

ORDENANZA 2487/2022

VISTO:

La Ordenanza 2361/2020 mediante la cual se crea el Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Radio Municipal de la Ciudad de Colonia Caroya, el cual regula las diversas formas de ocupación del suelo, conforme a las actividades desarrolladas y a desarrollarse.

La Ordenanza 2414/2021, sancionada con fecha 09 de junio de 2021, que determina el marco regulatorio para el Área Corredor Industrial de la Ruta 9.

El área constituida por un polígono que contiene unidades residenciales, comerciales y de servicios, calles públicas sin nombre y numeración que identifique a algunas de las unidades de existencia física previa a la sanción de las Ordenanzas 2361/2020 y 2414/2021.

Que en los objetivos generales y particulares establecidos en los artículos 3º y 4º de la Ordenanza 2361/2020 se definen los criterios para gestionar el territorio en el marco de los criterios de Ordenamiento Territorial y uso del suelo.

Y CONSIDERANDO

Que la Ordenanza 2414/2021 define la composición e integración del Corredor Industrial de la Ruta 9, en Subáreas, entre las cuales se encuentran la Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar.(3), que contiene un polígono con construcciones pre-existentes de viviendas y otros usos mixtos que es necesario diferenciar y regular.

Que en el sector, y como consecuencia de los beneficios de la Planificación de la ciudad y de la propia definición del Corredor Industrial de la Ruta 9, se desarrolla la construcción de un importante emprendimiento que prevé la construcción de considerables superficies de actividades Mayoristas, Supermercados, Parque Industrial Privado y actividades derivadas de la misma, ampliando la infraestructura de servicios al sector y que también beneficiará al resto de la ciudad.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria Nº 03 del 09 de marzo de 2022.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º.- Créase dentro del Área Corredor Industrial de la Ruta 9 la Sub Área "Ampliación Barrio Estación Caroya" (7) conformada por las siguientes fracciones con nomenclaturas catastrales de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

1302090601170028 / 1302090601170029 / 1302090601170005
1302090601170019 / 1302090601170018 / 1302090601170020
1302090601170007/ 1302090601170022/ 1302090601170021
1302090601170030/ 1302090601170024 / 1302090601170025
1302090601170009 / 1302090601170008/ 1302090601170013
1302090601170012 / 1302090601170011/ 1302090601170010
1302090601170014/ 1302090601170004/

Del lote 1302090601170003 un polígono cuyas coordenadas de vértices son:

id	x	y
1	4393786.29	6568271.07
2	4393878.258	6568234.612
3	4393843.219	6568149.669
4	4393768.139	6568181.099
5	4393795.169	6568245.669
6	4393778.559	6568252.62

Artículo 2º.- Modifíquese el Artículo 1º de la Ordenanza 2414/21 el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1º.-El Corredor Industrial de la Ruta 9 definido en el artículo 9º inciso a) de la Ordenanza 2361/2020, se divide en siete (7)Subáreas, que a continuación se detallan:

- Subárea Polígono Industrial, Comercial y Logístico preexistente en Barrio Malabrigo (1)
- Subárea de Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial. (2)
- Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3)
- Subárea de Valor Estratégico Puerto Caroya (4) y polígono de ampliación (4.1).
- Subárea Puerto Seco Caroya (5)
- Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6):
 - 1) Polígono 1 (6.1)
 - 2) Polígono 2 (6.2)
- Subárea AmpliaciónBarrio Estación Caroyade Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial. (7)

Cuyo plano general se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I, que corresponde al Anexo I de la Ordenanza 2414/21.

Artículo 3º.- Modifíquese el Artículo 2º – b –3, Parámetros específicos de la Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3) de la Ordenanza 2414/21 el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2º - b - 3. Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3)

Comprende:

-Del lote de nomenclatura Municipal 20 "D" las parcelas con las siguientes nomencluras catastrales la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 4 (L4): 1302090601031005

LOTE 5 (L5): 1302090601031006

LOTE 6 (L6): 1302090601031007

LOTE 7 (L7): 1302090601031008

- Lote de nomenclatura Municipal 21 "A" (LO21"A")

- Lote de nomenclatura Municipal 21 "D" (LO21"D")

- Lote de nomenclatura Municipal 21 "C" (LO21"C")

- Lote de nomenclatura Municipal 29 "F" (LO29"F")

- Del lote de nomenclatura Municipal 29 "E" (LO29"E") las parcelas con las siguientes nomencluras catastrales la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

1302090601170026/1302090601170001/1302090601170002/130209060117000

6 / 1302090601170027

Del lote 1302090601170003 un polígono cuyas coordenadas de vértices son:

id	x	y
1	4393694.04	6568309.68

2	4393878.258	6568234.612
3	4393926.02	6568347.46
4	4393742.08	6568424.45

- La parcela con nomenclaturas catastrales la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 8 (L8): 1302090601171001

LOTE 9 (L9): 1302016320435100

Cuyo plano se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo II y que corresponde al Anexo IV de la Ordenanza 2414/21.

