre 75° y 135°, seis metros (6 mts) y para ángulos mayores a 135°, no es exigible la previsión de ochava. Se adjunta en el Anexo V Plano de Nombres y Anchos oficiales de calles y una fórmula para la resolución geométrica de esta exigencia.

1.3.7.5. El espacio comprendido entre las líneas municipales concurrentes y la línea de ochava, en planta baja, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones. Este espacio debe ser en todos los casos de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y no computable como superficie libre de edificación.

1.3.7.6. Los lotes que provengan de una subdivisión o loteo y que tengan dos frentes a calles públicas, no deberán provocar un muro ciego, sino un cerco perimetral cubierto con arbustos o muro combinado con espacios verdes de arbustos.

1.3.7.7. Cuando se proyecten fraccionamientos que comprendan más de una manzana según el damero actual, el mismo deberá ajustarse a las disposiciones de “LOTEO”.

Artículo 1.3.8: TRAZADO VIAL El trazado vial en Las Higueras, se realizará según los siguientes criterios:

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

1.3.8.2. Es obligatoria la cesión de las superficies necesarias para la apertura de vías de circulación que permitan dar continuidad a la trama circulatoria urbana. La cesión debe realizarse a título gratuito y a favor de la Municipalidad de Las Higueras.

1.3.8.3. Podrán trazarse calles cerradas en un extremo (en bolsa) con un ancho de catorce metros(14,00mts) y una longitud no mayor a cien metros (100,00mts) y en su

extremo admitirá la inscripción de un círculo de veintisiete metros (27,00mts) de diámetro mínimo. Esta resolución será autorizado solo en casos particulares que de acuerdo al área Técnica Municipal, esté justificado.

1.3.8.4. Los pasajes para peatones deberán tener un ancho no menor a ocho (8,00) metros y no podrán exceder los sesenta (60,00) metros de longitud.

1.3.8.5. En las márgenes del Río Cuarto deberá dejarse un espacio mínimo de treinta metros (30,00mts) a contar desde la línea de Ribera. En este espacio se proyectará una avenida.

1.3.8.6. En las nuevas arterias se fijarán los anchos mínimos:

1.3.8.6.1. Pasajes o calles secundarias catorce metros (14,00mts).

1.3.8.6.2. Calles secundarias con ciclovías quince metros (15,00mts).

1.3.8.6.3. Calles principales veinte metros (20,00mts).

1.3.8.6.4. Avenidas veinticinco metros (25,00 mts).

1.3.8.6.5. Otras dimensiones solo serán autorizadas por la CTAM.

1.3.8.7. En las arterias que se deban prolongar pasajes, calles, avenidas, etc., se adoptarán los anchos existentes (calzada y vereda).

1.3.8.8. Cuando se proyecten urbanizaciones en zonas destinadas por su ubicación a formar núcleos comerciales o industriales el área Técnica Municipal podrá exigir que se aumente el ancho de las calles con el objeto de asegurar en las futuras redes viales la existencia de espacios libres para estacionamiento de vehículos.

1.3.8.9. Fraccionamiento sobre rutas: En los nuevos fraccionamientos sobre vías de conexión interregional o regional debe dejarse una calle colectora en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches o restricciones establezcan los organismos competentes nacionales o provinciales.

1.3.8.10. Fraccionamiento colindantes a líneas férreas: En los nuevos fraccionamientos atravesados por vías férreas debe exigirse el trazado de calle a ambos lados de las mismas, con un ancho mínimo de veinte metros (20m.), medidos desde donde determinen los organismos competentes. Dentro del trazado se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción de las que sean propias del trazado de calles.

1.3.8.11. Apertura de calles, casos especiales: Siempre que se garantice la conectividad del sector mediante vías existente, se podrá si el área técnica Municipal lo autoriza mediante la suscripción de un convenio urbanístico, no exigir la cesión de superficies destinadas a la apertura de calles en los siguientes casos:

1.3.8.11.1. El destino previsto para el lote configurado en amanzanamientos mayores sea para actividades institucionales públicas sin fines de lucro que requieran mayor superficie. La desafectación posterior que pudiera obligar la apertura de calles, será sin costo para el Estado municipal

1.3.8.11.2. La apertura sobre el lote a subdividir pueda dar lugar a manzanas de dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y la prolongación de la traza no responda a la cuadrícula original o resulte de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos. En estos casos la Comisión Técnica Asesora Municipal será quién otorgue la autorización.

Artículo 1.3.9: DEL ARBOLADO EN LA VÍA PÚBLICA. La forestación, extracción, reemplazo y poda del arbolado en la vía pública será regulado exclusivamente por la Municipalidad de Las Higueras. Es obligación de los frentistas forestar las aceras, en caso que el solado cubra la totalidad de la vereda se deberá aplicar lo establecido en el artículo 2.2.1 Los vecinos deberán solicitar al DEM el tipo de especie a colocar. En el caso de loteos, estará a cargo del titular del fraccionamiento, con la conformidad previa del Municipio, la forestación que se debe realizar.

Artículo 1.3.10: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL FRACIONAMIENTO y USO DEL SUELO EN CADA UNA DE LAS ZONAS DEFINIDAS EN EL ARTICULO 1.2.5

ZONA I-C

Definición: Unidad de consolidación del núcleo central y fundacional.

a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Financiero, Institucional y máxima restricción al uso industrial y a servicios industriales y depósitos no complementarios.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 200m²

Frente mínimo: 10mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13

i) FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: se exige retiro de frente de 2,00 mts. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 mts, en planta baja. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie destinada a garaje o comercio en un ancho no mayor a tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 mts), procediendo a la rectificación de vereda si correspondiere. Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18.

Los lotes de la manzana 61 con frente al Bv. Independencia deberán cumplir con un retiro de frente de 12 mts. En caso de fraccionamiento se rectificará la LM en 8.00 mts hacia el Oeste.

Los lotes de las manzanas 82, 132, 134 y 135 con frente al Bv. Independencia, en caso de fraccionamiento se exigirá rectificación de la Línea Municipal en 12.00 mts hacia el Oeste. El retiro de frente para esos mismo lotes se establece en 14 mts.

l) Lotes internos: artículo 1.3.15

m) Cerramiento perimetral: podrá utilizarse mampostería. Es de aplicación el artículo 1.3.16

ZONA I-R

Definición: Unidad de consolidación del núcleo central y fundacional, zona predominantemente residencial.

a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional y máxima restricción al uso industrial y a servicios industriales y depósitos no complementarios.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 250 m²

Frente mínimo: 10 mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

- f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: se exige retiro de frente de 2,00 mts. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 mts, en planta baja. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie destinada a garaje o comercio en un ancho no mayor a tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 m), procediendo a la rectificación de vereda si correspondiere. Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18
- l) Lotes internos: artículo 1.3.15
- m) Cerramiento perimetral: podrá utilizarse mampostería. Es de aplicación el artículo 1.3.16

ZONA II-C

Definición: Unidad de consolidación del núcleo central y fundacional.

