



ORDENANZA 2516/2022

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 o a desarrollarse. Y cuya autoridad de aplicación de esta es la secretaría de Administración o la que en un futuro la reemplace en los temas de su competencia.

Que dicha ordenanza define al Área Urbanizable, como aquella tendiente a orientar el crecimiento urbano de la ciudad, propiciando el desarrollo armónico y equilibrado, con una visión de crecimiento futuro de la ciudad. Redefine el modelo lineal fundacional por un modelo policéntrico. Y comprende las siguientes áreas: Área Urbanizable Segunda Sección y Área Urbanizable Tercera Sección (artículo 6 inciso a).

Que el artículo 7º inciso b de la ordenanza 2361/2020 define en particular el Área Urbanizable Segunda Sección.

Y CONSIDERANDO:

Que el crecimiento de nuestra ciudad ha superado las expectativas iniciales establecidas en la Ordenanza 1788/2013 de Planeamiento Urbano de la ciudad de Colonia Caroya, y como consecuencia de ello es necesario la modificación de esta a través de una nueva propuesta de áreas y su posterior regulación específica de cada una de ellas, con fundamento en los estudios elaborados por el Equipo de Usos del Suelo del Consejo de Planificación Estratégica Municipal.”.

Que la ordenanza 2361/2020 busca orientar el desarrollo local al logro de una ciudad funcionalmente equilibrada, ambientalmente sostenible, socialmente equitativa y culturalmente identificada; busca reorientar y corregir los procesos espontáneos y el manejo especulativo del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sustentables. (artículos 2 y 3 Ordenanza 2361/2020).

Que la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación ha emitido la Resolución Nº 1639/2007 referida al listado de rubros comprendidos y la categorización de industrias y actividades de servicios según su nivel de complejidad ambiental.

Que, a los efectos de desarrollar las disposiciones particulares del Área Urbanizable Segunda Sección, el equipo consultor externo conformado por la Dra. Arq. Mónica Martínez y el Mg. Arq. Alfredo Marinelli han elaborado un documento de estudio que ha sido puesto en consideración del Consejo Asesor de Planificación Estratégica.

Que en base a los aportes recibidos por parte de las instituciones y actores de la comunidad directamente involucrados en el área y en las actividades a promover en la misma, el Consejo de Planificación Estratégica ha desarrollado un conjunto de herramientas indispensables para gestionar el Área Urbanizable Segunda Sección.

Las atribuciones conferidas al Concejo Deliberante por el Artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad, en Sesión Ordinaria Nº 17 del 22 de junio de 2022.



POR TODO ELLO:

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

PLAN DE DETALLE PARA EL ÁREA URBANIZABLE SEGUNDA SECCIÓN (2)

Artículo 1º.- Plan de urbanización por Macro Manzanas.

1. El Área Urbanizable Segunda Sección, definida en el artículo 7 inciso b de la Ordenanza 2361/2020 “Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del radio Municipal de la ciudad de Colonia Caroya”, comprende los Lotes: 17 B, 16 A, 42 A, 8 C, 7 D, 7 C, 36 D, según Plano de Designación Oficial en el éjido de Colonia Caroya. Cada uno de estos lotes se conforman en MACRO MANZANAS a identificarse de la siguiente manera, que en forma gráfica de detallan en ANEXO I:

Macro Manzana 1 (MM1) corresponde al Lote 17B

Macro Manzana 2 (MM2) corresponde al Lote 16A

Macro Manzana 3 (MM3) corresponde al Lote 42A

Macro Manzana 4 (MM4) corresponde al Lote 8C

Macro Manzana 5 (MM5) corresponde al Lote 7D

Macro Manzana 6 (MM6) corresponde al Lote 7C

Macro Manzana 7 (MM7) corresponde al Lote 36D

Dichos lotes se encuentran comprendidos dentro de los límites: oeste (calle 30), este (calle 56), norte (calle 96) y sur (calle 124).

2. Las Macro Manzanas están subdivididas en fracciones baldías, edificadas y con usos agrícolas. A partir de la sanción de la presente ordenanza, toda modificación al fraccionamiento del suelo, modificación de usos y superficies en edificaciones preexistentes u otra situación que modifique el estado actual, deberá resolverse dentro de los parámetros que se establecen en la presente. En ANEXO II se adjuntan las planchetas catastrales que registran el estado actual de subdivisión del suelo.

A los efectos administrativos se considera estado inicial o punto de partida del estado de ocupación de los inmuebles, a la información publicada por la Dirección General de Catastro de la Provincia en la página Catastro Online, Mapas Córdoba Geoportal IDE de la Provincia de Córdoba a la fecha de inicio de vigencia de la presente Ordenanza (<https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>).

3. Las Macro Manzanas se conciben como espacios urbanos multifuncionales en donde, a partir de la regulación del uso del suelo y la regulación edilicia se posibilita la convivencia de usos residenciales mono y multifamiliares, con comercios, servicios y actividades productivas dentro de las categorías de pequeña y mediana escala. La implementación de la evaluación del Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A) resulta el instrumento mediante el cual se regulará la complementación de usos diversos.

4. Las actividades rurales intensivas agropecuarias preexistentes se consideran compatibles con los usos previstos para la urbanización de las Macro Manzanas. Se promoverá el mantenimiento de este uso a partir de incentivos que en su momento se consideren oportunos y factibles de implementar.

5. La urbanización de una o el conjunto de las fracciones comprendidas en cada una de las Macro Manzanas deberá cumplimentar; en general, lo dispuesto en la Sección 4 patrón de asentamiento IV “fraccionamiento” de la ordenanza 1788/13 y ajustarse; en particular, al diseño de trazado de calles, disposición de espacios verdes y equipamientos, usos de suelo y fraccionamiento definidos en este Plan de Detalle.

6. En las Macro Manzanas el urbanizador debe:

-Proveer veredas y ciclovías (además de lo establecido en el artículo 223 de la ordenanza 1788/13).



- Resolver los tendidos de cableados mediante sistema de ductos subterráneos con reservas para el tendido de otros servicios tales como fibra óptica (Además de lo establecido en el artículo 225 de la ordenanza 1788/13).
- Ejecutar en las calzadas de la red vial terciaria de las Macro Manzanas, pavimento de bloques de hormigón articulado u otro pavimento permeable, de bajo tránsito, de bajo costo de mantenimiento, fácil de reparar y reutilizable (Además de lo establecido en el artículo 227 de la ordenanza 1788/13).
- En el caso de urbanizaciones con densidades edilicias superiores a las 40 viviendas por hectárea, el urbanizador debe proveer la red de efluentes cloacales.

Artículo 2º.- Red Vial y Espacio Público.

1. Red vial secundaria: Se conforma con las calles materializadas según el plano fundacional de Colonia Caroya definido por una cuadrícula de aproximadamente 500 m x 500 m. Dentro del Área Urbanizable Segunda Sección corresponde a las siguientes calles:

- Zona Norte comprendida entre calles:
 - Calle 30 Santos Nóbile
 - Calle 96
 - Calle 56 Agustín Pedro Serafini
 - Calle 40 Dalmacio Cadamuro

- Zona Sur comprendida entre calles:
 - Calle 30 Santos Nóbile
 - Calle 48 Luis Nueve de Julio D’Olivo
 - Calle 56 Agustín Pedro Serafini
 - Calle 124 Avenida de los Fundadores

Estas zonas incluyen las calles 34 (Maximiliano D’olivo), 39 (Pedro Patat) y 52 (Vicente Agüero)

Estas calles interconectan las Macro Manzanas con el resto del sistema urbano, para la movilidad en transporte automotor público y privado, de rodados menores, bicicletas y peatonales. Responden a los parámetros definidos en el Artículo 163 B de la Ordenanza 1788/2013 y sus modificaciones.

Las mismas serán receptoras del transporte de pasajeros urbanos y de la circulación de transporte de aprovisionamiento o movimiento de cargas limitado a diez (10) toneladas (Tn). La limitación al transporte de cargas en calles secundarias quedará condicionada al Plan Director Vial para vehículos de Transporte de Cargas que elabore el Departamento Ejecutivo Municipal para resolver este tipo de tránsito vehicular en las distintas Áreas del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya.

- Las trazas de la red vial secundaria no consolidadas deben respetar lo dispuesto en la Sección 4.4.2 de la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias.
- En las bocacalles de acceso al interior de las MM se deben ejecutar ensanches de veredas y reducción de calzada a 6,00 metros. El cruce peatonal debe tener rampas y mantener la continuidad de la superficie de pavimento de adoquines.
- Las rampas, equipamiento urbano, y demás componentes del espacio público deben cumplir lo dispuesto por la Ley Nacional N° 24.314 de Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida.

2. Corredor Pedro Patat:

Corredor vial principal y eje estructurante urbano. Dentro de la Ordenanza 2361/2020 se lo clasifica como Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat, sujeto al desarrollo de un plan de detalle y ordenanza particular.

3. Red de calles internas de las Macro Manzanas:



Se conforma con el conjunto de calles a materializar en cada Macro Manzana para dar accesibilidad y conformar el espacio público. Su categoría vial será Terciaria y su diseño debe responder en general a los parámetros que se detallan en el Artículo 163 inciso c de la Ordenanza 1788/2013 y sus modificaciones, y en particular a lo establecido en la presente ordenanza.

El espacio urbano de estas calles debe resolver las funciones de circulación vehicular a baja velocidad, circulación peatonal, espacio de esparcimiento, forestación urbana, espacios técnicos para las infraestructuras y canalización de los excedentes hídricos. El estacionamiento vehicular debe ser ejecutado en cada unidad funcional y/o en espacios destinados a tal fin.

3.1- Se establecen los siguientes parámetros para la red vial terciaria de las Macro Manzanas:

a) Para calles Terciarias de acceso y distribución interna

Ancho mínimo entre Líneas Municipales: 18,00 metros.

Ancho mínimo de Veredas: 3,00 metros.

Ancho mínimo de Calzada: 8.50 metros.

Ancho mínimo de Ciclovía: 2,35 metros.

Las mismas se deben ejecutar con cordones cunetas, pavimento de adoquines articulados, pavimento permeable en box de estacionamiento. El carril de ciclovía se debe limitar con cordones o bolardos.

Se debe disponer de islas para la localización de contenedores de residuos diferenciados.

b) Para el resto de las calles terciarias de las Macro manzanas

Ancho mínimo entre Líneas Municipales: 18,00 metros.

Ancho mínimo de Veredas: 5,00 metros.

Ancho mínimo de Calzada: 8.00 metros.

Podrá optarse en estas calles la resolución de calzadas y veredas a nivel con cunetas para calles semi peatonales.

En anexo V se detalla el modelo base.

3.2- Las superficies de circulación peatonal en veredas deben tener un ancho mínimo de 2.00 metros y deben ejecutarse con adoquines de hormigón o similar material con condiciones de permeabilidad, fácil de reparar, remover, reponer y reutilizar.

3.3- Las rampas, equipamiento urbano, y demás componentes del espacio público deben cumplimentar lo dispuesto por la Ley Nacional Nº 24.314 de Accesibilidad de Personas con Movilidad Reducida.

Artículo 3º.- Espacios verdes y Equipamientos.

El proyecto de urbanización debe destinar una porción de suelo para plazas y para equipamientos de escuelas, dispensarios, seguridad u otros que se definan a futuro, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza 2361/20. La localización de esos espacios debe responder al modelo propuesto en los ANEXOS III y IV, que se adjuntan a la presente, según instancia de urbanización que se trate.

Artículo 4º.- Usos del Suelo.

1- Lotes con frente a Red Vial Secundaria, excepto aquellos que se destinen a Urbanización Buffer.

Usos Dominantes

- Comercial minorista de comestibles y artículos asociados; comercial minorista en general (micro, pequeña y mediana escala).
- Servicios básicos y generales (micro, pequeña y mediana escala). recreativos generales, (excepto recreativos con actividades incómodas). servicios del automotor, lavaderos, en pequeña escala, playas de estacionamiento de usos público y cocheras, agencias de remises y taxis, depósitos (Art. 147 inc. h.1 Ord



1788/13).

