

ORDENANZA 180/2025.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1: MODIFIQUESE el artículo 1.2.2 de la Ordenanza N° 16/2015 (*Código de Planificación Urbana*), el que quedará redactado de la siguiente manera:

- **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 “T”: 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 Martin Fierro luego por ésta última hasta el lado Oeste de la Mz. 14,

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 esta 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 esta 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 Noroeste 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 Noreste de las Mz. 90-93-95 y por el límite Noroeste 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 Suroeste y que se extiende hasta la calle Juan XXIII

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

(esta 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 este 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

Noroeste de la Mz. 96, límite Noreste de las Mz. 95, 94, 93 y 90, por calle Congreso de Tucumán hacia el Norte hasta calle Sargento Cabral, por el eje de esta arteria hasta calle Jorge Newbery, por el mismo 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 intersecar 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 intersecar 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 Noreste 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 esta 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 “IX”: Partiendo de la intersección de calle Independencia y Ruta Nacional N°158, por Ruta Nacional N°158 hacia el Noreste hasta dar con el límite de la parcela con nomenclatura catastral 2405343580252600, y hacia el Norte hasta dar con el límite de la parcela con nomenclatura catastral 2405343580242200. Luego hacia el Suroeste hasta intercepta a calle Independencia, y por calle Independencia hasta Ruta Nacional N°158, cerrando la figura.

ZONA ARU: En el polígono del Radio Municipal y de acuerdo a las zonas delimitadas precedentemente quedan dos zonas que se han denominado Áreas 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 2: MODIFIQUESE el artículo 1.2.5 de la Ordenanza N° 16/2015 (*Código de Planificación Urbana*), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- **Artículo 1.2.5:** De la intersección entre las zonas de fraccionamiento y las zonas de uso del suelo surgen las zonas denominadas: 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, IX-R, IX-I, se adjunta croquis de las zonas en Anexo IV.-

ARTÍCULO 3: MODIFIQUESE el artículo 1.3.10 de la Ordenanza N° 16/2015 (*Código de Planificación Urbana*), el que quedará redactado de la siguiente manera:

- **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: 10.

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.-

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 m. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 m. 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.

Los lotes de la manzana 61 con frente al Bv. Independencia deberán cumplir con un retiro de frente de 12 m. En caso de fraccionamiento se rectificará la LM en 8.00 m. 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 m. hacia el Oeste. El retiro de frente para esos mismos lotes se establece en 14 m.

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.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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: 220 m²
 - Frente mínimo: 10 m.
- 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 m. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 m. 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 m.

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 m. Rectificación de vereda, vereda ancho mínimo 2.50 m. en planta baja. Se podrá avanzar sobre el retiro con superficie destinada a garaje o comercio

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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: 220 m².

Frente mínimo: 10 m.

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

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 m. 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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: 12m.

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 m. 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.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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: 15m.

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.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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 m. Laterales 1,50 m. en cada lado o solo sobre uno de los lados 3,00 m, 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: 10m.

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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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 m.
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
- b) 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

la evaluación de la CTAM la que dictaminará en una 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: 15m.

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 m. Laterales 3,00 m. en un costado y 2.00 m. 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.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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: 15m.
- 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 m. Laterales 1,50 m. en cada lado o solo sobre uno de los lados 3,00 m., 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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: 10m.

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 m. Los lotes ubicados sobre Av. Reforma Universitaria entre Blvd. De Circunvalación y la calle Nro. 7 el retiro de frente exigido es de 6.00 m. 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 Rio 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: 12m.

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 Nro. 158 o Bv. Hipólito Irigoyen (*Oeste*) 5.00 m. sobre lado Sur y sobre lado Norte 5.00 m. si ya está rectificadas la LM sino la LE se situará a 41.5 m. 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

LADO NORTE, procederá la RECTIFICACIÓN DE LA LINEA MUNICIPAL 15 m, o lo que corresponda de forma que la Línea Municipal Rectificada quede a 41.5 m. 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: 12m.

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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

i) FOS: 0,70

j) Forma del lote: artículo 1.3.14

k) Retiros: de Frente: será de 3.00 m. Las parcelas a ambos lados del FFCC se aplicará retiro de frente de 5.00 m. sobre LM rectificadas. Las parcelas que no tienen rectificación de LM deberán situar la LE a 30.00 m. si están del lado Sud-Este de las vías y a 35.00 m. si están del lado Noroeste de las vías.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO de parcelas procederá la RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL la que se situará a 32 m. del eje de las vías del FFCC del lado Noroeste de las mismas o 28.00 m. 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: 12m.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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 m. 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 m.
- 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 m. 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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

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: 12m.

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 m. 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 m.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS se exigirá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL sobre costado Norte de la

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

Ruta Nacional 36. Se rectificará midiendo desde el eje de la calzada 20 m. 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 punto “k” 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: (*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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

k) Retiros: Laterales 2,00 m. en cada lado y en contrafrente 3,00 m, Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. Retiro de Frente para parcelas sobre Costado Norte Ruta Nacional 36 será de 15.00 m. 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 m. En parcelas sobre el costado Sur de la Ruta Nacional Nro. 36 el retiro de frente será de 20.00 m.

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 32.00m., 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: 15m.

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

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- e) Patio mínimo: artículo 1.3.11.
- f) Viviendas Multifamiliares: Solo pueden construirse la cantidad entera de unidades obtenidas por la siguiente ecuación: $(Sup. Terreno - 700) / 350 + 2$
- 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 m. Laterales 1,50 m. en cada lado o sobre solo sobre uno de los lados 3,00 m. Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. Las parcelas con frente al Bv. Independencia además de cumplir los retiros de frente y contrafrentes antes especificados, en el frente deberán respetar un retiro de 10.00 m.

EN CASO DE FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS procederá RECTIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL en 8.00 m. 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.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- b) Usos no permitidos: Instalación de actividades industriales intensivas.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
Superficie mínima: 700 m².
Frente mínimo: 15m.
- 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: (*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 m. Laterales 2,00 m. en cada lado y en contrafrente 3,00 m, 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 m. En parcelas sobre el costado Sur de la Ruta Nacional Nro. 36 el retiro de frente será de 20.00 m.
- 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 m. hacia el Norte.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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: 15m.
- 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: (*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 m. Laterales 2,00 m. en cada lado y en contrafrente 3,00 m, 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

ZONA IX-R

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.

c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:

Superficie mínima: 200 m².

Frente mínimo: 10m.

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

e) Patio mínimo: artículo 1.3.11

f) Viviendas Multifamiliares: No permitido.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

- 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 de 2,00 m. 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: prohibidos en esta zona.
- m) Cerramiento perimetral: podrá utilizarse mampostería. Es de aplicación el artículo 1.3.16

ZONA IX-I

Definición: Área para industrias de tecnología limpia y manufactura de bajo impacto ambiental.

- a) Usos permitidos: Industrial de bajo impacto ambiental.
- b) Usos no permitidos: Actividades con emisiones tóxicas o gases contaminantes, Depósitos no vinculados a usos permitidos.
- c) Fraccionamiento del suelo. Medidas de lotes:
 - Superficie mínima: 1.500 m².
 - Frente mínimo: 25 m.
- d) Altura máxima de Edificación: 15 m (3 plantas), excepto torres de comunicación con aval de ANAC.

“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

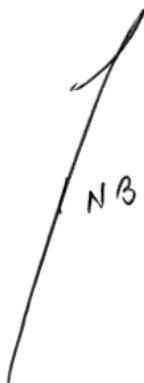
- e) Exigencia tratamiento de efluentes cloacales: conforme al artículo 1.3.12
- f) FOS: 0,60.
- g) Retiros: de Frente:5.00 m. Laterales 2,00 m. en cada lado y en contrafrente 4,00 m., Lotes en esquina se aplicará artículo 1.3.18. Vereda ancho mínimo 2,00 m.
- h) Lotes internos: prohibidos en esta zona.
- i) Cerramiento perimetral: Alambrado olímpico con tejido romboidal (*Art. 55*), o rejas metálicas con mampostería inferior (*Art. 56*).

ARTÍCULO 4: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN SU SEDE DE ESTA MISMA CIUDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO.

Votación: Concejal Zachetti: vota positivo; Concejal San Martin: ausente; Concejal Albelo: positivo; Concejal Yachino: vota positivo; Concejal Toledo: vota positivo; Concejal Coronel: vota positivo; Concejal Berardo: vota positivo.

Autoría del Proyecto: Bloque Unidos por Las Higueras.



NB





“2025 Año de la declaración de Las Higueras Ciudad”

BERARDO RODRIGO NICOLÁS

PRESIDENTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

LAS HIGUERAS

WILLNECKER JOAQUÍN

SECRETARIO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

LAS HIGUERAS