- a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Financiero, Institucional y máxima restricción al uso industrial y a servicios industriales y depósitos no complementarios.
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 250 m²
Frente mínimo: 10 mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: se exige retiro de frente de 2,00 mts. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 mts, en planta baja. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie

destinada a garaje o comercio en un ancho no mayor a tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 m), procediendo a la rectificación de vereda si correspondiere. Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18

l) Lotes internos: artículo 1.3.15

m) Cerramiento perimetral: podrá utilizarse mampostería. Es de aplicación el artículo 1.3.16

ZONA II-R1, II-R2, II-R3

Definición: Predominante residencial, de interés social. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional, usos complementarios. Talleres y actividades productivas de bajo impacto en el tejido residencial solo en las zonas II-R1y II-R2. Eventualmente se puede requerir la presentación de estudio de impacto ambiental. Se admitirán pequeñas industrias familiares y servicios a las personas.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 250 m²

Frente mínimo: 10 mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13

i) FOS: 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: se exige retiro de frente de 3,00 mts. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie destinada a garaje o comercio en un ancho no mayor a tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 m). Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18

Las parcelas de la zona II-R3 con frente a la calle Laguna Blanca deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO2.

Las parcelas de la zona II-R1 y II-R3 con frente a la Ruta Nacional 158 deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO1.

l) Lotes internos: artículo 1.3.15

m) Cerramiento perimetral: tradicional de mampostería o el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-R4

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional y moderada restricción al uso industrial, y a depósitos no complementarios del comercio y la industria. Usos complementarios, talleres y actividades productivas de bajo impacto en el tejido. Eventualmente se puede requerir la presentación de estudio de impacto ambiental.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 300 m²

Frente mínimo: 12mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13

i) FOS: 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: se exige retiro de frente de 3,00 mts. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie destinada a garaje o comercio en un ancho no mayor a tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 m), procediendo a la rectificación de vereda si correspondiere.

Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18

Las parcelas de esta zona con frente a la calle Juan XXIII deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO2.

Las parcelas de esta zona con frente a la ruta Nacional Nro 36 deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO4.

Las parcelas de esta zona con frente al Bv. Congreso de Tucumán deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO3.

l) Lotes internos: artículo 1.3.15

m) Cerramiento perimetral: tradicional de mampostería o el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-R5

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial, Institucional y Comercial para comercios minoristas y/o actividades de servicios a las personas.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 400 m²

Frente mínimo: 15mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,60

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente 3.00 mts. Laterales 1,50 mts. en cada lado o solo sobre uno de los lados 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18.

Las parcelas de esta zona con frente a la ruta Nacional Nro 36 deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO5.

Las parcelas de esta zona con frente al Bv. Congreso de Tucumán deberán ajustarse a las indicaciones dadas para la zona II-CO3.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA III-R

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial. Permitidos usos complementarios a la zona residencial. Institucional y Comercial de comercios minoristas y/o servicios a las personas.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 250 m²

Frente mínimo: 10mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Permitido. Cantidad máxima la fija el servicio de cloacas disponible en el sector, conforme al artículo 1.3.12.-

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13.

i) FOS: 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente 3.00 mts. Para lotes en esquina es de aplicación el artículo 1.3.18.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: tradicional de mampostería o el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA III-E

Definición: Universidad Nacional de Rio Cuarto

a) Usos permitidos: Institucional

Para esta zona no se efectúan regulaciones especiales, dejando en resguardo la autonomía propia de esta Institución, la que debe decidir por sí las actividades a realizar en su ámbito.

ZONA IV-R

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

- a) Usos permitidos: Residencial, Institucional y Comercial en zonas periféricas de la zona, este último uso será propuesto y sometido a la evaluación de la CTAM la que dictaminará en un última instancia la autorización o no de la propuesta.
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 700 m²
Frente mínimo: 15mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse viviendas Unifamiliares.
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona
- i) FOS: 0,50
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: de Frente y de Fondo: 5.00 mts. Laterales 3,00 mts en un costado y 2.00 mts en el otro, indistintamente. Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA V-R

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

- a) Usos permitidos: Residencial. Comercial sobre calle Sargento Cabral, usos de este tipo serán propuestos y sometidos al dictamen de la CTAM, la que determinará la viabilidad de la propuesta.
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 400 m²
Frente mínimo: 15mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

- f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse viviendas Unifamiliares.
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: de Frente 3.00 mts. Laterales 1,50 mts. en cada lado o solo sobre uno de los lados 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA VI-R

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

- a) Usos permitidos: Residencial. Permitidos usos complementarios a la zona residencial.
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 250 m²
Frente mínimo: 10mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: No Permitido. Solo pueden construirse viviendas Unifamiliares.
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: artículo 1.3.13.
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: de Frente 3.00 mts. Los lotes ubicados sobre Avda Reforma Universitaria entre Bvrd. De Circunvalación y la calle Nro 7 el retiro de frente exigido es de 6.00 mts. Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: tradicional de mampostería o el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO1

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Zona de reserva para futuro zona de servicios al corredor entre Río Cuarto y zona central de Las Higueras

- a) Usos permitidos: Residencial y Comercial
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 400 m²
Frente mínimo: 12mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: Se pueden construir viviendas Unifamiliares a razón de una cada 400 m².
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: de Frentes sobre ruta Nacional Nro 158 o Bv. Hipolito Irigoyen (Oeste) 5.00 mts sobre lado Sur y sobre lado Norte 5.00 mts si ya está rectificada la LM sino la LE se situará a 41.5 mts del eje de la calzada de la ruta. EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS SOBRE BV. HIPOLITO IRIGOYEN (Oeste) o Ruta Nacional Nro 36, DEL LADO NORTE, procederá la RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL 15 mts, o lo que corresponda de forma que la Línea Municipal Rectificada quede a 41.5 mts del eje de la calzada de la ruta Nacional nro 158.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO2

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Zona de reserva para corredor paralelo al FFCC.

- a) Usos permitidos: Residencial. Otros usos deberán ser propuestos por escrito y sometidos a la evaluación de la CTAM.

- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 400 m²
Frente mínimo: 12mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: Se pueden construir viviendas Unifamiliares a razón de una cada 400 m².
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
- h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona
- i) FOS: 0,70
- j) Forma del lote: artículo 1.3.14
- k) Retiros: de Frente: será de 3.00 mts. Las parcelas a ambos lados del FFCC se aplicará retiro de frente de 5.00 mts sobre LM rectificadas. Las parcelas que no tienen rectificación de LM deberán situar la LE a 30.00 mts si están del lado Sud-Este de las vías y a 35.00 mts si están del lado Nor-Oeste de las vías.
EN CASO DE FRACCIONAMIENTO de parcelas procederá la RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL la que se situará a 32 mts del eje de las vías del FFCC del lado NorOeste de las mismas o 28.00 mts del eje de las vías del FFCC sobre el costado SurEste de las mismas.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO3

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Zona de reserva para corredor en sentido Norte-Sur entre la UNRC y el centro fundacional de Las Higueras..