- Productivas de uso industrial y artesanal compatibles con la residencia que demanden movimiento de cargas con vehículos de hasta diez (10) toneladas y compatibles con el Nivel de Complejidad Ambiental definido para el área.

Usos Complementarios

- Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Se permitirá una unidad de vivienda cada 500 mt² de superficie de terreno, no pudiendo construir en exceso.
- Equipamientos Educativos inicial, primario, medio, superior.
- Equipamiento Sanitario de mediana escala,
- Equipamiento social y deportivo, cultural, religioso, con Nivel de Complejidad Ambiental compatible con el uso residencial.
- Otros tipos de equipamientos administrativos, financieros y recreativos.

Usos No Permitidos

- Usos Productivos Industriales, Asimilables al Uso Industrial del tipo molestos, nocivos o peligrosos.
- Servicios de transporte (Art 147 incisos g.2/3/4 Ord 1788/13), Depósitos 3 (Art 147 incisos h.3 Ord 1788/13)
- Usos rurales extensivos (art 156.b Ord. 1788/13)

Uso Condicionado

- Vivienda Multifamiliar / Conjunto de Viviendas (art 142 incisos b y c Ord 1788/13)

El Incremento de la Capacidad Edificable está condicionado a la factibilidad de acceso al servicio de cloacas.

- Uso agropecuario intensivo (Art 156 inc. a Ord 1788/13)

La actividad agropecuaria intensiva queda condicionada al cumplimiento de la Ley Provincial Nº 9164 “Productos Químicos o Biológicos de Uso Agropecuario”, Ley Provincial Nº 10.363 “Programa de Buenas Prácticas Agropecuarias de Córdoba” y ordenanzas vigentes (Ord. 1911/15 y 2351/20 de Fomento a la Producción Agroecológica).

La Secretaría de Administración y/o la que en el futuro la reemplace evaluará mediante el Índice de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) la factibilidad de localización y uso conforme. Ante un cambio de titularidad de la actividad, cambio o incorporación de rubros, incremento de superficies cubiertas se debe solicitar el nuevo cálculo del Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) de no ser compatible no se habilitará la actividad.

2- Lotes con frente a Red Vial Terciaria - Calles Internas de las macro manzanas-

Uso Dominante

- Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Se permitirá una unidad de vivienda cada 500 mt² de superficie de terreno, no pudiendo construir en exceso.

Usos Complementarios

- Comercios minoristas de micro escala (art 144 inc. a.1 Ord 1788/13)
- Servicios básicos de pequeña escala (art. 147 inc a.1 Ord. 1788/13)

Usos No Permitidos

- Usos Productivos: Industriales (art. 149 Ord. 1788/13), Asimilables al Uso Industrial (art. 151 Ord 1788/13))
- Servicios (art 147 inc a.2 y a.3 Ord 1788/13) y Equipamientos incompatibles con la actividad residencial (art. 146 inc. b.2 - inc c.2 - inc. c.3 - inc. c.4 - inc. d.2 - inc. d.3 - inc. d.4 - inc. e.2 Ord. 1788/13)
- Uso agropecuario extensivo (art 156.b Ord. 1788/13)

Usos condicionados



- Vivienda Multifamiliar (Art 142.b Ord 1788/13)
- Conjunto de Viviendas (Art 142.c Ord 1788/13)
El incremento de la Capacidad Edificable está condicionado a la factibilidad de acceso al servicio de cloacas.
- Uso agropecuario intensivo (Art 156 inc. a Ord 1788/13)
La actividad agropecuaria intensiva queda condicionada al cumplimiento de la Ley Provincial Nº 9164 “Productos Químicos o Biológicos de Uso Agropecuario”, Ley Provincial Nº 10.363 “Programa de Buenas Prácticas Agropecuarias” de Córdoba y ordenanzas vigentes (Ord. 1911/15 y 2351/20 de Fomento a la Producción Agroecológica).

Las actividades que no sean residenciales deben realizar el cálculo de Índice de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) para verificar la factibilidad de localización. Ante un cambio de titularidad de la actividad, cambio o incorporación de rubros, incremento de superficies cubiertas debe solicitar el nuevo cálculo del Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.). De no ser compatible no se habilitará la actividad.

3- Urbanización Buffer:

En los bordes de las Macro Manzanas en contacto con el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya, se deben destinar fracciones de tierra de un fondo mínimo de cincuenta metros (50,00 metros), que deben conformar un borde urbano y una transición urbano/rural.

Uso Dominante

- Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Se permitirá una unidad de vivienda cada 500 mt² de superficie de terreno, no pudiendo construir en exceso.
- Industrias Inocuas (art. 150 inc. a), artesanal de alimentos con sellos de calidad Caroya (Ord. 2187/18).

Usos complementarios

- Equipamiento cultural en todas sus escalas, compatible con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) de uso residencial.

Usos no permitidos

- Viviendas en zona rural (Art 141.c Ord 1788/13)
- Casas Rurales (Art 142 inc. e.4 Ord 1788/13)
- Usos Productivos Industriales (art. 150 inc. b y c Ord. 1788/13)
- Asimilables al Uso Industrial, no relacionados con la producción de alimentos derivados de la producción agropecuaria intensiva.
- Usos agropecuarios extensivos (art. 156 inc b Ord. 1788/13)

Usos Condicionados

- Uso agropecuario intensivo (Art 156 inc. a Ord 1788/13)
La actividad agropecuaria intensiva queda condicionada al cumplimiento de la Ley Provincial Nº 9164 “Productos Químicos o Biológicos de Uso Agropecuario”, Ley provincial Número 10.363 “Programa de Buenas Prácticas Agropecuarias” de Córdoba y ordenanzas vigentes (Ord. 1911/15 y 2351/20 de Fomento a la Producción Agroecológica).

4- Usos Preexistentes:

Dentro de cada uno de los polígonos de las Macro Manzanas se encuentran residencias, industrias, granjas y campos. Excepto las residencias y establecimientos de producción agropecuaria, el resto de los usos deben ser analizados en particular, mediante la verificación del Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) para determinar si es un USO CONFORME al Área de Urbanización Segunda Sección. La Secretaria de Administración, o la que en el futuro la reemplace, debe definir los procedimientos



administrativos para implementar esta verificación, corresponde lo establecido al Artículo 21 - obras construidas no conforme ordenanza - de la Ordenanza 1788/13.

En el caso de producción intensiva, en tanto no se urbanicen se mantendrán bajos los parámetros normativos del Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya. Su actividad queda condicionada al cumplimiento de la Ley Provincial N° 9164 “Productos Químicos o Biológicos de Uso Agropecuario”, Ley Provincial N° 10.363 “Programa de Buenas Prácticas Agropecuarias” de Córdoba y Ordenanzas vigentes (Ord. 1911/15 y 2351/20) y a emitirse que regulen la producción agropecuaria y de fruti horticultura en el Municipio.

5- Equipamiento y Espacios Verdes.

Usos Dominantes:

Se destinarán a la localización de establecimientos educativos públicos en todas sus escalas (art. 146 inc. a de la ord. 1788/13), equipamiento sanitario (art. 146 inc. b.1 de la ord. 1788/13), plazas y parques urbanos.

Usos complementarios:

Equipamiento social y deportivo (art. 146 inc c.1) y equipamiento cultural (art. 146 d.1 y d.2).

Usos no permitidos:

Resto de usos que no encuadran en el destino de estos predios.

Usos Condicionados

Equipamientos educativos, sociales, deportivos privados, con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial.

La factibilidad de destino de los predios a equipamientos privados será facultad del Concejo Deliberante.

Destacamentos policiales, bancos y administración pública en sus distintos niveles con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial.

Artículo 5º.- Vegetación existente.

1- Dentro de los polígonos de las Macro Manzanas existen masas arbóreas, enfiladas y vegetación dispersa que en general, se considera parte del patrimonio natural de Colonia Caroya comprendido dentro de la Red de Interés Ambiental y Patrimonial de Monumentos Históricos, Artículo 12 de la Ordenanza 2361/20. Mediante un estudio particular, bajo supervisión del área de Arbolado Urbano, se determinará la vegetación invasiva, enferma, riesgosa para bienes y personas, que requiera su tala y/o reemplazo.

2- En la instancia de la solicitud del otorgamiento del certificado de factibilidad para urbanizar y/o lotear, regulado mediante el Artículo 164 de la Ordenanza 1788/13 y sus modificaciones, se solicitará un relevamiento, plan de preservación, enriquecimiento y reforestación de la vegetación existente.

3- Se considera como piso mínimo de superficie forestada o reforestada el cinco por ciento (5%) del área bruta a urbanizar.

4- Para las actividades productivas agrícolas rige lo establecido en la Ley Provincial N° 10.467 que crea el Plan Provincial Agroforestal y el Plan de Conservación de Suelo de la Cuenca del Río Carnero.

Artículo 6º.- Área de Interés Ambiental y Patrimonial Sistema de Riego.

1- Dentro de los polígonos de las Macro Manzanas se desarrolla parte del sistema de acequias, conformado por canales y enfiladas de árboles. Los proyectos de urbanización de las Macro Manzanas deben preservar y valorizar este sistema. Rige en



las Macro Manzanas lo establecido en el artículo 198 de la Ordenanza 1788/13 -De toda operación de fraccionamiento en inmuebles afectados por canales de riego-

2- Las escorrentías naturales identificadas en el Plan de Conservación de Suelo de la cuenca del Rio Carnero y en el Plan Director de Drenaje Urbano, u otras preexistentes, que canalicen de manera natural los excedentes hídricos, deben ser incorporadas dentro de los proyectos de urbanización. Los proyectos de urbanización deben proponer y diseñar los mecanismos necesarios para minimizar la generación de excedentes hídricos a partir de la retención en el predio del agua de lluvia y derivación al sistema de canalización natural o canales de evacuación, en la medida que se sature su capacidad.

Artículo 7º.- Parámetros urbanos.

1- Subdivisión del Suelo

Rige en general lo dispuesto en la sección 4 Patrones de Asentamiento IV “Fraccionamiento” de la Ordenanza 1788/13 y en particular el diseño propuesto para cada Macro Manzana. El fraccionamiento mínimo de las manzanas resulta el siguiente:

Ubicación	Superficie	Frente Mínimo	Fondo Mínimo
Lotes con frente a calles secundarias	1000 m2	25 m	40 m
Lotes con frente a calles terciarias	450 m2	15 m *	30 m
Lotes urbanización buffer	1000 m2	25 m	40 m

*art 204.b.1 Ord 1788/13

2- Casos especiales: Subdivisiones preexistentes con superficies y medidas en las que se dificulten estos fraccionamientos mínimos. Se debe estudiar el caso en particular y concretar un convenio urbanístico sujeto a aprobación del Concejo Deliberante.

3.1- Ocupación del suelo.

Para las Macro Manzanas se adopta una Capacidad edificable base de:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

Altura Máxima: 6 metros (PB/Primer Piso).

C.U.F: Cantidad de unidades funcionales.

C.U.F en lotes con frente a red secundaria: Una (1) unidad funcional cada 500 (quinientos) m2 de terreno

C.U.F en lotes con frente a red terciaria: Una (1) unidad funcional por lote de terreno

C.U.F en lotes de urbanización buffer: Una (1) unidad residencial por lote de terreno.

3.2- El Incremento de la Capacidad Edificable (8.2.2) será factible a partir de que se disponga el servicio de cloacas, y demás condiciones que se establecen en el artículo 8.2.2

4- Retiros

-Retiros de línea de edificación

Sobre Red Vial Primaria (zona buffer): 5,00 metros.

Sobre Red Vial Secundaria: 3,00 metros.

Sobre Red Vial Terciaria: 3,00 metros.