Usos del Suelo:

Todas las actividades a implantarse deberán verificar su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) y obtener el Certificado respectivo.

Uso Dominante: Industrial y asimilables al Uso Industrial.

Dentro del área comprendida entre la Línea Municipal Corregida con frente a la Ruta N9 y una paralela trazada a 100 metros de la misma se admitirán Comercios Mayoristas de mediana y gran escala, Servicios Industriales, Infraestructura Urbana, de Transporte, Depósitos categoría 3, Estaciones de Servicios compatibles con el uso Dominante.

Usos Complementarios: Sólo usos subsidiarios a la actividad dominante sujeto a estudio en cada caso. Asistencia pública para atención de personas.

Usos no Permitidos: Residencial. Es de aplicación lo establecido en la 7255 de Parques Industriales para las otras formas de urbanización industrial. Las unidades de vivienda existentes no relacionadas con la actividad industrial no podrán incrementar su superficie salvo casos excepcionales a ser autorizados mediante Ordenanza del Concejo Deliberante.

Usos preexistentes no permitidos:

En caso de habilitaciones comerciales preexistentes no compatibles con el uso dominante, se establecerá un plazo máximo de cinco (5) años para su traslado, a partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, sin posibilidad de extensión para su adecuación o traslado.

Usos Condicionados: Industrias que por su Nivel de Complejidad Ambiental esté sujeta su radicación al estudio de su impacto ambiental, y a la evaluación de sus proyectos de obras para implementar medidas de mitigación y planes de gestión.

Parámetros de Urbanización:

Fraccionamiento del Suelo:

Superficie mínima de Lote: 1.000 metros cuadrados (m²)

Frente: 20 metros

Fondo: 50 metros

Retiro de Frente: 5 metros

Retiro Lateral: 3 metros

Retiro de Fondo: 5 metros

Retiro con otras Áreas: 20,00metros. Para lotes mínimos podrá ser compensado con el retiro de frente. En el límite colindante con predio de Escuela Ramón Gumersindo Acosta y con áreas de Uso Rural, el retiro de 20 metros será completado con cortina forestal.

Rectificación Línea Municipal: Aplica la rectificación de línea para calle colectora. En lote mínimo podrá ser compensado esta rectificación con reducción de retiros de Frente y Fondo hasta un 50%.

Ensanche de Ruta N9 para dar continuidad a la traza de la Autovía: Desde el lateral Este de la actual Ruta N9 se define una poligonal paralela a 10 metros de distancia más ancho de colectora. Dentro de las fracciones afectadas resultantes, se podrán materializar construcciones desmontables, tales como galpones u otro tipo de

construcciones que puedan ser removidas o trasladadas ante una posible expropiación para ensanche de autovía.

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 50 %

Altura Máxima: 12 metros. En caso de alguna necesidad que supere este parámetro su aprobación queda sujeta a proyecto de Construcción, Especificaciones de Seguridad Industrial, su relación con los demás parámetros de la Subárea, previo dictamen de las áreas técnicas y aprobación del Concejo Deliberante.

Casos especiales: Ante la instancia de concretarse iniciativas de asociación de empresas que mejoren la competitividad y optimicen los indicadores ambientales, mediante las figuras de parque industrial, Eco parque, Clúster, los parámetros urbanos, que requiera algún parámetro de urbanización particular, podrá ser autorizado mediante Convenio Urbanístico, con la aprobación del Concejo Deliberante.

Ancho de Calles: Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la Ordenanza 1788/2013 y modificaciones. Se debe dar continuidad a la red vial existente.

Artículo 4º.- Incorpórese en el Artículo 2 - b - 7, los parámetros específicos de la Subárea Ampliación Barrio Estación Caroya (7) el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2 - b - 7- Sub área Ampliación Barrio Estación Caroyade Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial (7).

Polígono con urbanizaciones pre-existente con mixturas de uso residencial, comercial minorista, asimilable a usos industriales; con fraccionamiento del suelo poco apto para el uso Industrial. Se promueve la consolidación de un sector residencial y de servicios que integre los usos pre - existentes al conjunto del Corredor.

Comprende las siguientes fracciones con las nomenclaturas catastrales la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

1302090601170028 / 1302090601170029 / 1302090601170005
 1302090601170019 / 1302090601170018 / 1302090601170020
 1302090601170007/ 1302090601170022/ 1302090601170021
 1302090601170030/ 1302090601170024 / 1302090601170025
 1302090601170009 / 1302090601170008/ 1302090601170013
 1302090601170012 / 1302090601170011/ 1302090601170010
 1302090601170014/ 1302090601170004/

Del lote 1302090601170003 un polígono cuyas coordenadas de vértices son:

id	x	y
1	4393786.29	6568271.07
2	4393878.258	6568234.612
3	4393843.219	6568149.669
4	4393768.139	6568181.099
5	4393795.169	6568245.669
6	4393778.559	6568252.62

Uso del Suelo:

Todas las actividades a implantarse deben verificar su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) y obtener el Certificado respectivo.

Uso Dominante: Residencial y complementarias al Uso Industrial.

Usos Complementarios: Usos complementarios a la actividad dominante. Industrial inocuo y tolerable, sujeto a estudio en cada caso. Asistencia pública para atención de personas.

Usos no Permitidos: Industrial Molesto

Parámetros de Urbanización:

Fraccionamiento del Suelo:

Superficie mínima de Lote: 420 metros cuadrados (m²)

Frente mínimo: 14 (catorce) metros

Fondo mínimo: 30 (treinta) metros

Retiro de Frente: 4 (cuatro) metros

Retiro Lateral: 0 (cero) metros

Retiro de Fondo: hasta h=3.00 m: retiro 0 (cero) metros - Para construcciones de h=+ 3 m: 5 (cinco) metros.

Retiro con otras Áreas: 10,00metros, debiendo delimitarse con cortina forestal.

Anchos de calles: Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección4.2 de la estructura de la red vial de la Ordenanza 1788/2013 y modificaciones. A petición del desarrollista, se podrán evaluar alternativas en el diseño de las vías de comunicación, pero nunca con un ancho inferior a 15.00 (quince) metros.

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 60 %

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 50 %

Altura Máxima: 6 (seis) metros. A partir de L.E. puede crecer en un ángulo a 45° hasta llegar a una altura total, incluyendo tanque de agua, de 9 (nueve) metros.

Número máximo de pisos: 2 (dos)

C.U.F.: Se autorizará la construcción de una unidad habitacional cada 200 m² de superficie de terreno. Para el cálculo de CUF, se deberá tomar la superficie del terreno, dividirla por 200, y se obtendrá un resultado compuesto de entero + dígito decimal. Cuando el dígito decimal sea igual o mayor a 5, automáticamente se autoriza la realización de la siguiente UH.

$$\frac{\text{Sup. Terreno}}{200} = e, d \quad \text{Si } d \geq 5, \text{ pasa al e siguiente}$$

Donde e= entero
d= dígito decimal

En caso de construcción de viviendas múltiples dentro de un mismo terreno, se deberá prever la ubicación correspondiente al espacio de guardado de vehículos, el cual en ningún caso podrá hacer uso del espacio de retiro, ya sea como superficie cubierta, semicubierta, o descubierta.

La Subárea Ampliación Barrio Estación Caroyá (7) debe cumplir con lo estipulado en el Artículo 17 de la Ordenanza 2361/2020.

Cuyo plano se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo III y que se incorpora como Anexo X de la Ordenanza 2414/21.

Artículo 5º.- Disposiciones transitorias. Hasta que se encuentre en vigencia la obligatoriedad de obtener el Certificado de Nivel de Complejidad Ambiental, implementado a través de Ordenanza Específica y su Decreto Reglamentario, las

habilitaciones para Comercios, Industrias y Servicios radicadas y a radicarse en esta Área y cada una de las sub áreas continuará con su metodología actual considerando los conceptos establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 6º.- Modifíquense los siguientes Anexos de la Ordenanza 2414/21:

- **Anexo I** Plan de Detalle para el Corredor Industrial de la Ruta Nacional 9. Gráfico del Área Industrial: Subáreas, que se incorpora a la presente Ordenanza como Anexo I.
- **Anexo IV** Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3), que se incorpora a la presente Ordenanza como Anexo II.
- Incorpórese el **Anexo X** Subárea Ampliación Barrio Estación Caroya (7), que se incorpora a la presente Ordenanza como Anexo III.

Artículo 7º.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 16 DE MARZO DE 2022.

Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

Anexo I

ANEXO I

PLAN DE DETALLE PARA EL CORREDOR INDUSTRIAL DE LA RUTA 9

Gráfico del Área Industrial: Subáreas



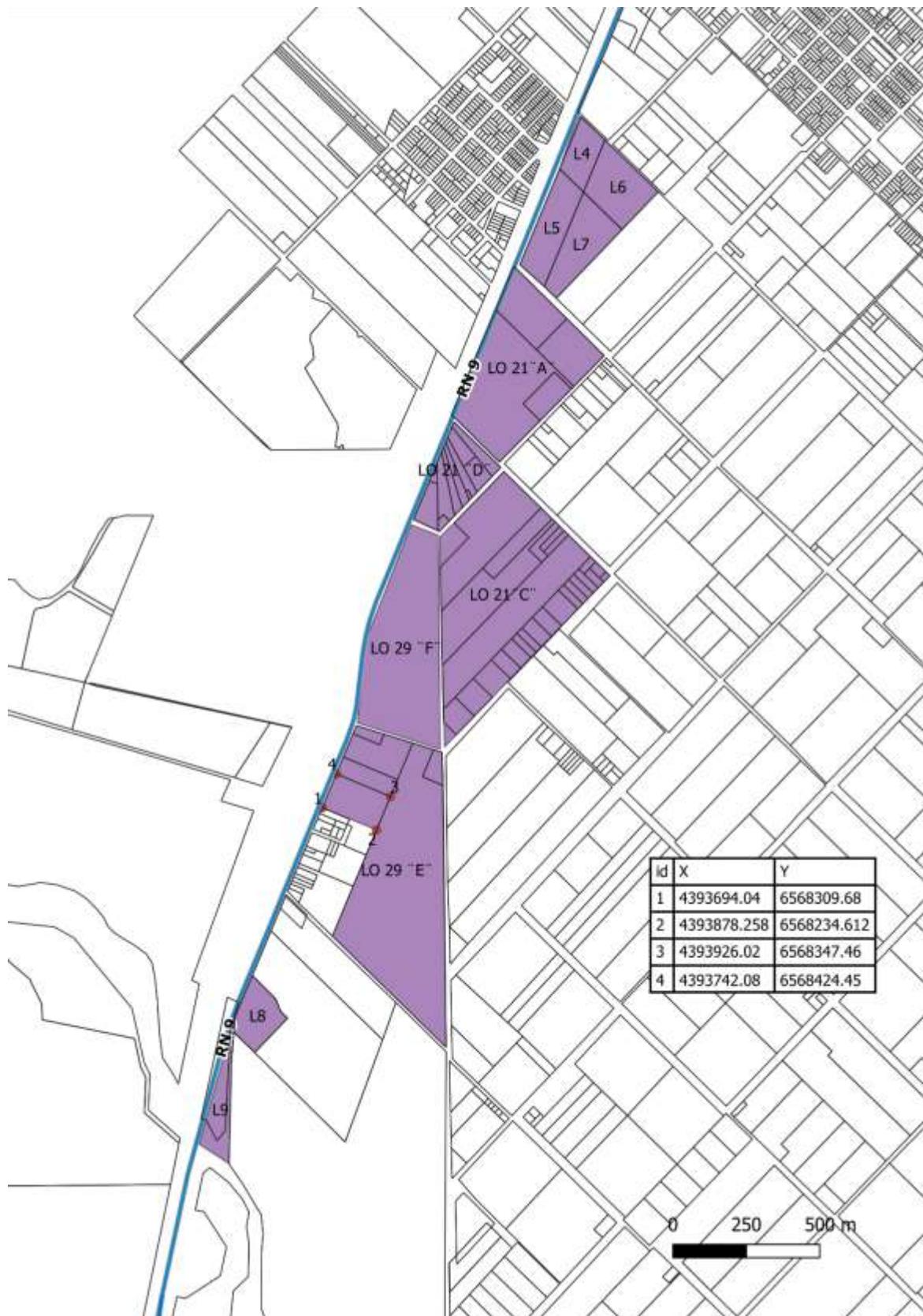
Eliana De Buck
 Secretaria Legislativa
 Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
 Presidente
 Concejo Deliberante

Anexo II

ANEXO IV

Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3).



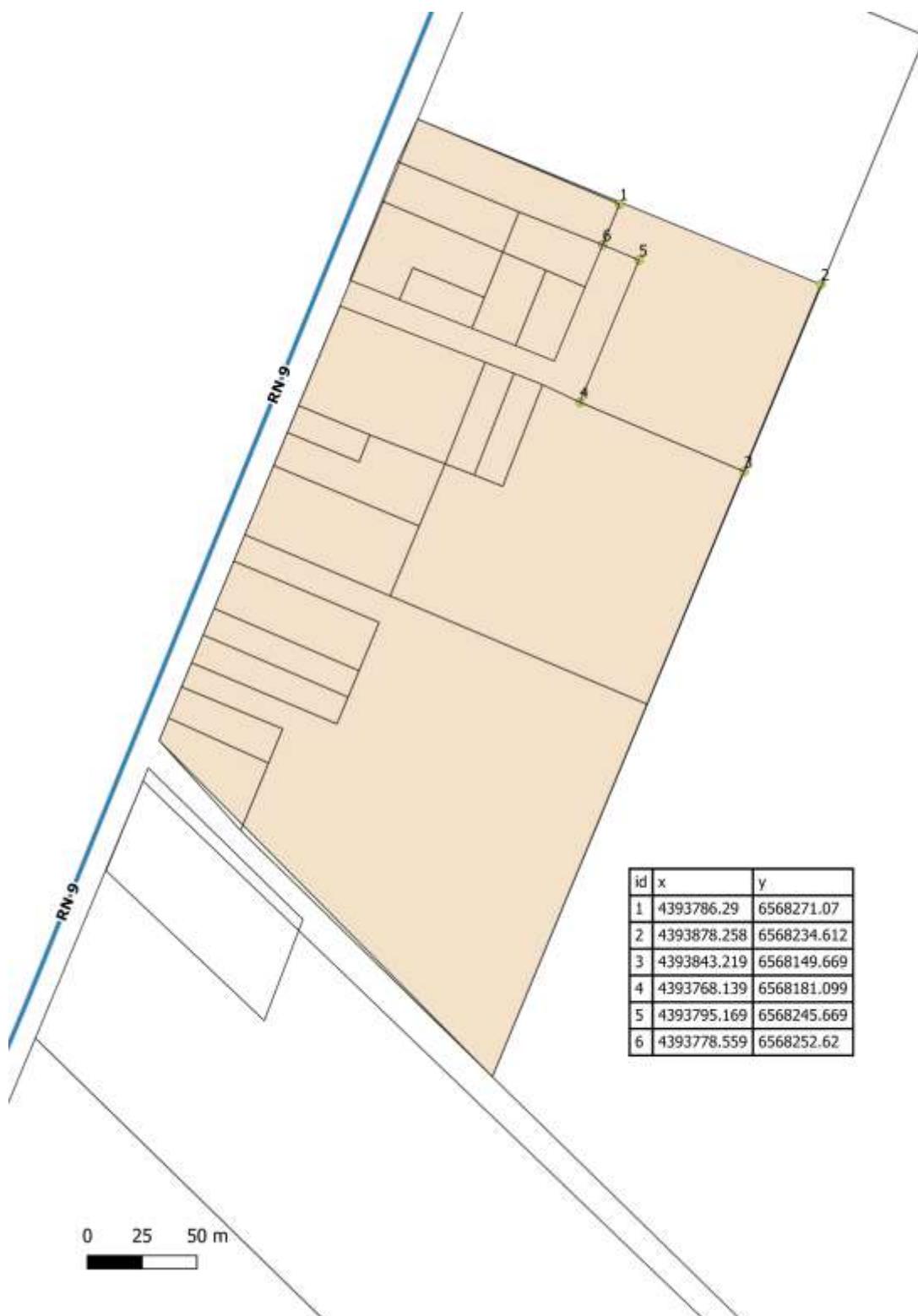
Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

Anexo III

ANEXO X

Subárea "Ampliación Barrio Estación Caroyá" de Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial. (7)



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante