

ORDENANZA 37/2024.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTICULO 1º: AGRÉGUESE el artículo 1.1.2 en la Ordenanza N° 16/2015 (Código de Planificación Urbana), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.1.2: CONVENIOS URBANISTICOS. *En cualquier desarrollo urbanístico, loteo y/o subdivisión, podrá proponerse un convenio urbanístico. Este instrumento legal establece un acuerdo formal entre el Estado Municipal y uno o más particulares para la ejecución de proyectos urbanísticos, especificando de manera detallada sus características y las compensaciones correspondientes. La presentación del convenio es una opción para el desarrollador y no una obligación.*

Las compensaciones serán otorgadas con el propósito de incrementar la flexibilidad en la gestión urbana y fomentar el desarrollo de áreas estratégicas. Este proceso permite al Estado Municipal percibir una contribución en proyectos donde se autorice una modificación en alguno de los indicadores urbanísticos establecidos, o en aquellos cuyas características no estén previstas en la normativa vigente, siempre que se demuestre claramente que el propósito del proyecto y las contraprestaciones involucradas son de evidente interés público, a pesar del interés privado presente. Los convenios urbanísticos celebrados con los particulares deberán contar con la aprobación de la CTAM y del Concejo Deliberante para ser considerados válidos.

ARTÍCULO 2: MODIFIQUESE el artículo 1.4.5 de la Ordenanza N° 16/2015 (Código de Planificación Urbana), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“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 (Subsecretaria 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.

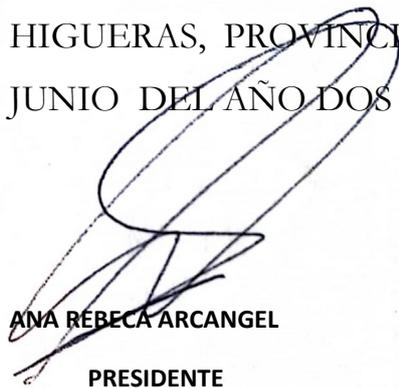
“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”

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

En aquellos casos en los que se pretenda celebrar un convenio urbanístico para la cesión de espacios verdes y/o equipamiento comunitario, se contemplan las siguientes modalidades: la cesión del valor de la tierra en dinero, en obras, o en terrenos ubicados en otro sector de la localidad. La CTAM será responsable de determinar la valuación de las compensaciones utilizando criterios objetivos de cálculo, a fin de garantizar la transparencia y la igualdad de tratamiento en todos los casos presentados. En aquellos casos en que se estipule una contraprestación monetaria por parte de personas físicas o jurídicas, deberá especificarse con precisión el monto a erogar, conforme al criterio de valuación establecido.”

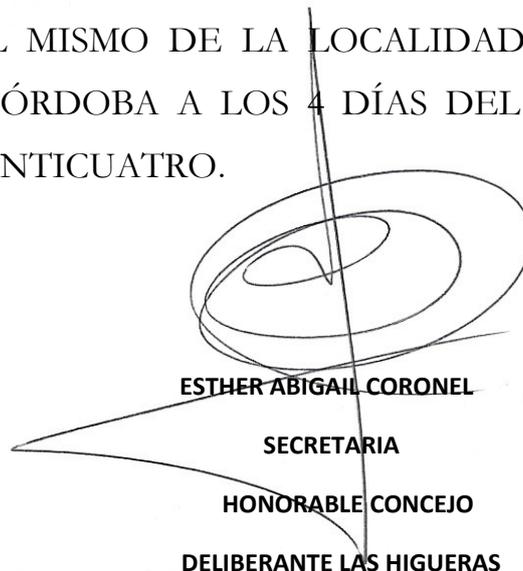
ARTICULO 3º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.-

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS 4 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



ANA REBECA ARCANGEL
PRESIDENTE

**HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE LAS HIGUERAS**



ESTHER ABIGAIL CORONEL
SECRETARIA
**HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE LAS HIGUERAS**