



LAS HIGUERAS, 18 de Octubre de 2007

ORDENANZA 27/2007

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE LAS HIGUERAS
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA

Artículo 1º: Apruébase el plano de mensura y subdivisión, presentado por el señor José Alberto Demarchi (hoy su sucesión) o las personas a que el mismo transfiera los bienes, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Arnaldo Rubén Buffarini compuesto por cinco fracciones a lotear, y dos fracciones a permutar, agregándose dicho plano a esta Ordenanza, como ANEXO I.

Artículo 2º: Apruébense los cinco planos de loteo de las fracciones indicadas en el artículo anterior, presentados por el señor José Alberto Demarchi (hoy su sucesión) o las personas a que el mismo transfiera los bienes confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Arnaldo Rubén Buffarini agregándose dichos planos a esta Ordenanza como ANEXO II (Parcela 34358-0122) ANEXO III (Parcela 34363-5312), ANEXO IV (Parcela 34363-5013), ANEXO V (Parcela 34363-4912), ANEXO VI (Parcela 34363-5408).

Artículo 3º: Los planos aprobados en los artículos anteriores, conforman un loteo general y único, de conformidad con el plano confeccionado por el mismo Ingeniero, que se agrega a esta Ordenanza como ANEXO VII

Artículo 4º: Acéptase la donación de las fracciones, que, en los planos referidos en los artículos anteriores, están destinadas a espacios verdes y calles públicas

Artículo 5º: Apruébase el Reglamento Constructivo que regirá en el referido loteo, que se agrega a esta Ordenanza como ANEXO VIII.-

Artículo 6º: El propietario del loteo deberá tomar exclusivamente a su cargo, y construir las obras de apertura y conformaciones de vías vehiculares y peatonales, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliar, red de agua corriente y red de gas.

Artículo 7º: Serán de aplicación supletoria al loteo aprobado en el artículo 1, las disposiciones de la Ordenanza N° 7/05 Código Único de Urbanización Planificación y Ordenamiento Urbano, y sus modificatorias, en todo aquello no previsto por el Reglamento referido en el artículo 5.-

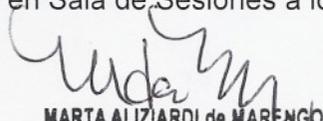
Artículo 8º: La aprobación del loteo que se efectúa en los artículos precedentes, queda subordinada a las siguientes condiciones:

a): Que se apruebe en los términos del art. 4 de la ley 8102, la modificación del radio municipal, establecido mediante Ordenanza N° 20/2007.-

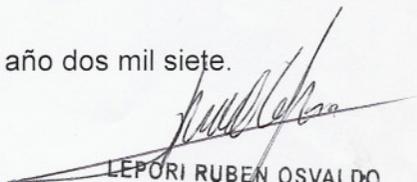
b): Que se otorguen las escrituras traslativas de dominio de la permuta autorizada mediante Ordenanza tratada anteriormente en esta misma sesión y que lleva el N° 26/2007.-

Artículo 2º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

Dada en Sala de Sesiones a los 18 días del mes de Octubre del año dos mil siete.


MARTA ALIZARDI de MARENGO

SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE


LEPORI RUBEN OSVALDO

Pasaje Bulnes 157 - CP (5805) - Telefax (058) 97006
Dpto. Río Cuarto Pcia. de Córdoba

PRESIDENTE
Concejo Deliberante

ANEXO VIII REGLAMENTO CONSTRUCTIVO

Artículo 1.- Este reglamento regula las pautas específicas constructivas de conformidad con lo establecido en el art. 5 de la Ordenanza de que este Instrumento es Anexo, y es de aplicación a toda obra que se ejecute en el inmueble cuyo loteo se aprobó, sea ésta nueva, ampliación, modificación, de arquitectura, de saneamiento, de electrificación, de gas, etc., que modifique o altere total o parcialmente las condiciones existentes al momento de su iniciación.

Artículo 2.- Sin perjuicio de las obligaciones impuestas por las normas provinciales y municipales vigentes, el propietario del loteo queda obligado a cumplir a su exclusivo cargo, con las exigencias que se establecen en este artículo, conforme y en función de las distintas etapas de ejecución:

- a): CALLES PÚBLICAS: Apertura, consolidación y enarenado de las mismas.
- b): ALAMBRADO PERIMETRAL: El perímetro del barrio será cercado con un alambrado tipo olímpico, dejando libre dos puertas de acceso con barreras de control.
- c): ENERGIA ELECTRICA: Instalación de la red de baja tensión, que sirva a todos los terrenos.
- d): ILUMINACION PUBLICA: El alumbrado público se efectuará de conformidad con las exigencias de la normativa municipal y los standards que la prestadora del servicio tiene establecido para obras del mismo tipo.
- e): AGUA POTABLE: Construcción de una planta de bombeo con su respectiva perforación y potabilización de agua, conforme los requisitos exigidos por los organismo provinciales competentes, y tendido de cañería de la red de distribución de agua potable para cada uno de los terrenos. La instalación de la cámara y cisterna presurizadora se construirá en el lote que es propiedad de la Municipalidad de Las Higueras y que se destina a tal fin. El servicio será prestado por la Municipalidad de Las Higueras.

Artículo 3.- La Municipalidad de Las Higueras no autorizará que se ejecute ninguna construcción en el loteo hasta tanto no se hayan construido las obras indicadas en el artículo anterior, y obtenido la autorización de los entes prestatarios de cada uno de los servicios

Artículo 4.- Las exigencias establecidas en el artículo 2 se irán cumplimiento en función de las distintas etapas del loteo

Artículo 5.- El propietario deberá solicitará a Distribuidora de Gas Del Centro SA, la factibilidad y el anteproyecto para la construcción de la red de distribución domiciliaria de gas natural. Una vez obtenida decisión favorable de dicho ente, deberá ejecutar la obra que permita a todos los lotes acceder al servicio.

Artículo 6.- Forma parte de este instrumento, la siguiente documentación: Proyecto de Desarrollo Urbanístico, Planimetría General del Proyecto, Plano de trazado y subdivisión: Previa en condiciones

Artículo 7.- Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Deberán realizarse en mampostería de primera calidad.

- b) Excepto en el área destinada a superficies comerciales y de servicios, la superficie mínima a construir será de 80 metros cuadrados cubiertos.
- c) Se podrán construir edificios de hasta tres plantas y buhardilla. La altura máxima de edificación será de 10,00 mts., salvo que el proyecto cuente con techos inclinados, en cuyo caso ésta se elevará a 12,00 mts.- Dichas alturas deberán computarse desde el nivel 0,00 mts. del suelo natural en el centro geográfico de la edificación.
- d) Por sobre la altura máxima edificable, solo podrán sobresalir, hasta 1,50 mts., antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.-
- e) La línea de edificación definida en el art. 20 de la Ordenanza 7/05 (t.o.) se establece en 3 metros. En los lotes de esquina, el retiro deberá cumplirse solamente en uno de los frentes.-
- f) Las construcciones deberán estar retiradas a una distancia de 1,50 mts. de los límites laterales y el contrafrente de cada lote.-
- g) Las fachadas y laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo. -
- h) Cada proyecto deberá constar de patios tendedores con cerramientos en todos sus laterales, pudiendo estar estos dentro de los retiros laterales si son construidos en chapa o madera. Que se construirán bajo las siguientes condiciones:
- 1) No podrán tener un área mayor a los siete metros con cincuenta cuadrados (7,50 m²).
 - 2) Serán materializados en chapa o madera. tendrán una altura no mayor a los dos MT. (2 MT.), a partir de cota cero (0).
 - 3) El cerramiento podrá tener juntas o rendijas para el paso de aire, pero éstas no podrán ser de una separación mayor a los dos cm. (2 cm.), a fin de no visualizar su contenido interior.
 - 4) Las puertas de ingreso se harán por el frente o contrafrente, y en ningún caso por los laterales medianeros.
 - 5) El escurrimiento de agua no podrá ir al cerco lateral o lote vecino.
 - 6) El tendadero no podrá tener ningún tipo de cerramiento horizontal como techo.
- l) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo 50% (cincuenta por ciento).
- j) Factor de Ocupación Total (FOT) máximo 60% (sesenta por ciento)
- k) Los aleros podrán invadir los retiros, hasta un máximo de 0,60 cm.

Artículo 8.- Queda prohibido extraer agua de la red de agua potable mediante succión por bombas.

Artículo 9.- No podrán construirse muros medianeros en ningún tipo de material. Podrán utilizarse cercos verdes, con especies perennes, cuyas plantas no podrán superar los 2,00 mts. de altura.

Artículo 10.- La cámara séptica y el pozo absorbente para los líquidos cloacales deberán estar construidas a una distancia no menor de 6,00 mts. de los ejes determinantes de las colindancias.

Artículo 11.- La construcción de piscinas deberá realizarse con un retiro mínimo de 4,00 mts. de la línea de colindancia con otros lotes, y a los fines de su desagote la misma deberá contar con un pozo absorbente independiente de cualquier otro existente en lote. - Está prohibido verter agua de desagote de piscinas en las arterias de circulación vehicular o peatonal. -

Artículo 12.- En caso de construcción de canchas de tenis, paddle, etc., éstas deberán mantener un retiro mínimo de 4,00 mts. de la línea de colindancia, no pudiendo superar sus alambrados una altura de 3,00 mts.

Artículo 13.- Compete en forma exclusiva al propietario de cada lote el mantenimiento de los espacios destinados a veredas correspondientes a su lote, como asimismo el de las cunetas. El mantenimiento de las calzadas es a cargo de la Municipalidad.

PROHIBICIONES

Artículo 14.- Queda expresamente prohibido en el loteo:

- a) La cría o tenencia de animales de corral

b) Utilizar calles o espacios comunes, o lotes vecinos para el depósito de materiales o la instalación de obradores.-

c) Realizar actividades publicitarias por cualquier medio, a excepción de aquellas que sean expresamente autorizadas por las autoridades municipales.

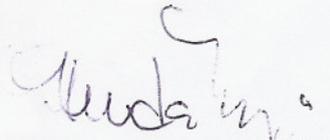
h) Edificar construcciones o auxiliares de éstas en las franjas libre de retiro de los lotes.

Artículo 15.- El loteo se considerará como zona 5 (Residencial), en los términos de los arts. 40 inc. "e" y 54 de la Ordenanza 7/05 (t.o.)

Artículo 16.- Para iniciar toda obra, es necesaria:

a) La construcción de una casilla y un sanitario que servirá al personal de la obra.- A esos efectos se presentará un croquis de ubicación Ambas deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra. -

b) La construcción de un cerco de obra y zona de acopio dentro de los límites del lote con una altura de 2,00 ints, del nivel del terreno natural, perfectamente ejecutado y materializado con una estructura resistente a los agentes climáticos y envolvente con media sombra color verde, que será mantenido en perfecto estado de conservación y estética durante toda la ejecución de la obra y deberá ser desmontado inmediatamente de terminada la obra.


MARTA ALZIARDI de MARENGO
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE




LEPORI RUBEN OSVALDO
PRESIDENTE
Concejo Deliberante