- a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 400 m²
Frente mínimo: 12mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
 - f) Viviendas Multifamiliares: Se pueden construir viviendas Unifamiliares a razón de una cada 400 m².
 - g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12
 - h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona
 - i) FOS: 0,70
 - j) Forma del lote: artículo 1.3.14
 - k) Retiros: de Frente: sobre Bv. Congreso de Tucumán será de 3.00 mts en parcelas con línea Municipal rectificada y en parcelas que están en zona de rectificación de Línea Municipal, deberá retirarse lo necesario para que se pueda rectificar la Línea Municipal y adicionalmente 2.00 mts.
- EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS PROCEDERÁ RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL sobre ambos costados del Bv. Congreso de Tucumán. Se rectificará midiendo desde el eje de la calzada en dirección perpendicular a dicho eje 20.50 mts. Esta rectificación es aplicable a parcelas con frente al Bv. Congreso de Tucumán, a ambos lados del mismo.
- l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
 - m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO4

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Corredor ruta nacional.

- a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional. Zona de reserva para servicios al corredor Río Cuarto-Ruta Nacional N° 8.
- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 400 m²
Frente mínimo: 12mts
- d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)
- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11
- f) Viviendas Multifamiliares: Se pueden construir viviendas Unifamiliares a razón de una cada 400 m².
- g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente: sobre Ruta Nacional 36 será de 3.00 mts en parcelas que con línea Municipal rectificadas y en parcelas que están en zona de rectificación de Línea Municipal, deberá retirarse lo necesario para que se pueda rectificar la Línea Municipal y adicionalmente 3.00 mts.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS se exigirá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL sobre costado Norte de la Ruta Nacional 36. Se rectificará midiendo desde el eje de la calzada 20 mts. hacia el Norte

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO5

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Corredor ruta nacional.

a) Usos permitidos: Residencial, Comercial, Institucional. Zona de reserva para servicios al corredor Río Cuarto-Ruta Nacional N° 8.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Solo se autoriza el fraccionamiento de lotes de acuerdo a los artículos 1.3.3.3 y 1.3.3.4.- En tales casos se exigirá los retiros previstos en el puntok) de esta zona

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse la cantidad entera de unidades obtenidas por la siguiente ecuación: $(\text{Sup. Terreno} - 700) / 350 + 2$

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,50

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: Laterales 2,00 mts. en cada lado y en contrafrente 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. Retiro de Frente para parcelas sobre Costado Norte Ruta Nacional 36 será de 15.00 mts en parcelas que con línea Municipal sin rectificar. En

parcelas con LM rectificada por la presente ordenanza el retiro de frente que corresponderá será 3.00 mts. En parcelas sobre el costado Sur de la Ruta Nacional Nro 36 el retiro de frente será de 20.00 mts.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS SOBRE COSTADO NORTE de la Ruta Nacional Nro 36, se exigirá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL midiendo desde el eje de la calzada en dirección perpendicular a él 32.00mts, hacia el Norte.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA II-CO6

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse. Corredor ruta nacional.

a) Usos permitidos: Residencial, Institucional. Zona de reserva para servicios al corredor Río Cuarto-Ruta Nacional N° 8.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo.

Superficie mínima: 400 m²

Frente mínimo: 15mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse la cantidad entera de unidades obtenidas por la siguiente ecuación: $(\text{Sup. Terreno} - 700) / 350 + 2$

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,50

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiro de Frente: 3.00 mts. Laterales 1,50 mts. en cada lado o sobre solo sobre uno de los lados 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. Las parcelas con frente al Bv. Independencia además de cumplir los retiros de frente y contrafrente antes especificados, en el frente deberán respetar un retiro de 10.00 mts.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS procederá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL en 8.00 mts en dirección perpendicular a la LM actual, esta exigencia se aplicará a las parcelas con frente al Bv. Independencia.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA VII-R1

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial. Institucional. Comercial compatible con los usos residenciales.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 700 m²

Frente mínimo: 15mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse la cantidad entera de unidades obtenidas por la siguiente ecuación: $(\text{Sup. Terreno} - 700) / 350 + 2$

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,50

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente 6.00 mts. Laterales 2,00 mts. en cada lado y en contrafrente 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. En caso de retiro de frente de parcelas que dan sobre la ruta Nacional Nro 36 del costado Norte, este retiro será de 15 mts. En parcelas sobre el costado Sur de la Ruta Nacional Nro 36 el retiro de frente será de 20.00 mts.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS SOBRE COSTADO NORTE de la Ruta Nacional Nro 36, se exigirá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL midiendo desde el eje de la calzada en dirección perpendicular a él 32.00 mts. hacia el Norte.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA VII-R2

Definición: Predominante residencial. Zonas de baja y media densidad existente o a crearse.

a) Usos permitidos: Residencial. Comercial compatible con los usos residenciales.

b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 1000 m²

Frente mínimo: 15mts

d) Altura máxima de Edificación: dos plantas (Planta baja y Primer Piso)

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse la cantidad entera de unidades obtenidas por la siguiente ecuación: $(\text{Sup. Terreno} - 700) / 350 + 2$

g) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales, conforme al artículo 1.3.12

h) Casas Prefabricadas: prohibidas en esta zona

i) FOS: 0,50

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente: 6.00 mts. Laterales 2,00 mts. en cada lado y en contrafrente 3,00 mts, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18.

l) Lotes internos: prohibidos en esta zona.

m) Cerramiento perimetral: el indicado en el artículo 1.3.17.

ZONA VII-RU

Definición: Área de reserva urbana no urbanizable en el corto y mediano plazo, zonas anexadas al ejido urbano de acuerdo a la ampliación dispuesta por la ley Provincial Nro10224. La urbanización de estas áreas implica la dispersión y extensión innecesaria de la población, por su localización y/o conformación, dados estos hechos es desaconsejable la urbanización en el estado actual. Se considera que estas son áreas de uso rural. Solo se autorizará el fraccionamiento para división de Condominio según

Artículo 1.3.11: Patio mínimo: tres metros (3.00 mts) de cada lado, nueve metros cuadrados (9 m²). Podrán reducirse las dimensiones de estos patios, siempre que la superficie no sea inferior a 2,25 metros cuadrados cuando sirvan a cocinas o lavaderos. Podrá reemplazarse por ventilación cenital en los baños, garajes, y otros locales que a consideración del área municipal competente no sea necesaria la ventilación a patio.

Artículo 1.3.12: DEL TRATAMIENTO DE LOS LÍQUIDOS CLOACALES

Se identifican tres casos:

1.3.12.1. Parcela que da frente a calle con red de cloacal existente: se exige la conexión a la red para obtener final de obra en caso de presentación de proyecto o plano de relevamiento. La cantidad de unidades a construir desde el punto de vista del vertido de líquidos cloacales requerirá la autorización de la CTAM cuando sea superior a cuatro unidades en un mismo lote.

1.3.12.2. Parcela queda frente a calle con Proyecto de red de cloacas: en caso de proyectos de viviendas o edificios en general, deben presentar proyecto provisorio de tratamiento de los líquidos cloacales hasta la disponibilidad del servicio de red. Cómo mínimo deberá presentar memoria de cálculo del sistema, el que deberá incluir cámara séptica y pozo negro o zanja de infiltración, empleando como datos tasa de infiltración del suelo obtenida mediante ensayo realizado in-situ o en un radio de no más de 200 metros del lugar dónde se proyecta el tratamiento, el ensayo será realizado y avalado por profesional competente. Además se indicará el caudal de acuerdo a los habitantes o usuarios de la obra a construir. La cantidad de unidades a construir desde el punto de vista del vertido de líquidos cloacales requerirá la autorización de la CTAM cuando sea superior a cuatro unidades en un mismo lote.

1.3.12.3. Parcela queda frente a calle sin red de cloacas, ni proyecto de red cloacal: deberá presentar memoria de cálculo del sistema de tratamiento propuesto, el que deberá incluir cámara séptica y pozo negro o zanja de infiltración, empleando como datos tasa de infiltración del suelo obtenida mediante ensayo realizado in-situ o en un radio de no más de 200 metros del lugar dónde se proyecta el tratamiento, el ensayo será realizado y avalado por profesional competente. Además se indicará el caudal de acuerdo a los habitantes o usuarios de la obra a construir. La cantidad de unidades a construir desde el punto de vista del vertido de líquidos cloacales se limitará a cuatro unidades como máximo.

Artículo 1.3.13: Queda prohibida la instalación de viviendas prefabricadas, excepto que presenten Certificado de Aptitud Técnica emitido por la empresa que las comercializa, certificado que debe garantizar la resistencia de la unidad habitacional a la acción del viento según la norma CIRSOC 102 y a la acción de sismo, según las acciones previstas en la norma CIRSOC 103. En caso de no contar con dicho certificado se podrá presentar una memoria de cálculo realizada por Ingeniero Civil o Ingeniero en Construcciones o profesional habilitado para realizar estos cálculos, que demuestre la capacidad de la construcción para soportar esos efectos. La memoria deberá ser registrada en el respectivo colegio profesional. Solo se autorizara una (1) vivienda por lote con el objeto de destinarse como vivienda única.

Artículo 1.3.14: La forma de los lotes deberá ser rectangular, con lados perpendiculares a la línea municipal. Solo se admitirá otras formas por causa de la forma de la manzana o por provenir el fraccionamiento de una parcela que no cumple este requisito y haber sido conformada con anterioridad a la vigencia de éste código.

Artículo 1.3.15: Se permitirá un lote interno siempre que el ancho del pasillo para acceder al lote tenga un ancho mínimo 3,00 metros. En fraccionamientos de este tipo las fracciones resultantes deben cumplir con la exigencia de superficie mínima cada una independientemente. Solo se autorizan en caso de condominios o venta a sucesores o lotes donde la medida del largo sea mayor al doble del ancho. El pasillo formará parte del lote interno.

Artículo 1.3.16: En zona I según artículo 1.2.2, y en las zonas dónde este artículo sea citado: en los predios baldíos, deberán construirse en sus frentes tapiales de 2mts. de altura, se deberá construir sobre la Línea Municipal, observando cómo mínimo un espesor de 0,15 m., con pilares cada 2,5 m., preferentemente trabado con el mismo. Deberán tener puerta de acceso para el mantenimiento adecuado del predio. La puerta deberá estar en correcto estado de uso y conservación, contando con un apropiado sistema de cierre que permita únicamente el ingreso de personas no ajenas a dicho predio. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios de los inmuebles, la Municipalidad podrá construir los tapiales con cargo al frentista, previa notificación al mismo. Las demás linderos podrán construirse en mampostería o con alambrado romboidal de 1,80 mts de altura como mínimo.

Artículo 1.3.17: En zona IV y V definidas en el artículo 1.2.2 y otras zonas dónde sea citado: para la separación entre predios baldíos colindantes, se deberán construir cercos separativos de propiedades, con tejidos de alambre romboidal, de una altura no inferior a 1.40mts., o mediante la plantación de barreras de ligustrinas, ligustros o tuyas (cerco vivo).

Artículo 1.3.18: El retiro de lotes en esquina se aplicará el retiro de frente previsto para la zona sobre la entrada principal de la vivienda y en el otro costado se aplicará la mitad del retiro de frente previsto. En el caso de lotes con frente a calles de distinto ancho, se reducirá el retiro de frente a la mitad sobre el costado que da a la calle más ancha. En caso de discrepancia entre el proyecto y esta ordenanza en la aplicación de retiros de frente para lotes en esquina decidirá la CTAM.

Capítulo 4 PRESENTACIÓN DE PLANOS

Artículo 1.4.1: NOMENCLATURA, CALLES Y NUMERACION.

1.4.1.1. Es facultad de la Municipalidad otorgar la numeración domiciliaria.

1.4.1.2. La designación Catastral, CIRCUNSCRIPCIÓN, SECCION, MANZANA Y PARCELA, se homologará la otorgada por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

1.4.1.3. La designación del nombre de las nuevas arterias será facultad del Ejecutivo Municipal, y se sancionará a través de Ordenanza. El nombre de las ya existentes podrá ser modificado si así lo considerase el Ejecutivo y se seguirá el procedimiento fijado en el párrafo anterior.

Artículo 1.4.2: DE LA PRESENTACIÓN DE PLANOS.

1.4.2.1. Para los loteos, y fraccionamientos previstos en esta ordenanza, que presenten algún tipo de particularidad, se deberá realizar una consulta previa por escrito con croquis adjunto elevada al ejecutivo Municipal a los efectos de analizar su FACTIBILIDAD conforme a las directivas indicadas en el artículo 1.1.1

1.4.2.2. El amojonamiento será obligatorio en todo fraccionamiento, estará siempre a cargo exclusivo del propietario del inmueble, deberá ser realizado por profesional competente en agrimensura, eximiendo de toda responsabilidad al Municipio de Las Higueras.

Artículo 1.4.3: Se podrán realizar todas las operaciones de agrimensura que surjan de las combinaciones de las diferentes tareas previstas en las disposiciones de la Dirección de Catastro de la Provincia, en tanto no incumplan la presente ordenanza y de acuerdo a las regulaciones que ésta establece.

Artículo 1.4.4: Para la aprobación de planos de agrimensura en el ámbito Municipal, se presentará la siguiente documentación:

- a) Nota de solicitud de aprobación de planos de agrimensura elevada por el propietario, fijando domicilio real, y dirigida al Ejecutivo Municipal y pago del sellado que establezca la Ordenanza Tarifaria Anual. Solicitar la nota de forma diseñada por la Municipalidad de las Higueras.
- b) Constancia de estar al día con los impuestos generales, correspondiente al inmueble, otorgado por Dirección de Rentas Municipal.
- c) Pago de tasa por número de lotes resultantes según la Ordenanza Tarifaria Anual.
- d) Tres (3) copias heliográficas o continuas como mínimo (de éstas copias se devolverá una sola) del plano firmadas por el propietario/s, apoderado o sucesores y por el profesional interviniente.
- e) Los planos definitivos deberán ser enviados en formato digital a la dirección de mail: catastrohigueras@gmail.com
- f) Los planos se confeccionarán conforme a las disposiciones vigentes en la Dirección de Catastro de la Provincia, y con la nomenclatura fijada por esa repartición según Resolución Normativa 1/11 y/o la que la reemplace al momento de la presentación del plano.
- g) Fotocopia del informe de dominio expedido por el Registro de Propiedades de la Provincia de Córdoba, en vigencia. (Folio/Año o Matrícula Real)
- h) En los planos de fraccionamiento u otro donde se deba donar la superficie afectada a calles, pasajes, avenidas, espacios verdes, espacios comunitarios, plazas, etc. deberá especificarse con la leyenda correspondiente en el plano el destino de los mismos.
- i) Los planos de subdivisión bajo Régimen Propiedad Horizontal (ley 13.512) que sean presentados para su visación/aprobación deberán tener correspondencia con los planos de obra Respetivos, estos últimos deben contar con aprobación municipal.

- j) En los planos de mensura, subdivisión, loteos, etcétera deberá figurar la superficie edificada y deberá contar con sus respectivos Planos de Obra, constando la antigüedad de lo edificado. Se deberá dar cumplimiento a la totalidad de los requisitos establecidos en los Artículo. 2.3.2 y 2.3.3 de la presente Ordenanza, en relación a trámites para regularización de obras no declaradas.
- k) Para Loteos y Subdivisiones con un número superior a veinticinco (25) lotes, se deberá presentar el Certificado de Factibilidad de Agua, previo a la aprobación de planos según art. 4° Ley 8548, Resolución N° 415/99 del Organismo Provincial de Control (ex Di.P.A.S.).
- l) Loteos y Subdivisiones que crean manzanas: Otorgada la FACTIBILIDAD (Art. 1.1.1.) al proyecto del emprendimiento, se deberá presentar la siguiente documentación en un plazo no mayor a los ciento ochenta (180) días corridos, caso contrario se dejará sin efecto la misma.
- 1) Planimetría del Proyecto, Planos de MENSURA, SUBDIVISIÓN, LOTEIO, etc.
 - 2) Planos de proyecto con el estudio de drenaje y evacuación superficial de aguas con los respectivos Planos de las obras necesarias para garantizar el escurrimiento.
 - 3) Planos de Proyecto con perfiles longitudinales y transversales de calles.
 - 4) Documentación presentada ante los Organismos de Control, Medio Ambiente y Subsecretaría de Recursos Hídricos (Proyecto de Red de Abastecimiento de Agua y Tratamiento de efluentes).
 - 5) Proyecto de Alumbrado Público. (ver artículo 1.4.6
 - 6) Proyecto de distribución de Red de Energía Eléctrica domiciliaria.
 - 7) Se deberá designar un Director Técnico de las Obras Civiles a realizarse, él mismo deberá ser un profesional habilitado, con el título de Ingeniero Civil, Vial, Hidráulico, Electricista, etc. según corresponda, reservándose este Municipio el derecho de aceptación del profesional contratado. Los Proyectos así como la dirección técnica deberán ser registrados en los respectivos Colegios Profesionales.
 - 8) Cumplimentada la presentación de lo anteriormente enunciado, y para facilitar las Gestiones en las Respectivas REPARTICIONES del ESTADO; el DEMcon un informe de la Oficina Técnica, otorgará "VISACIÓN

PREVIA" a los planos requeridos en el inciso 1, apartado 1). Previo cumplimiento del inciso b), del presente artículo.

- 9) La aprobación Definitiva de los Planos que se encuadren en el presente inciso, será realizada por el DEM con sanción de Ordenanza por parte del Concejo Deliberante una vez concluidas las Obras. Si el emprendimiento se realiza, por su envergadura, en ETAPAS, el DEM podrá parcializar las aprobaciones (conforme al avance de Obras y con un informe de la Oficina Técnica), sancionando con Ordenanza del Concejo Deliberante una vez concluidas la totalidad de las OBRAS de INFRAESTRUCTURA. Las parcelas deberán coincidir en su superficie con la etapa que requiere aprobación.
- 10) Otorgada la Aprobación, según los requerimientos del apartado 9), se generarán las parcelas tributarias provisorias.

Artículo 1.4.5: LOTEOS OBLIGACIONES. En toda urbanización o loteo corresponderá, a cargo exclusivo del propietario que realiza el fraccionamiento, se proyecten y ejecuten obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliaria y red de distribución de agua corriente, y de tratamiento de efluentes si así lo solicitara el Órgano de control (Subsecretaría de Recursos Hídricos, ex Di.P.A.S). La Municipalidad podrá exigir la realización de otras obras según las características de cada zona. Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel municipal, provincial o nacional se establezcan, y serán determinadas conforme a lo previsto en la presente ORDENANZA. En las calles que se abran se deberá prever la evacuación de aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar perjuicios en zonas colindantes. El titular del loteo deberá destinar una superficie de terreno del 15% del área del predio a lotearse (es decir que de la superficie total, una vez descontadas las superficies para apertura de calles), la que pasará al dominio público municipal. 10% de la superficie a donar pasará a Espacio Verde y el 5 % restante pasará al dominio privado municipal para uso Comunitario. La Municipalidad se reserva el derecho de ubicación de ambas fracciones.

Cuando por razones de control de las aguas de lluvia se proyecten obras de control de aguas del tipo embalses de detención, estos podrá ubicarse en Espacios verdes, pero a

los fines de computar la superficie que se dona como Espacio Verde, se considerará como tal el 50% de la superficie que se destina para embalses.

Sólo podrá comenzar la venta de lotes, cuando se hayan abierto las calles de las fracciones a vender. La apertura de las mismas será por exclusiva cuenta del propietario del loteo.

El Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones y garantías que deberán cumplir los propietarios a los fines de dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

Artículo 1.4.6: DEL ALUMBRADO PUBLICO Y LA ENERGIA ELECTRICA

1.4.6.1. Energía Eléctrica: Toda Urbanización deberá ser dotada de este servicio al frente de todas las parcelas resultantes y los espacios públicos, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad. El servicio deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea, colocándose los gabinetes especiales a altura de piso.

1.4.6.2. Alumbrado Público: Toda Urbanización deberá ser dotada del alumbrado para servir a las parcelas resultantes y los espacios públicos, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad. El servicio deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea.

1.4.6.2.1. Uso eficiente de la energía eléctrica: En atención a que la Municipalidad de Las Higueras implementa actualmente un plan de eficiencia energética de alumbrado público con tecnología LED, que la ubica a la par de los distritos que generan acciones a favor del medio ambiente, se debe proyectar la red de alumbrado público provista en caso de LOTEOS con un mínimo de un 50% de luminarias LED, porcentaje que se aumentará paulatinamente. El órgano de aplicación determinará su ubicación y reglamentará las exigencias mínimas.

1.4.6.3. Canal de Servicio: Toda Urbanización deberá ser dotada con un canal de servicio subterráneo que permita proveer de Servicios de Señales Débiles (telefonía, TV, etc) a las parcelas resultantes y las Reservas Fiscales, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto y ejecución deberá contar con la aprobación de la Empresa o Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad.

1.4.6.4. Otros Servicios: Todo otro servicio público o privado, que ocupe el espacio público, deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea.

1.4.6.5. Las empresas prestadoras que necesiten empalmarse a los tendidos aéreos ya existentes para extender nuevos cableados aéreos, sea por remodelación, extensión o conexión a nuevos usuarios de energía eléctrica, telefonía o televisión, deberán requerir la autorización al D.E.M.

1.4.6.6. Para el proyecto de Alumbrado Público como el proyecto de provisión de energía eléctrica, es obligación del Loteador presentar:

- a- Planos Generales de las distintas obras, aprobados por el Colegio Profesional correspondiente y certificados por los prestatarios de cada uno de los servicios correspondientes, indicando la factibilidad.
- b- Corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado y su compatibilización con otras infraestructuras previstas.
- c- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras. Dicho plazo no podrá exceder los tres años.
- d- Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.
- e- Toda otra documentación que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

Toda la documentación antedicha será firmada por profesional habilitado al efecto.

1.4.6.7. Una vez aprobado el proyecto y otorgado el Apto para la Construcción, se emitirá el permiso para realizar trabajos en la vía pública. Estando a cargo del Solicitante, la provisión de materiales y ejecución de las obras, la Municipalidad realizará la supervisión de dichos trabajos

Artículo 1.4.7: Se PROHIBE el tendido de líneas eléctricas aéreas de media tensión, en la zona urbana de la localidad de Las Higueras, comprendida en el Radio Municipal vigente, aprobado por la Ley Provincial 10224 Promulgada el 10/10/2014 y Publicada en el Boletín Oficial el 30/10/2014.

Artículo 1.4.8: DE LOS DESAGUES PLUVIALES

Los fraccionamiento sometidos al régimen de Loteo, quedan obligados a contribuir al costo de las obra de infraestructura que sean necesarias realizar para la conducción y evacuación de las aguas que viertan a las calles adyacentes. Esta obligación no exime al propietario de los terrenos sometidos a Loteo, de realizar las obras en su propiedad al efecto de mitigar el impacto de la futura impermeabilización del suelo. La cantidad de

agua que se podrá verter fuera del predio a lotear será la misma que vierte en el estado antes de producirse el loteo. Cada Loteo deberá aportar al costo de las obras de infraestructura proporcionalmente a la superficie que abarcan en la cuenca a la cuál pertenecen. La delimitación de cuencas será realizada por personal técnico designado por la Municipalidad de las Higueras, quién actuará como órgano de competencia en su jurisdicción.-

SECCION 2 EDIFICACION

Capítulo 1. FACTIBILIDAD

A los efectos de construir en el Radio de la Municipalidad de Las Higueras, previo al inicio de cualquier obra, independientemente de su magnitud, todo propietario tiene la obligación de iniciar una consulta indicando:

- a) Los datos catastrales del inmueble sobre el cuál se construirá la edificación cuya factibilidad se solicita.
- b) Las dimensiones del inmueble y las dimensiones en planta de la superficie que se propone edificar.
- c) Los linderos del inmueble a edificar.
- d) Un croquis que indique el área de lo que se pretende edificar en el área del lote,
- e) Uso que se pretende dar a la edificación.
- f) Eventualmente si el propietario ya tiene designado un profesional, este podrá presentar un plano de las características del plano definitivo, es decir con los elementos gráficos que se piden para estos.
- g) Esta exigencia de Factibilidad es obligatoria cuando el uso que se pretende dar a la edificación, es dudosa en relación a los usos previstos en la zona de localización del lote. Las zonas y sus usos se indican en el artículo 1.3.10

Capítulo 2 ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.2.1: El solado a colocar en vereda deberá cubrirse obligatoriamente por el frentista con material antideslizante a partir de la Línea Municipal en un ancho mínimo de un metro a lo largo de la L.M.. Es obligación del frentista el mantenimiento en óptimas condiciones del mismo. En caso de incumplimiento por parte del frentista en la

construcción o mantenimiento del solado, la Municipalidad, previa notificación al propietario del inmueble, podrá efectuar la construcción o trabajos de reparación del solado, con cargo al frentista. En los casos que el solado cubra la totalidad del Ancho de Vereda, el frentista estará obligado a dejar colindantes al cordón cuneta, las tazas de 0,60 m. x 0,60 m. para el arbolado urbano, en relación de dos cada 10 metros, separadas una de la otra por no menos de 5 metros. En los accesos a la vivienda, puerta principal, garajes y cocheras se deberá prolongar el solado hasta el comienzo de la calzada y no podrán instalarse árboles.

Artículo 2.2.2: Las veredas a construir deben conciliar el desnivel con las veredas colindantes mediante rampas de pendiente inferior al 10%. No se aceptarán escalones en vereda. Las veredas acompañarán en su pendiente, la pendiente longitudinal de la calle adyacente, siempre que esta última no sea excesivamente pronunciada.

Artículo 2.2.4: Cuando exista un desnivel pronunciado entre la vereda y el nivel de la cuneta de la calzada, se colocará entre el solado obligatorio y la línea del cordón de la vereda un cantero que tendrá funciones de espacio verde, con un plano inclinado de forma tal que un borde será el solado y el borde paralelo será el cordón de la vereda. En estos casos para brindar acceso a la vivienda se podrán construir escalones entre el nivel del cordón y el del solado obligatorio.

Artículo 2.2.5: En las veredas en esquina se construirán rampas para discapacitados. Las medidas y características de estas rampas serán propuestas por el proyectista de la vivienda en esquina y el DEM aceptará o realizará las recomendaciones que considere pertinente, siendo estas para el propietario de cumplimiento obligatorio.

Artículo 2.2.6: Cuando por razones de proyecto se construyan salientes de aleros, balcones, estos podrán situarse sobre la vereda a una altura superior a los 2.70 mts de la misma. Así mismo estas estructuras saliente podrán avanzar por encima de la vereda hasta una distancia máxima de 1.00 mts. Estas estructuras se deben sostener en voladizo y quedan expresamente prohibidas toda estructura de sostenimiento que invada la línea de retiro o que se sitúe entre la L.E. y la L.M.

Artículo 2.2.7: En el caso de proyectos que incluyan escaleras se deberán tener en cuenta las siguientes indicaciones:

2.2.7.1 En escaleras de viviendas unifamiliares el ancho mínimo que deben tener será de 0,80 mts.

2.2.7.2. En escaleras de viviendas multifamiliares el ancho mínimo que deben tener será de 1,40 mts en los espacios comunes.

2.2.7.3. Las dimensiones que deberán observar la huella y contrahuella en los peldaños de la escalera serán respectivamente: 0.27 mt como mínimo y 0.18 mt como máximo, respectivamente

2.2.7.4. Las escaleras deberán construirse con materiales incombustibles.

2.2.7.5. Los pasamanos de escaleras tendrán como altura mínima 0.90 mt y como máximo 1.20 mts. Entre esos niveles se situará la altura de las barandas en balcones.

Artículo 2.2.8: En cuanto a las instalaciones eléctricas de la edificación que se propone será de aplicación con carácter obligatorio todos los aspectos contenidos en el Anexo VIII de éste código que hacen referencia a seguridad eléctrica y deberán ser claramente identificados en los planos de obra el tipo y calidad de las protecciones a utilizar.

Artículo 2.2.9: Queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros en el espacio que comprende el Ancho de Vereda, a excepción de casos especiales, que podrán ser autorizados por el DEM previa evaluación de las causas que así lo justifiquen.

Capítulo 3 SOBRE LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.3.1: TRÁMITES PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS DE OBRA Y PERMISO DE EDIFICACION Se establecen las siguientes exigencias:

1) DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE OBRA:

- a) Presentar Plano de Proyecto firmado por profesional de la construcción competente, para CONTROL PREVIO, a los fines de evaluar el encuadre del proyecto a la reglamentación vigente. En Anexo IX se incluyen aspectos a tener en cuenta para la confección del plano de Proyecto y en general todo plano referido a construcciones a realizar en el ámbito de la Municipalidad de Las Higueras.
- b) Posteriormente al control previo del inciso anterior, una vez realizadas las correcciones que pudieran, de acuerdo al criterio del área de control Municipal, haber indicado, deberá Presentar como mínimo cuatro (4) copias del PLANO DEFINITIVO para su aprobación, una de las cuales deberá estar visada por el Colegio Profesional respectivo.
- c) La presentación definitiva debe incluir además de los planos, las especificaciones técnicas por duplicado.

- d) En la carátula del plano se consignará el nombre del CONDUCTOR o DIRECTOR TÉCNICO, para la ejecución de la obra, así mismo el nombre del Profesional responsable del Proyecto.
- e) Una vez aprobados los planos definitivos la Municipalidad de Las Higueras extenderá el PERMISO DE EDIFICACIÓN, para dar comienzo a las obras y pago del arancel, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Tarifaria Anual. Cada permiso estará numerado. El número del permiso, así como del expediente serán consignados en el cartel de obra de la construcción.

2) DOCUMENTACIÓN PARA OBTENER CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

- a) Plano CONFORME A OBRA, por triplicado si existieran variaciones entre el proyecto y la obra terminada. Cuando la diferencia en superficie entre proyecto y obra terminada sea mayor al 10% corresponderá realizar plano de Apéndice, y registrarlo en el Colegio Profesional correspondiente.
- b) Pago de sellado de FINAL DE EDIFICACIÓN, según la Ordenanza Tarifaria Anual.
- c) Posteriormente la Municipalidad de las Higueras realizará la Inspección final de obra y si la documentación gráfica coincide con la inspeccionado se emitirá el Certificado Final de Obra, de lo contrario se deberá proceder a realizar la correcciones que surjan de dicha inspección.

3) VIVIENDAS MÚLTIPLES (Edificadas en un solo terreno)

- a) Confeccionar la correspondiente carpeta de obra, de acuerdo con lo especificado en el Inciso 1) del presente Artículo.
- b) Pago del Arancel, de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria Anual, por cada unidad habitacional.

Artículo 2.3.2: OBRAS REALIZADAS CONFORME A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES: Se procederá a su Registro y APROBACIÓN, en base a los siguientes requisitos:

Para regularizar la situación respecto a construcciones no declaradas ante la Municipalidad, el Propietario, a través de un Profesional habilitado, deberá cumplimentar:

- a) Presentar Plano de Proyecto y/o de Relevamiento firmado por profesional de la construcción competente, para CONTROL PREVIO, a los fines de evaluar el encuadre del proyecto a la reglamentación vigente.
- b) Presentar ante el Departamento Ejecutivo Municipal el relevamiento y transcripción de las superficies cubiertas EN UN PLANO DE RELEVAMIENTO, visado por el Colegio Profesional respectivo.
- c) Solicitud de Certificado Final de Obra.
- d) Abonar la totalidad de los aranceles establecidos en la Ordenanza Tarifaria Anual, relativos a aprobación de planos, permiso de construcción y final de Obra, en caso de estar finalizada la misma, por cada unidad habitacional declarada, además de los recargos y multas para obras no declaradas fijados en la presente Ordenanza.
- e) Memoria técnica por duplicado y Planilla de Matriz de Puntaje (la que exige la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba).

Artículo 2.3.3: OBRAS REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN, NO CONFORME A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES. Se le exigirá al propietario:

- a) Presentación de la documentación de los inc. a, b y c) del artículo anterior, resaltando en color amarillo (a demoler) en el PLANO DE RELEVAMIENTO del inc. b), la parte de la Obra que se construyó en infracción. Cuando la magnitud de la infracción sea de una gravedad extrema, no mediando posibilidad de alguna solución alternativa, la Municipalidad se reserva la facultad que le otorga el inc. 19, Art. 49 de la ley 8102 y modificatorias (Demolición).
- b) Abonar la totalidad de los aranceles establecidos en la Ordenanza Tarifaria Anual, relativos a aprobación de planos, permiso de construcción y final de Obra en caso de estar finalizada la misma, por cada unidad habitacional declarada, además de los recargos y multas para obras no declaradas fijados en la presente Ordenanza

Artículo 2.3.4: MULTAS Los propietarios de Obras no declaradas serán pasibles de las multas que a continuación se detallan:

a) OBRAS REALIZADAS CONFORME A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES:

Multa equivalente al incremento del 100% de los aranceles establecidos en la Ordenanza Tarifaria Anual, relativos a aprobación de planos, permiso de construcción y final de Obra en caso de estar finalizada la misma, por cada unidad habitacional declarada, con los recargos que correspondan por aplicación del Artículo 2.3.5, más, el valor establecido por Ordenanza Tarifaria, por metro cuadrado de construcción no declarado.

b) OBRAS REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN, NO CONFORME A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES:

Multa equivalente al incremento del 200% de los aranceles establecidos en la Ordenanza Tarifaria Anual, relativos a aprobación de planos, permiso de construcción y final de Obra en caso de estar finalizada la misma, por cada unidad habitacional declarada, con los recargos que correspondan por aplicación del Artículo 2.3.5, más, el valor establecido por Ordenanza Tarifaria, por metro cuadrado de construcción no declarado.

Artículo 2.3.5: RECARGOS los aranceles descriptos anteriormente se les aplicará el recargo resarcitorio que establezca la Ordenanza Tarifaria Anual, desde la fecha cierta de la construcción, tomándose como tal la asentada en la declaración jurada respectiva, que emitirá el profesional designado por el propietario para el caso.

Artículo 2.3.6: FACILIDADES DE PAGO El DEM podrá aplicar sobre la suma total a abonar por los contribuyentes según lo establecido en la presente Ordenanza, las facilidades establecidas en la Ordenanza 5/97, Decreto Promulgatorio 657/97 o la que la sustituya en el futuro.

Artículo 2.3.7: Las presentaciones de planos para los distintos tipos de trámites que se realicen ante el Municipio, deberán ser efectuadas por los propietarios de los inmuebles, o por terceras personas expresamente autorizadas por el propietario. El DEM podrá requerir, la documentación que acredite la titularidad del inmueble, de quién figure como tal en los planos que se presentan, a fin de dar curso al trámite solicitado.

Artículo 2.3.8: Los profesionales que intervengan en la confección de los planos que se presenten, deberán suscribirlos, y se consideran plenamente responsables por la totalidad de los datos consignados en los mismos

Capítulo 4 ACTIVIDADES COMERCIALES QUE SE REALIZAN EN EL ÁMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DE LAS HIGUERAS

Artículo 2.4.1: A los fines de la presente Ordenanza, se definen los siguientes conceptos:

Entiéndase como Supermercado a todo establecimiento comercial minorista de venta al consumidor final que opera básicamente con el sistema de autoservicio, que registre sus ventas por medios mecánicos-electrónicos y esté destinado a la comercialización de todos o algunos de los siguientes rubros:

1. Productos alimenticios y bebidas
2. Productos frutihortícolas.
3. Carnes y pescados.
4. Huevos, lácteos y productos de granja.
5. Artículos de limpieza y menaje.
6. Artículos de perfumería y cosmética.
7. Artículos y artefactos del hogar.
8. Mantelería, ropa de cama y blanco en general.
9. Indumentaria y calzado.
10. Artículos de ferretería, electricidad y pintura.
11. Librería y juguetería.
12. Muebles y elementos de decoración.
13. Rodados y accesorios.
14. Máquinas y equipamientos de oficina.
15. Artículos de joyería, bijouterie y alhajas.

Artículo 2.4.2: Se establecen dos (2) categorías de supermercados, de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados cubiertos que posean:

- a) Tipo 1 Superficie cubierta total hasta 150 metros cuadrados (m2)
- b) Tipo 2 Superficie cubierta total de más de 150 metros cuadrados (m2) y hasta un máximo de 500 metros cuadrados (m2).”

Artículo 2.4.3: Las condiciones que deben cumplir los depósitos, playas de descarga y playas de estacionamiento de los supermercados Tipo 1 y Tipo 2 serán dispuestas por vía reglamentaria, atendiendo las características de cada caso en particular, mediante informes emitidos por el Órgano técnico de aplicación que determine el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 2.4.4: Zona Residencial y Central: (artículo 1.2.3) En ella podrán instalarse, además de viviendas unifamiliares y multifamiliares: comercios, fábricas, instituciones educativas, centros de salud, centros de deportes, salas para espectáculos, salones, etc, como así también los supermercados tipo 1 y 2 enunciados en el Artículo 2.4.2 del presente ordenamiento, y demás actividades que no se encuentren expresamente prohibidas.”

La franja Residencial-Central que circunda a las zonas Residenciales por las calles Congreso de Tucumán, Sargento Cabral, Ruta 36, (excepto B° Palestro), e Independencia, es sólo para las parcelas que enfrentan dichas arterias.

Está expresamente prohibido en esta zona el ejercicio de las siguientes actividades:

1. Curtiembres
2. Depósitos y ventas de Agroquímicos
3. Antenas y torres autotransportadas de telefonía celular o de cualquier otro tipo.
4. Plantas acopiadoras de cereales.
5. Cabaret.

Artículo 2.4.5: Zona Industrial: está destinada a la radicación de establecimientos de características industriales en los que principalmente se produzca mediante transformación mecánica o química, de insumos orgánicos o inorgánicos, un nuevo producto final, ya sea que los trabajos se realicen a mano o por medio de máquinas. Según el tipo de actividad, las instalaciones deberán contar con un adecuado sistema de tratamiento de efluentes y/o residuos. El DEM podrá solicitar los informes técnicos correspondientes que estime necesarios, a fin de determinar el impacto ambiental y urbanístico que este tipo de emprendimientos producirán sobre el sector. Zona VIII artículo 1.2.2.

Artículo 2.4.6: Zona Residencial: Se establece como zona de uso residencial afectada a unidades habitacionales unifamiliares o multifamiliares destinadas a casa habitación, todos los inmuebles que se encuentren encuadrados en las ZONAS I, II, y III, quedando sólo para viviendas unifamiliares las ZONAS IV, V y VI definidas en el Artículo 1.2.2 de la presente Ordenanza.

Se podrán instalar pequeños comercios, siempre que sean para satisfacer necesidades mínimas de los vecinos y que no produzcan contaminación, ruidos molestos, inhalación de productos volátiles, perjuicios al medio ambiente, etc.; ajustándose a lo prescripto por la Ordenanza N° 31/2006 Estudios de Impacto Ambiental Obligatorios. En las zonas ZONAS I, II, y III podrán instalarse fábricas a pequeña escala con los mismos condicionamientos que los comercios, en estos casos el DEM podrá requerir estudios de impacto ambiental en caso que surjan dudas sobre el impacto que la actividad propuesta pudiera producir en el lugar dónde se quiere localizar.

Artículo 2.4.7: DISPOSICIONES GENERALES. Para la autorización y/o habilitación municipal de lo enumerado en los Artículos 2.4.1, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.6 y alguna actividad que no se encuentre allí detallada, se deberán presentar planos de Construcción para poder corroborar si la misma posee las condiciones estructurales y ambientales mínimas para desarrollar la actividad propuesta, una descripción de la actividad a realizar y cualquier otra documentación que a criterio del DEM y/o la CTAM considere necesaria. En caso de tratarse de un emprendimiento con alguna actividad que modifique el destino de la Zona, la CTAM evaluará si cumple los requerimientos técnicos para cada caso.

Artículo 2.4.8: La documentación presentada, según lo prescribe el artículo precedente, será evaluada por la Comisión Técnica Asesora Municipal y determinará si corresponde su presentación a otros organismos de control provinciales y/o nacionales como la Subsecretaría de Hidráulica (ex Di.P.A.S.), Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Seguridad, etc.

Artículo 2.4.9: A las actividades que deban ser autorizadas por otros organismos de control no se las habilitará sin que hayan cumplimentado dicha requisitoria. Una vez controlada la documentación pertinente el Departamento Ejecutivo Municipal determinará la habilitación o la denegará a través de un informe por escrito.

Artículo 2.4.10: Se establece la obligatoriedad de instalar tanque en los casos de viviendas múltiples o de viviendas y locales comerciales en un mismo lote cuya capacidad pueda abastecer a cada una de las unidades habitacionales (1000 lts. ó dm³ hasta dos (2) unidades habitacionales)”.

Capítulo 2.5 ANEXOS QUE FORMAN PARTE DE LA PRESENTE ORDENANZA

Artículo 2.5.1: Forman parte de la presente Ordenanza, los planos que a continuación se detallan:

1. Anexo I - ZONAS DE URBANIZACIÓN:FRACCIONAMIENTO
2. Anexo II - ZONAS DE USO DEL SUELO (Comercial, residencial, Industrial, etc.)
3. Anexo III - ZONAS TARIFARIAS.
4. Anexo IV - CROQUIS DE LAS ZONAS COMBINADAS
5. Anexo V - NOMBRES Y ANCHOS OFICIALES DE CALLES
6. AnexoVI - RADIO MUNICIPAL DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS
7. Anexo VII – PROPUESTA DE TRAZADO DE VIAS DEL PLAN MAESTRO
8. Anexo VIII - REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES ELECTRICAS.
9. Anexo IX – ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA CONFECCION DE PLANOS DE OBRA

Artículo 2.5.2: A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, quedan derogadas todas aquellas disposiciones que se opongan a la misma.

Artículo 2.5.3: COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.-