- Retiros de fondo

Dentro de las Macro Manzanas se definen polígonos de corazón de manzana (8.3) que comprenden el cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de cada manzana. En los proyectos de fraccionamiento se deberán definir la geometría de dichos polígonos.

-Retiros Laterales

Dentro de las Macro Manzanas, los retiros laterales serán exigibles sobre edificaciones con usos no residenciales que generen molestias con las edificaciones colindantes. Será exigible para los emprendimientos cuyo Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.)



sea igual al máximo permitido, o siendo superior, haya sido habilitado a localizarse, (entre 0.9, 1 o mayor que uno con respecto al valor máximo de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

Para edificaciones en donde se autoricen mayor capacidad constructiva a partir de edificaciones que superen los 6 metros (planta baja y 1º piso), se deben solicitar estudios de asoleamiento en base a Normas IRAM 11603 -Regiones Bioclimáticas- a efectos de evitar impacto sobre edificaciones colindantes y el asoleamiento mínimo del espacio público.

- Retiros por canales de riego

De toda operación de fraccionamiento en inmuebles afectados por canales de riego, se debe dejar un espacio libre a cada uno de los lados del mismo y con una dimensión de 2 metros al eje del mismo. Sobre los canales de riego queda prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo y posibles desviaciones sin la aprobación del proyecto y la supervisión de la ejecución por parte del DEM.

El propietario de un terreno que presente un canal de riego tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, debe permitir el libre acceso al sector del canal de riego, de la comisión de regantes, cuando se deba realizar su limpieza y/o ejecutar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

5- Espacio Verde en Propiedad Horizontal (PH)

En las edificaciones de viviendas bajo el régimen de PH se debe respetar una cantidad de espacio verde mínimo de quince metros cuadrados (15,00 m²) por unidad habitacional. Computan para su cobertura el corazón de manzana y retiros.

6- Estacionamiento

6.1- En calles terciarias queda prohibido el uso de la calzada y de los espacios verdes de las calles para estacionamiento de vehículos. El estacionamiento debe ser resuelto dentro de cada lote particular. En el proyecto de urbanización se debe prever dársenas de estacionamiento en la vía pública.

6.2- En el caso de las edificaciones de vivienda bajo el régimen de Propiedad Horizontal (PH), las mismas deben disponer de espacios de estacionamiento de autos (50%), motos (40%) y bicicletas (10%) de por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las unidades habitacionales. Resulta factible, bajo la figura de Convenio Edificio que se proponga resolver, el requerimiento de cocheras mediante edificaciones destinadas a tal fin localizadas dentro de un radio de 500 metros del emprendimiento.

Artículo 8º.- Instrumentos de gestión.

1- Macro Manzanas.

Los desarrollistas dispondrán de las siguientes alternativas para intervenir en las Macro Manzanas:

1.1- Por fracción de suelo o uniones parciales de fracciones de suelo: En este caso se debe ajustar al modelo general de Macro Manzana que se adjunta en ANEXO III.

1.2- Por Reajuste de Parcelas. Mediante la asociación del conjunto de propietarios de las fracciones vacantes comprendidas en el polígono de la Macro Manzana o como mínimo del 50% de la superficie vacante de la Macro Manzana. En este caso se deben ajustar al modelo general de Macro Manzana que se adjunta en ANEXO IV.

Mediante algunas de las figuras de asociación civil previstas en la legislación vigente los propietarios integran y comprometen sus inmuebles en un proyecto de desarrollo urbanístico de la totalidad o parte de las fracciones disponibles a urbanizar en las Macro Manzanas.

El Municipio asistirá estas operaciones mediante: asistencia técnica y beneficios a determinar en la ordenanza tarifaria anual.

La unión de lotes optimiza la traza de calles y la disposición de los equipamientos y espacios verdes. En el ANEXO IV se detalla esta alternativa.

1.3- En casos particulares en los que parte del polígono de la Macro Manzana se halle urbanizado con el patrón 8.1.1 (por fracción de suelo o uniones parciales de fracciones de suelo) y se pueda urbanizar el resto mediante el patrón 8.1.2 (por asociación del conjunto de propietarios reajuste de parcelas), o viceversa, la Secretaría de Administración o la que en el futuro la reemplace debe evaluar un reajuste de diseño de la Macro Manzana y definir el proyecto de urbanización mediante un convenio urbanístico sujeto a aprobación del Concejo Deliberante.

1.4- Modelos alternativos con mejoras. Se consideran mejoras a las propuestas de urbanización que incrementen las superficies destinadas a espacios verdes, conserven e incorporen quintas de producción de alimentos orgánicos, equipamiento comunitario recreativo, deportivos, equipamiento urbano, superficies permeables, forestación por encima del 5% de la superficie bruta urbanizable, emprendimientos que destinen el cinco por ciento o más (5%) de lotes a personas con discapacidad y sectores sociales en situación de vulnerabilidad. El proyecto de urbanización se convalidará mediante un convenio urbanístico, previo dictamen del Consejo de Planificación y sujeto a aprobación del Concejo Deliberante.

1.5- Las parcelas con usos preexistentes podrán incorporarse a emprendimientos de urbanización de las Macro Manzanas en tanto no impliquen la conversión de uso agrícola intensivo a urbano.

1.6- En los ANEXOS IV y V se presentan los modelos de urbanización de las Macro Manzanas indicando el trazado de calles, ubicación de equipamiento y espacios verdes, y la disposición de los tipos de tejido. Los urbanizadores deberán desarrollar sus propuestas sobre la base de estos modelos ajustados a las medidas reales de las parcelas, el relevamiento de la vegetación existente, canales de riego, desagües naturales, edificaciones existentes y otros componentes que condicionen la urbanización.

2- Capacidad edificable base e incremento de la capacidad edificable.

2.1- Capacidad edificable base: todos los lotes dentro del Área Urbanizable Segunda Sección tienen una capacidad edificable base que responde a la infraestructura disponible y a la permeabilidad del suelo que se requiere para el manejo de los excedentes hídricos.

2.2- Incremento de la Capacidad de Edificabilidad: responde a la factibilidad de concretar edificaciones superiores a la capacidad edificable base, condicionada a que el predio a construir o a incrementar lo construido disponga de mejoras de infraestructura en particular el servicio de cloacas para el caso de usos residenciales de mediana y alta densidad u otros usos generadores de efluentes; y resoluciones edilicias que mitiguen los impactos de una mayor edificabilidad tales como cubiertas verdes, sistemas de retención y reciclado de aguas de lluvias y aguas grises entre otras.

2.2.1- El Incremento de la Capacidad Edificable se convalidará mediante un convenio urbanístico, previo dictamen del Consejo de Planificación y sujeto a aprobación del Concejo Deliberante.

2.2.2- En la Urbanización Buffer no se permite incremento de la capacidad de edificabilidad.

2.2.3- Para el uso residencial el incremento máximo edificable no podrá superar las 100 unidades habitacionales por hectárea y/o 300 habitantes por hectárea.

El FOT máximo permitido de incremento será de 1.5 y la altura máxima incrementable de 12 metros en red vial secundaria y de 9,00 metros en red vial terciaria. En lotes frente a red vial terciaria con frente a plazas o espacios verdes se permitirá altura máxima de 12,00 metros.



El C.U.F en lotes con frente a red vial secundaria podrá incrementarse hasta 4 (cuatro) unidades cada 1000 m² de terreno y en lotes con frente a red vial terciaria se podrá incrementar a 2 unidades por lote de terreno.

2.2.4- Para el resto de los usos la limitante de incremento estará dispuesta por el Nivel de Complejidad Ambiental N.C.A y sus ajustes en base a las mejoras de infraestructura del sector.

3- Corazón de manzana.

3.1- Para corazones de manzanas se destina el cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de cada manzana, mediante el conjunto de los fondos de lotes que la subdividen.

3.2- Estos espacios no podrán ser edificados ni impermeabilizados.

3.3- Los desagües de cubiertas de techos y terrazas deben verter el agua de lluvia sobre estas superficies, disponiéndose las rejillas de patio por encima del nivel de suelo. Mediante este sistema se logra que parte del agua de lluvia se infiltre en el lote, atenuando el impacto sobre los canales de desagüe.

Los corazones de manzanas deben ser destinados a forestación, parquización u otros usos compatibles con su función hídrica.

3.4- En el Área Urbanizable Segunda Sección los corazones de manzana sustituyen la Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.) definida en el Artículo 46.f de la Ordenanza 1788/2013.

3.5- En aquellas manzanas que por su geometría no sea factible la implementación de los corazones de manzana se aplicará S.S.A al 50%.

4- Índice de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

Toda actividad que no sea residencial debe verificar su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) de acuerdo con la normativa y decretos que lo regulen.

5- Cortinas forestales para la amortiguación de contaminantes.

5.1- A efectos de lograr una coexistencia de usos que pueden presentar incompatibilidad y ante las situaciones de borde entre el Área Urbanizable Segunda Sección y el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya se deben ejecutar cortinas forestales y en el resto de las macro manzanas cuando la actividad a implantar sea el máximo, próximo al máximo o siendo superior haya sido habilitado a localizarse, (entre 0.9, 1 o mayor que uno con respecto al valor máximo de Nivel de Complejidad Ambiental).

5.2- Las cortinas forestales se localizarán en la línea de frente, medianeras y fondo según corresponda. Su profundidad mínima será la que resulte de implantar tres líneas de árboles de las características definidas en el Título II, Capítulo II, Sección 1.4 (De las Veredas) y Sección 1.7 (Del Arbolado) de la Ordenanza 1788/2013 y sus modificaciones.

5.3- En caso de que ya existan enfiladas o cortinas, se utilizaran y completarán las mismas de acuerdo con informe técnico del área responsable de Ambiente de la Municipalidad de Colonia Caroya.

5.4- Hasta tanto se consolide la forestación para cumplir su función de amortiguación se deben implementar cercos verdes de rápido crecimiento u otra resolución a analizar en cada caso en particular.

Artículo 9º.- Sustitución de normas vigentes.

El Plan de detalle para el Área Urbanizable Segunda Sección es una normativa particular de la Ordenanza 2361/2020 PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO DEL RADIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA que modifica y sustituye todas las normativas urbanísticas vigentes hasta la sanción de la presente ordenanza sobre los territorios del radio urbano que lo comprenden.



Artículo 10.- Disposiciones transitorias.

Hasta que se encuentre en vigencia la obligatoriedad de obtener el Certificado de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.), 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 subáreas continuará con su metodología actual considerando los conceptos establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 11.- 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 DÍA 22 DE JUNIO DE 2022.

**Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante**

ANEXO I - MACRO MANZANAS



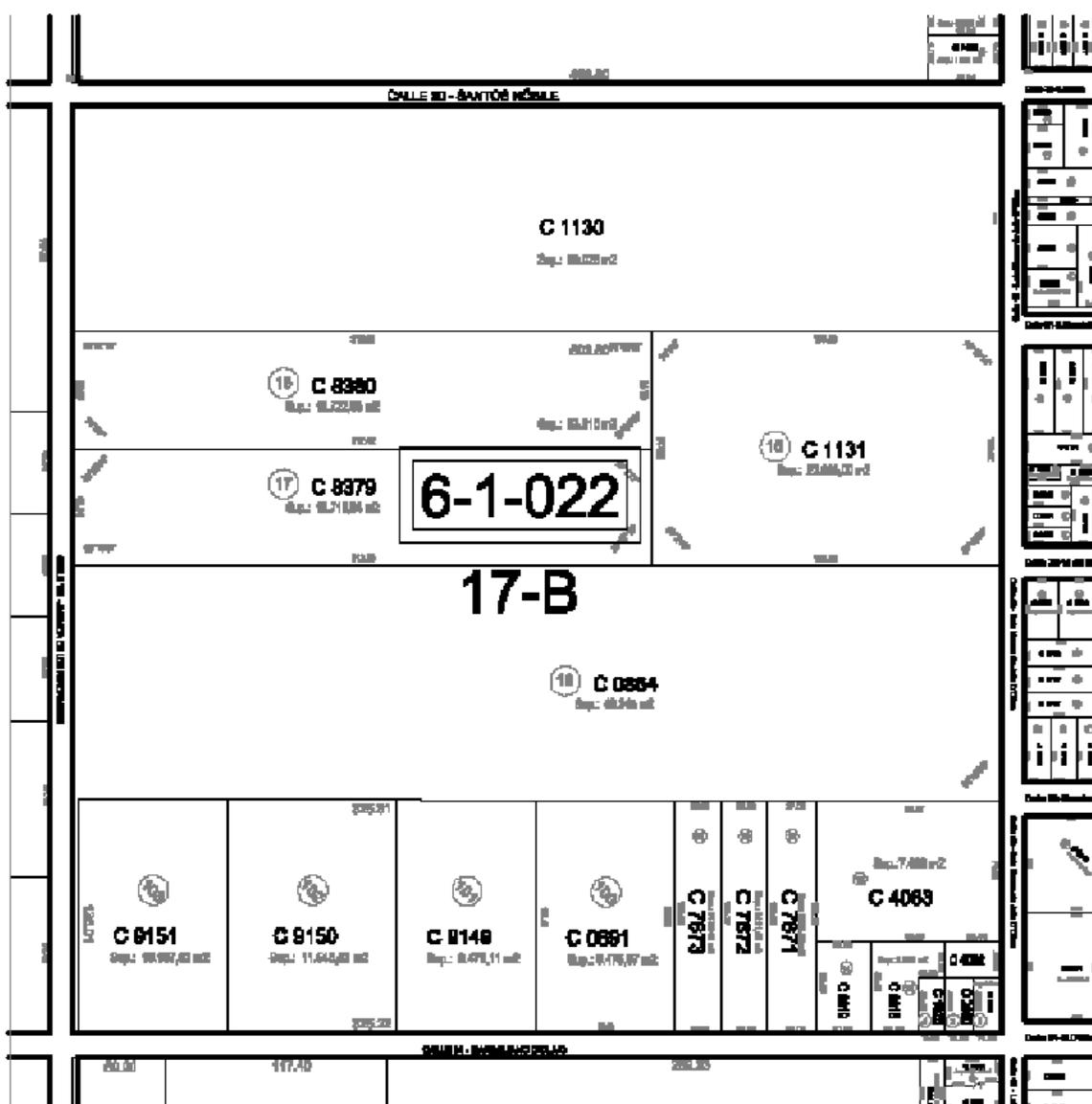
Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante



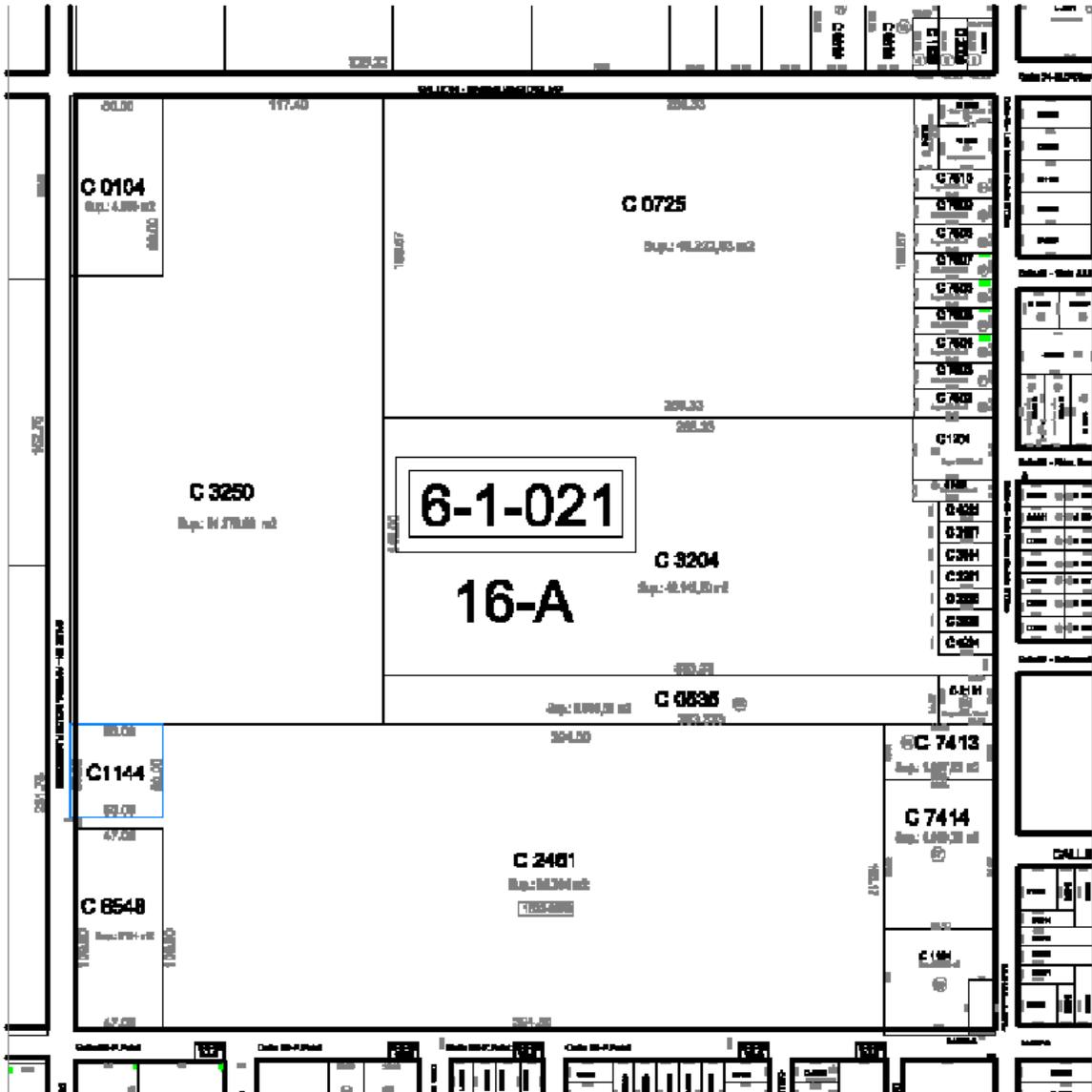
ANEXO II - ESTADO ACTUAL DE FRACCIONAMIENTO Y USO DEL SUELO

Macro Manzana 1 - Lote 17 B



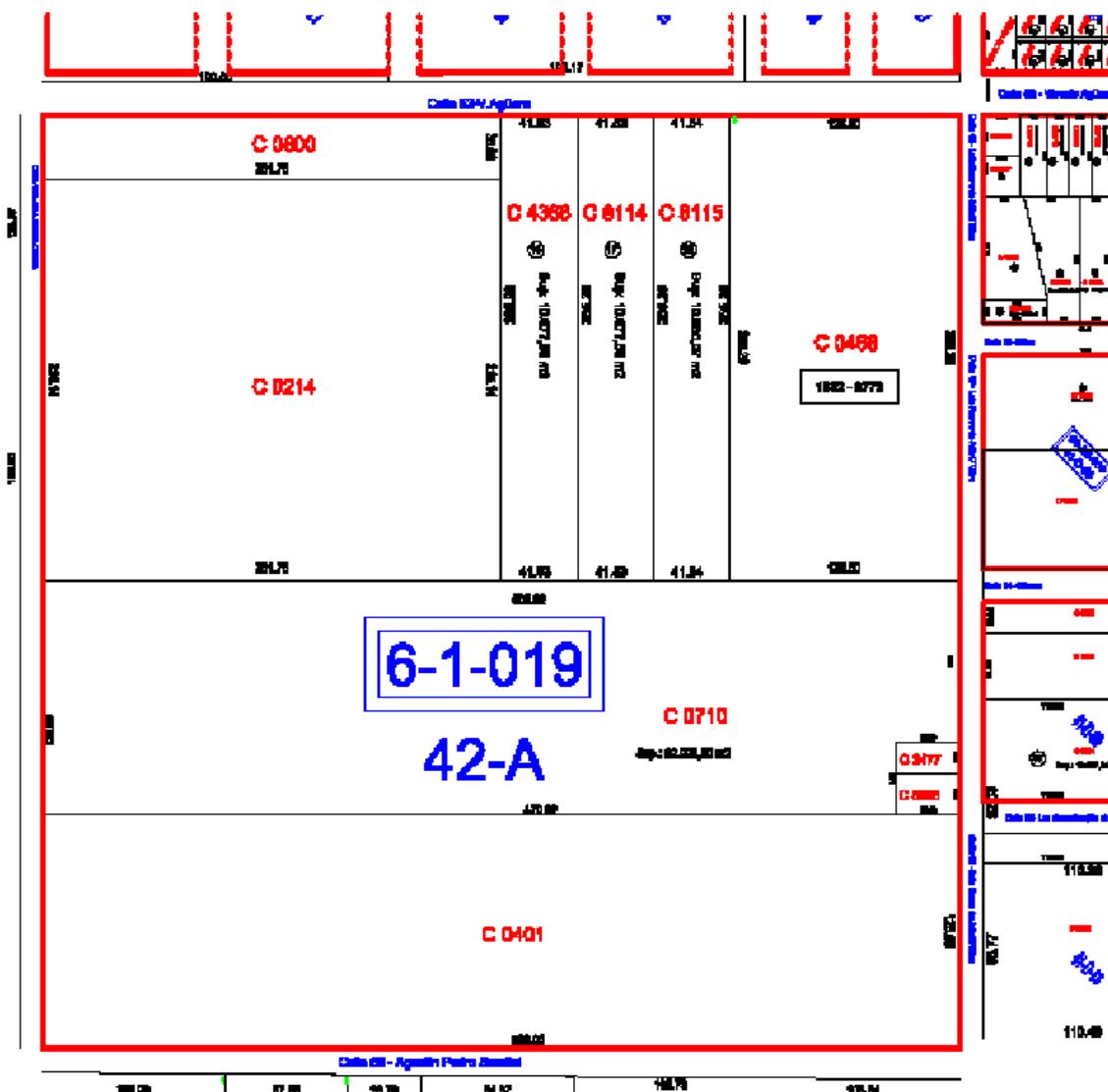


Macro Manzana 2 - Lote 16 A



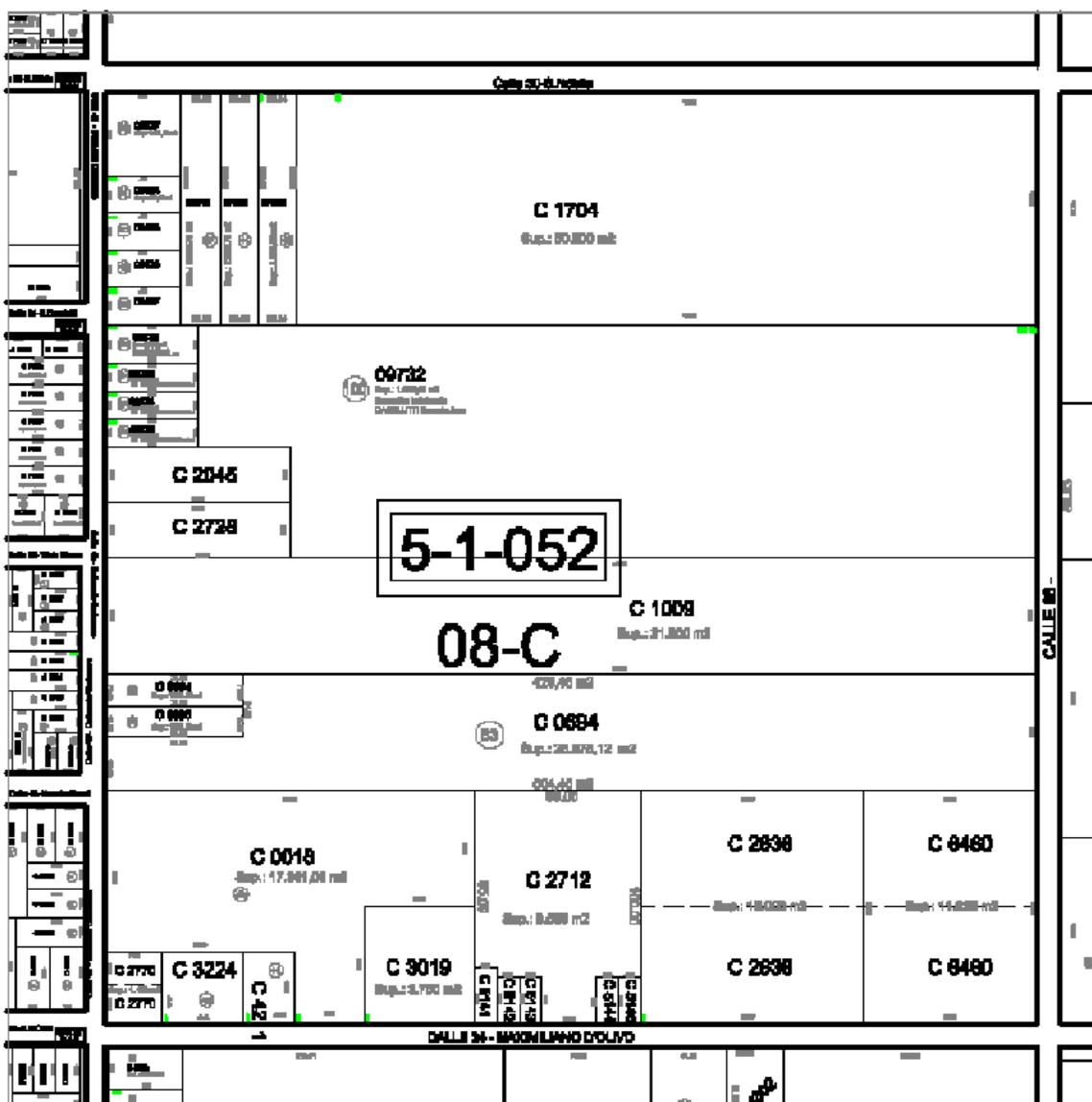


Macro Manzana 3 - Lote 42 A



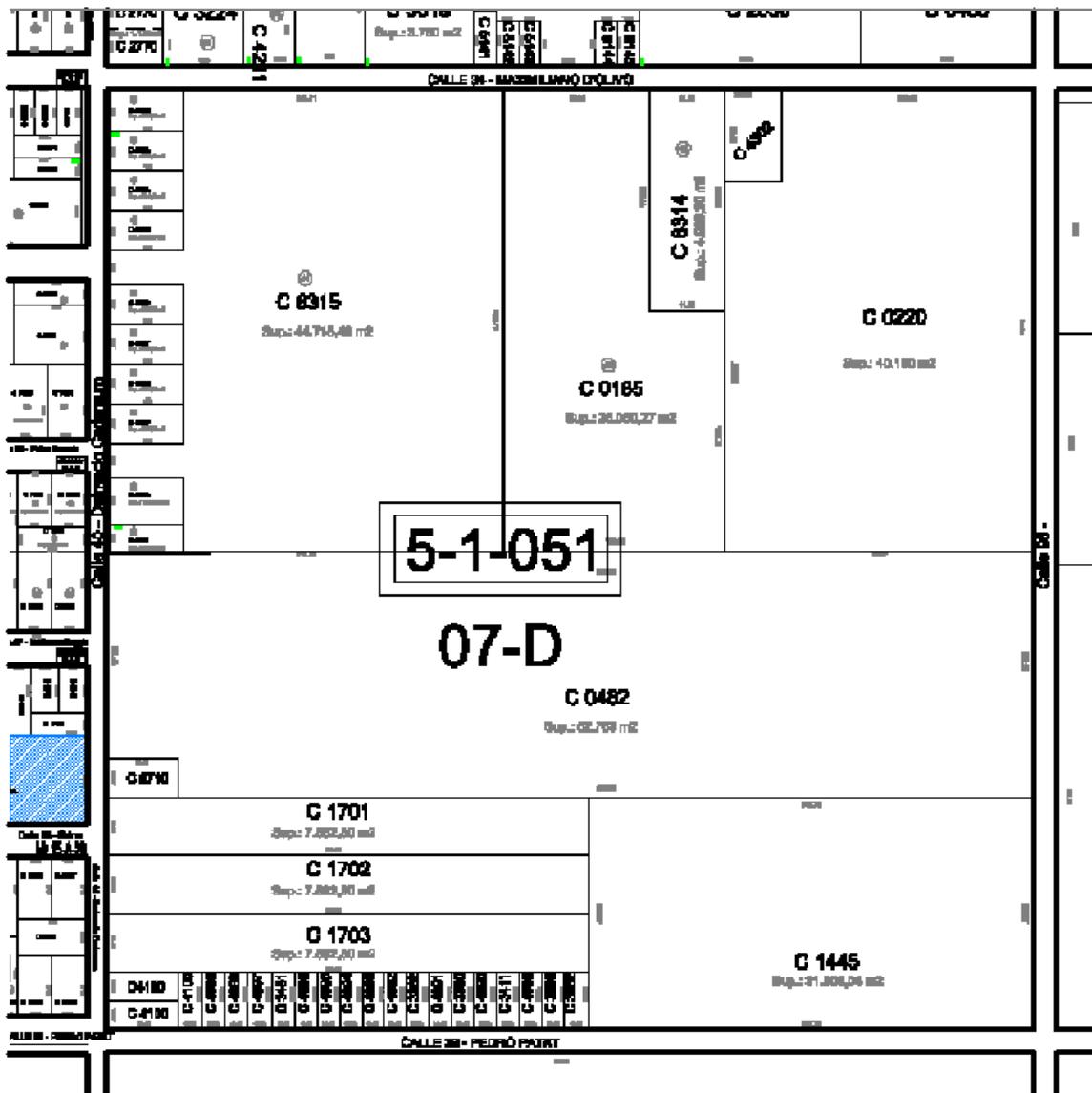


Macro Manzana 4 - Lote 8 C



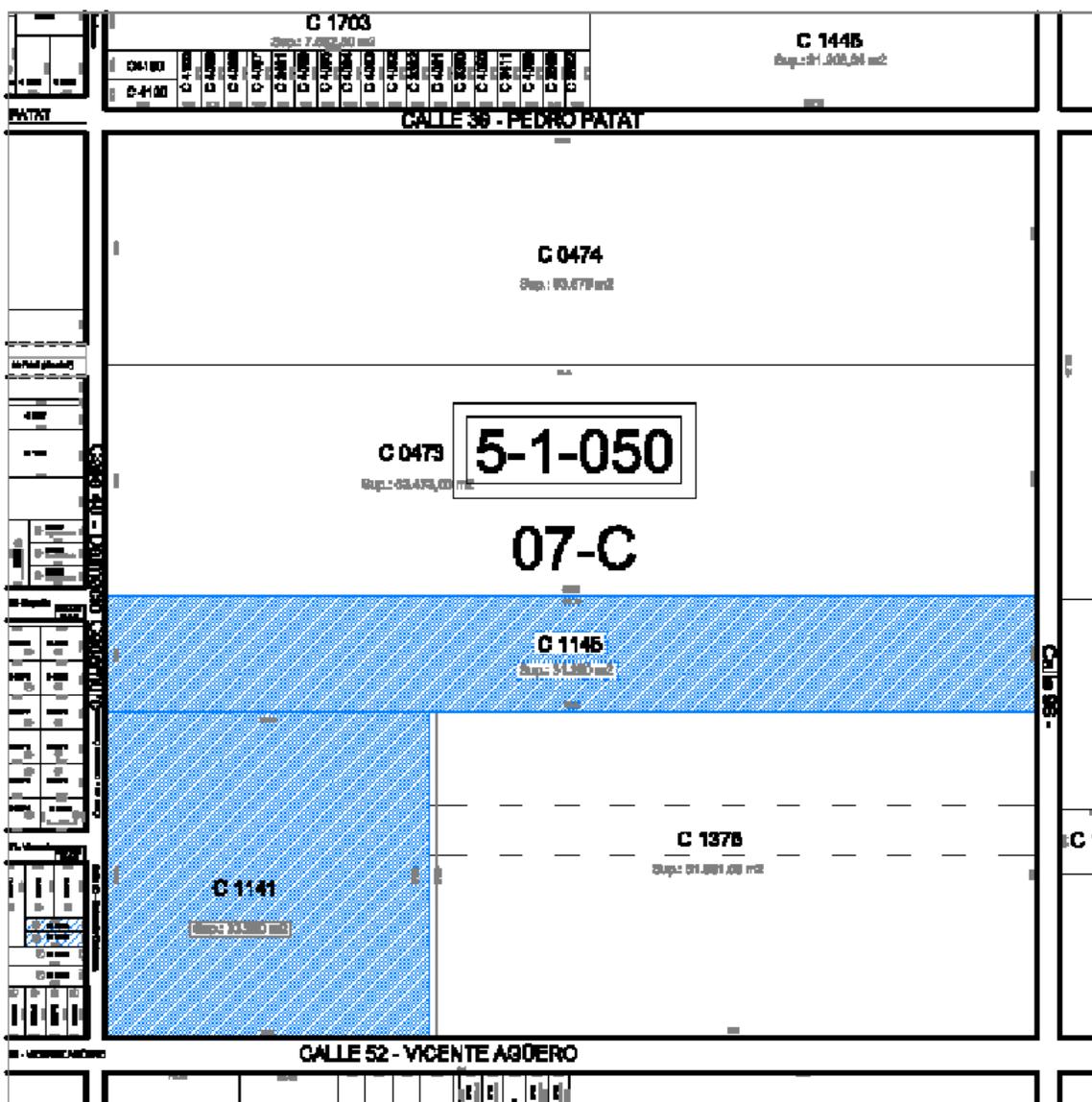


Macro Manzana 5 - Lote 7 D



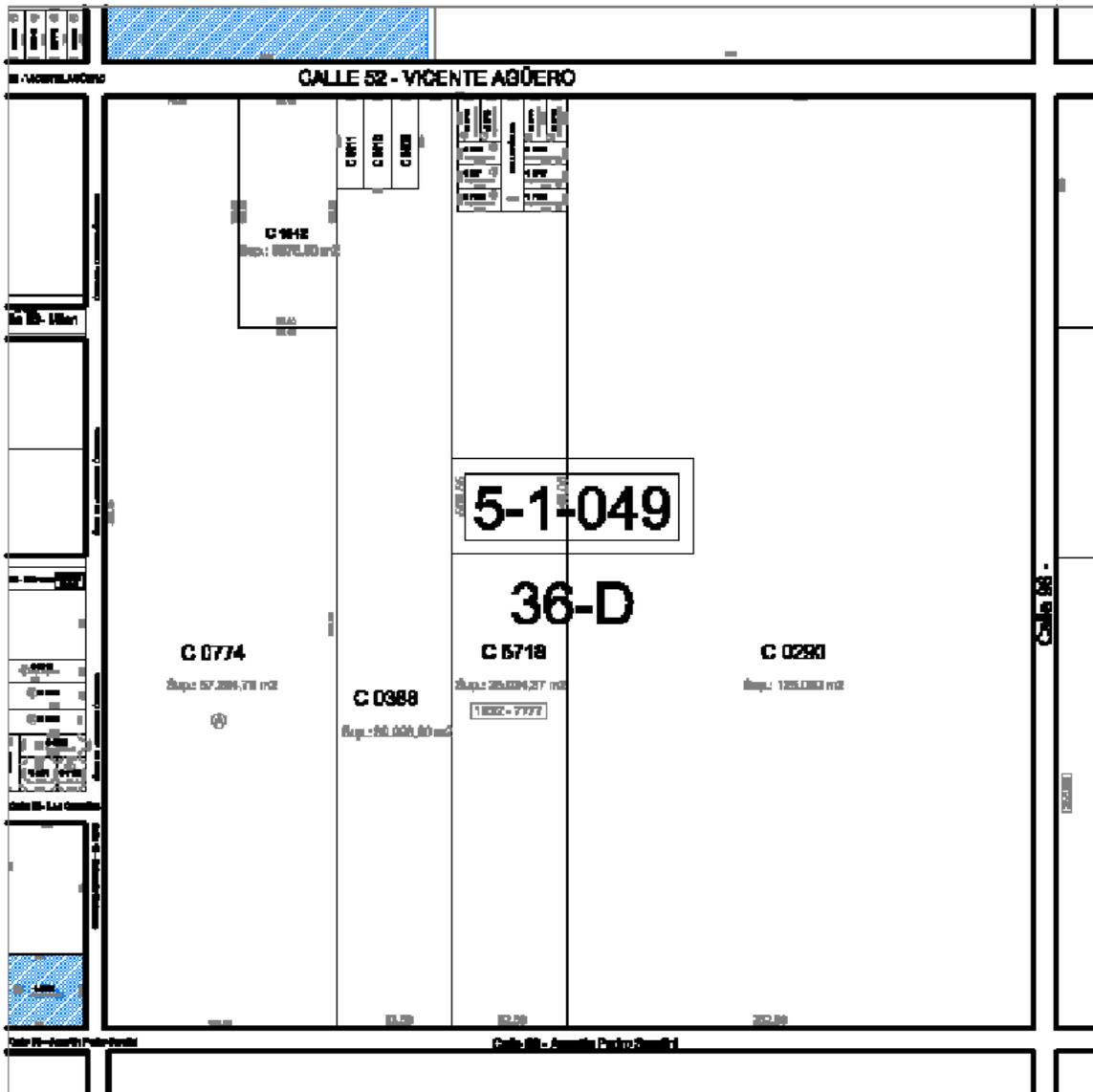


Macro Manzana 6 - Lote 7 C





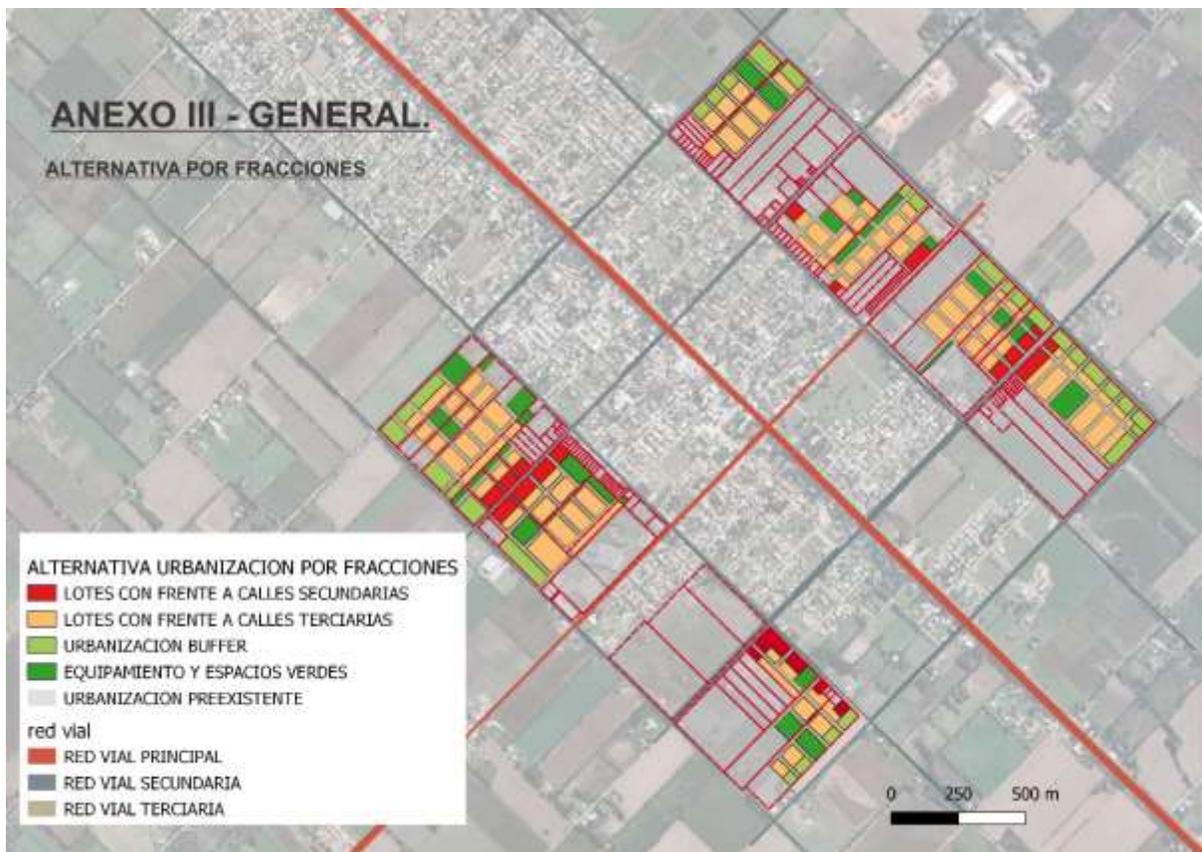
Macro Manzana 7 - Lote 36 D

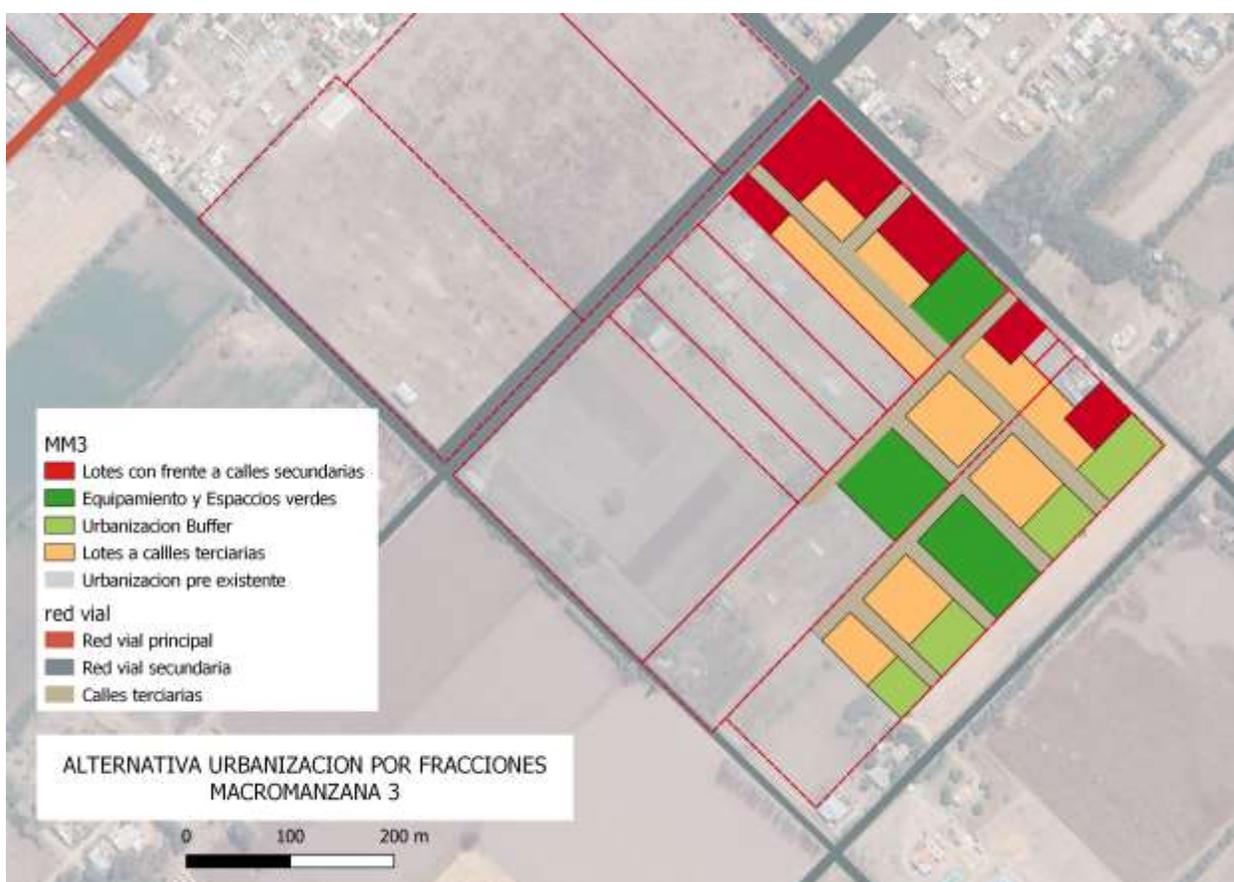


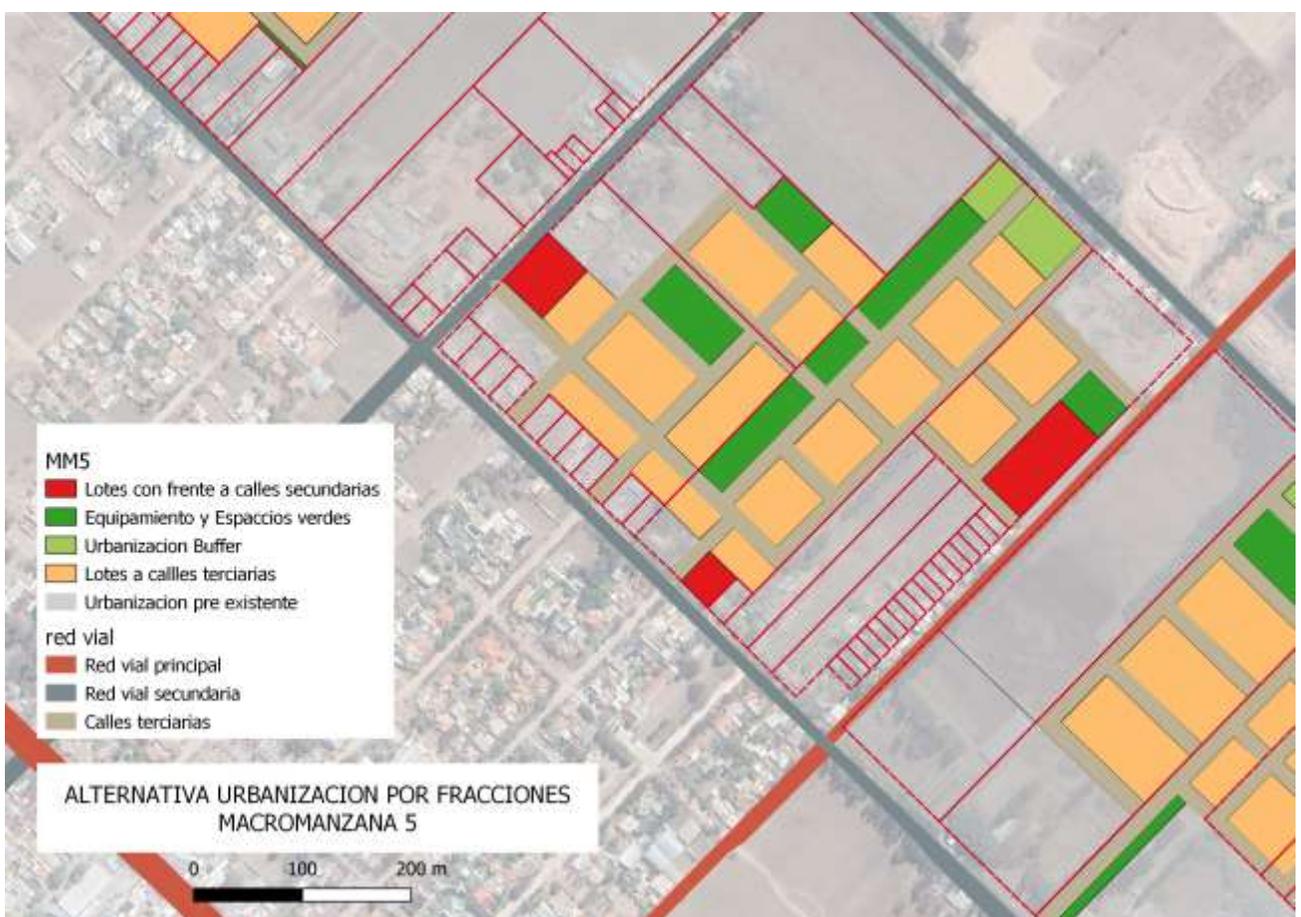
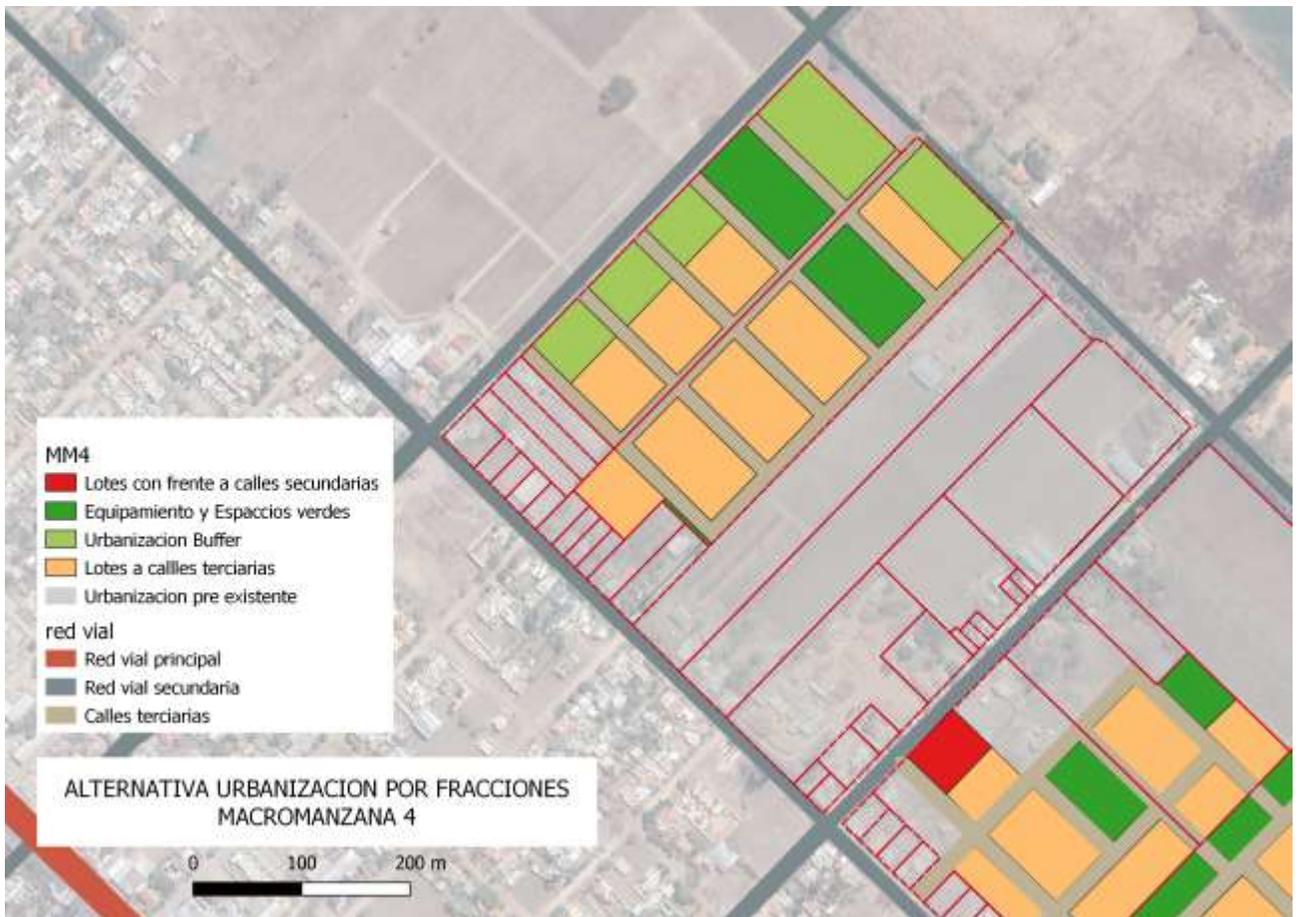
Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

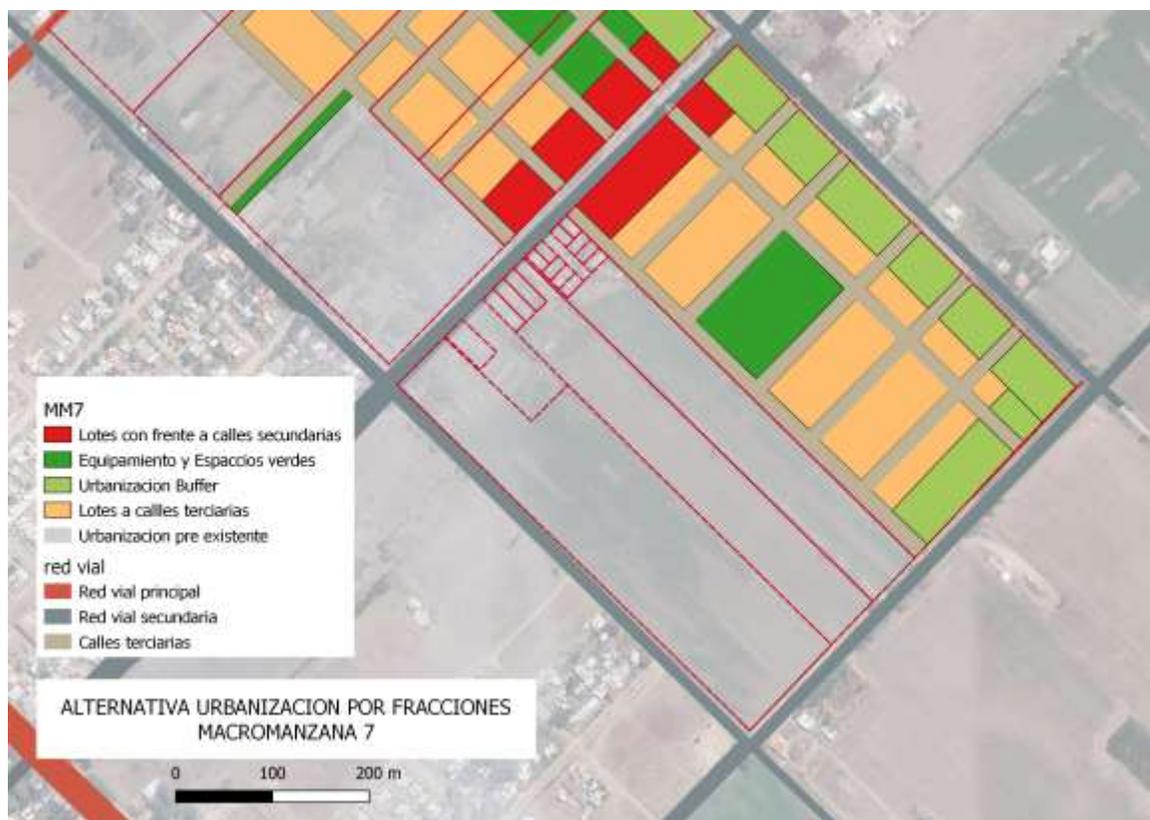
Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO III- ALTERNATIVA DE URBANIZACION POR FRACCIONES INDIVIDUALES

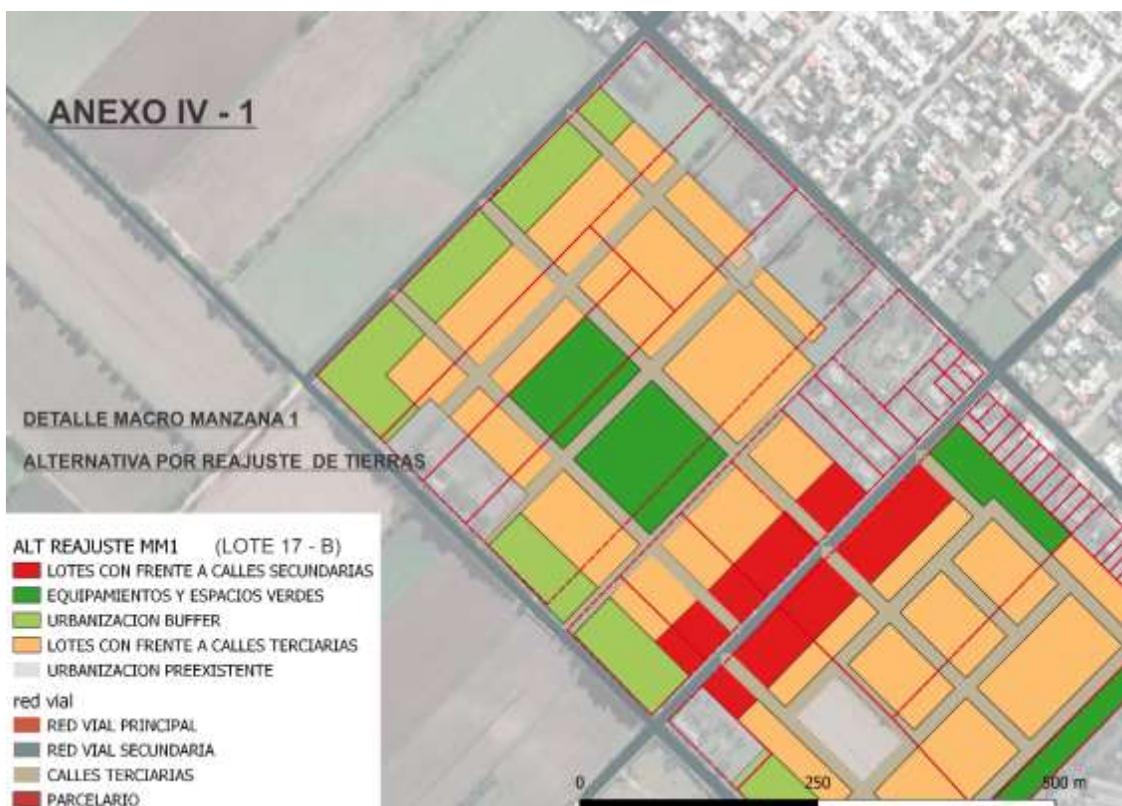
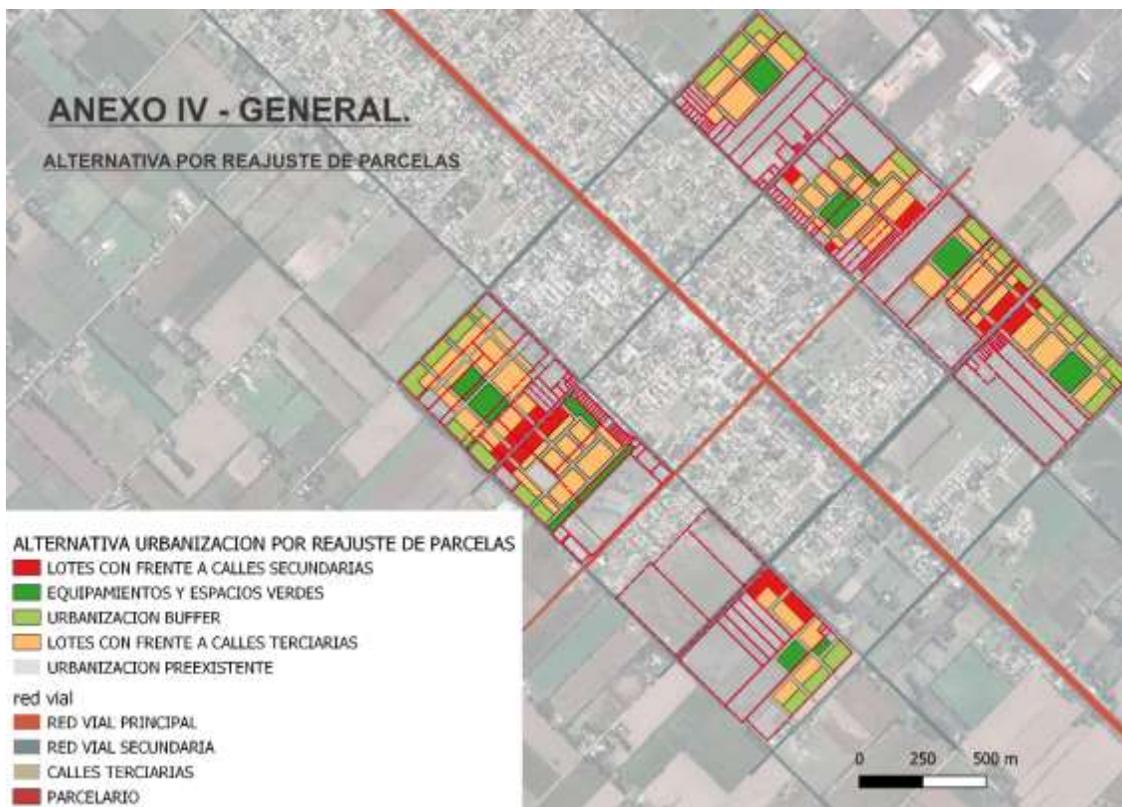


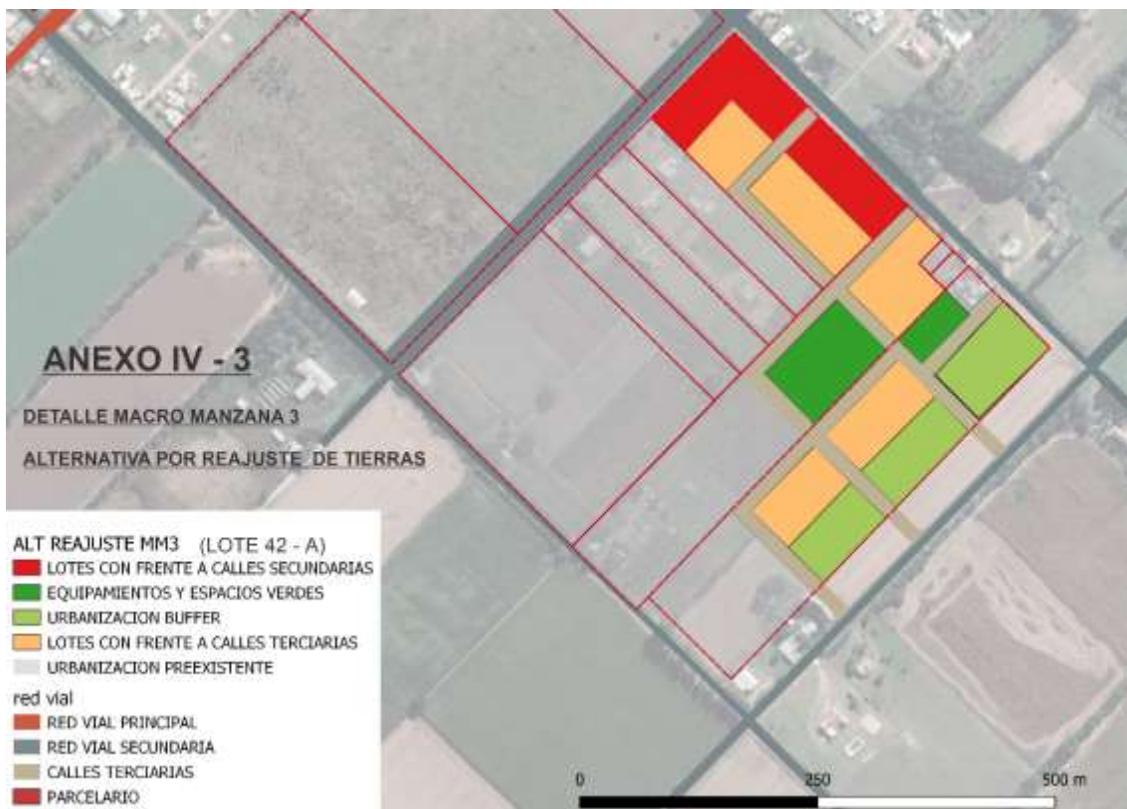
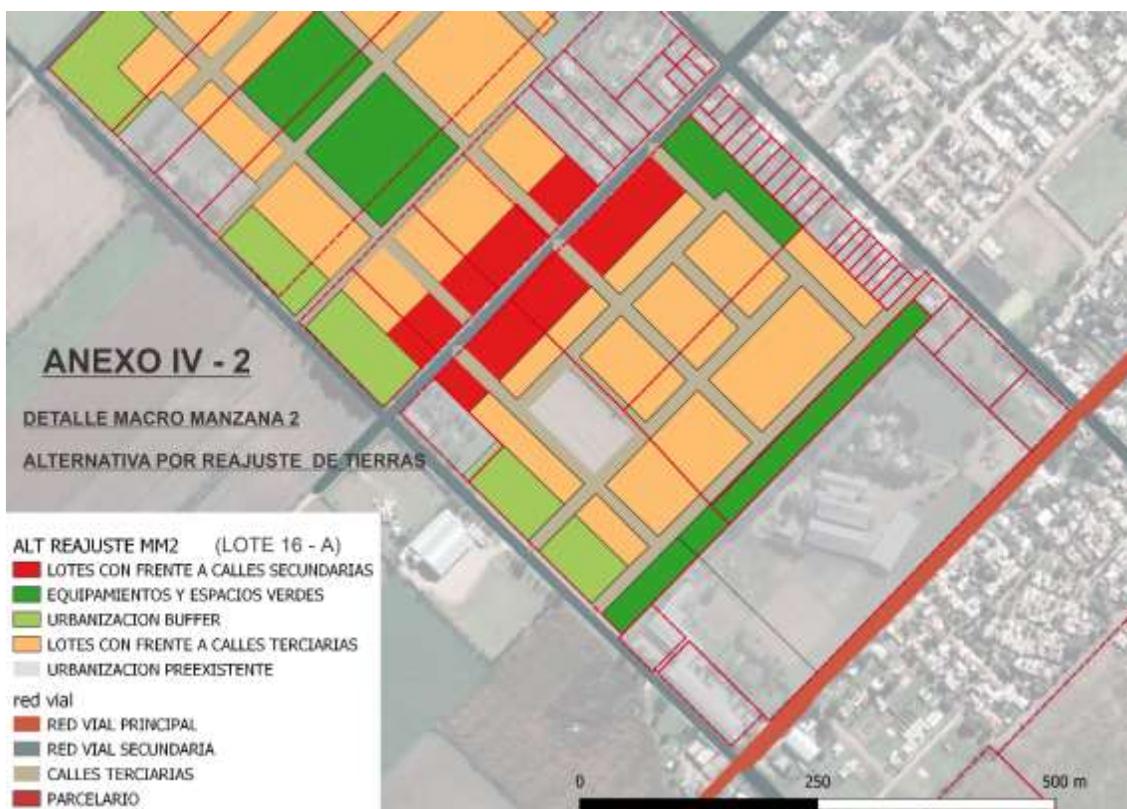






ANEXO IV – ALTERNATIVA DE URBANIZACION POR REAJUSTE DE PARCELAS





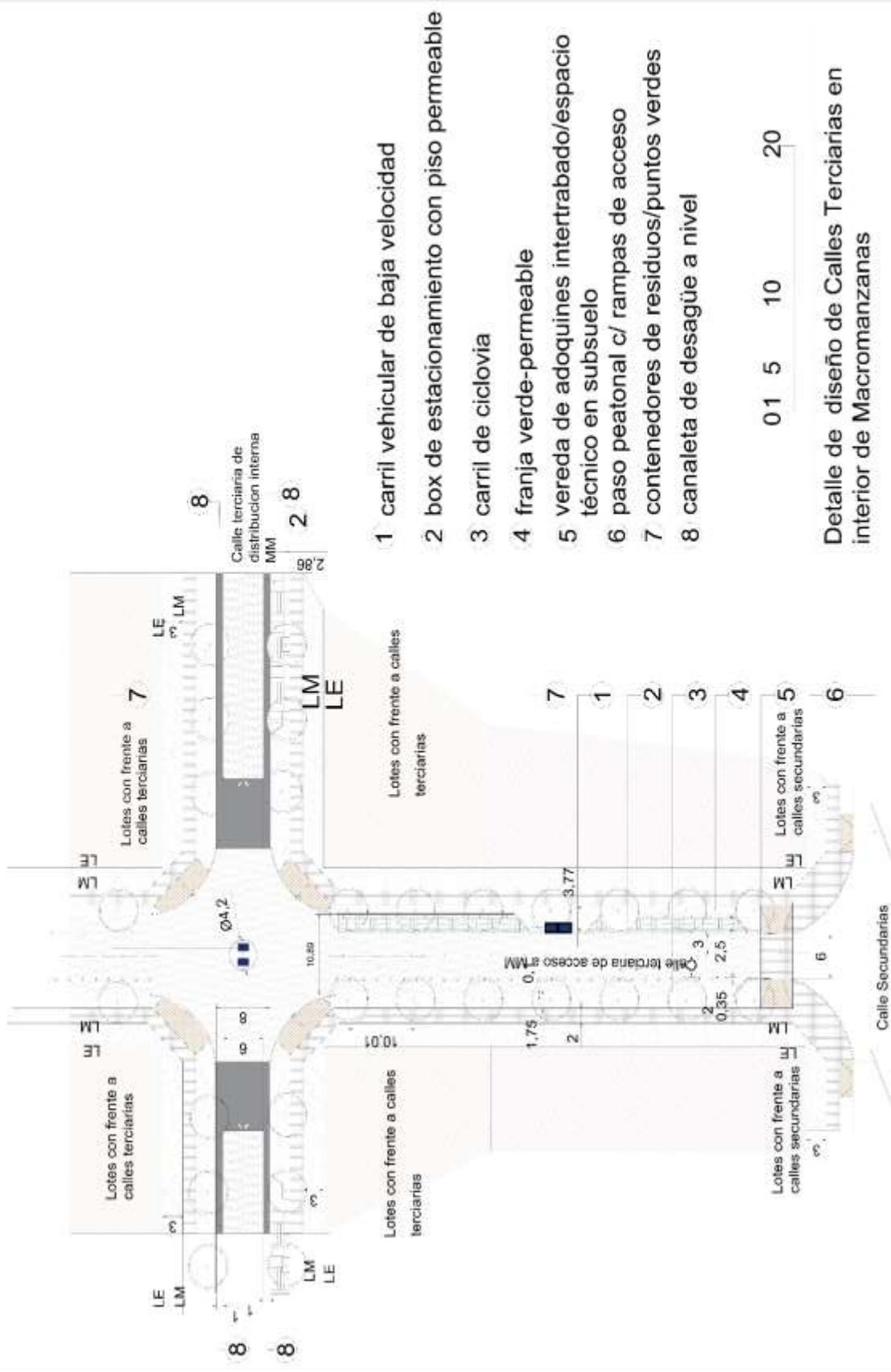




Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO V - MODELO BASE DE DISEÑO DE CALLES Terciarias INTERNAS DE LAS MACROMANZANAS



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante