

ORDENANZA Nº 2408/2021

VISTO:

La Ordenanza Nº 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 y cuya Autoridad de Aplicación de la misma es la Secretaría de Administración o la que en el futuro la reemplace en los temas de su competencia (Artículo 1º).

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 poli céntrico. Y comprende las siguientes Áreas: Área Urbanizable Primera Sección, Área Urbanizable Segunda Sección y Área Urbanizable Tercera Sección. (Artículo 6º inciso a).

Que el Artículo 7º de dicha Ordenanza define de manera específica al “Área Urbanizable de Tercera Sección”.

Que el Artículo 12º de dicha Ordenanza establece “El Área de Interés Ambiental y Patrimonial Sistema de Riego”, como el Sistema Hídrico con valor Patrimonial y Productivo. Comprende el “Paseo del Cincuentenario” referida al Canal Huergo (Declaración Municipal Nº 12/2019).

Y CONSIDERANDO:

La necesidad imperiosa de complementar el Plan General de Ordenamiento Territorial con disposiciones particulares, correspondientes a cada área que lo conforma y en esta oportunidad específica al Área Urbanizable Tercera Sección.

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 Tercera Sección.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria Nº 13 del día 19 de mayo de 2021.

POR TODO ELLO:

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

**PLAN DE DETALLE PARA EL AREA URBANIZABLE TERCERA SECCION DEL PLAN
GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DE SUELO DEL RADIO
MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA**

Artículo 1º.- Sub áreas del Área Urbanizable Tercera Sección. El Territorio del Área Urbanizable Tercera Sección se divide en:



- Polígono Campo La Guardia (1).
- Polígono Barrio Solares del Sur (2).
- Área de Interés Ambiental y Patrimonial Sistema de Riego (3).

Cuyo plano general se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I.

Artículo 2 º.- Parámetros de urbanización.

- a) **Parámetros comunes.** Además de los que se definen en el Artículo 7º inciso c, de la Ordenanza 2361/2020, los siguientes:

1) De la Zonificación:

En base al trazado del proyecto de urbanización deben definirse áreas de uso Comercial de cercanía y de uso Residencial y usos complementarios y compatibles con la residencia.

2) Del Trazado de Mensura y Amojonamiento:

El Proyecto de Subdivisión en plano suscripto por profesional habilitado, debe definir la jerarquía de las redes viales tanto de transporte motorizado y no motorizado que asegure el acceso del transporte público y su conectividad con el resto del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya y Jesús María.

3) De la vegetación existente:

Previo al inicio de los trabajos de limpieza y nivelación del terreno se debe presentar un plano de relevamiento de la vegetación existente y un plan de preservación, reubicación o reemplazo. No se permite el desmonte total de la vegetación existente.

El diseño de la urbanización debe preservar la enfilada de árboles existentes en el límite sur, la cual conformará el área buffer con los predios linderos de uso agrícola. La superficie afectada debe ser asignada a Espacio Verde de uso público. Esta línea de árboles formaba parte de un antiguo canal, por lo que será necesario evaluar y preservar la posibilidad de que se encuentren restos históricos y o arqueológicos.

4) Equipamiento Comunitario:

La urbanización debe disponer suelo destinado a equipamiento escolar, sanitario y abastecimiento diario a los fines de resolver las necesidades básicas del nuevo barrio en un radio no superior a los 500 metros.

5) Red Vial:

Debe disponer como mínimo de una calle de categoría Principal o Secundaria. En estas Calles Principales y Secundarias el ancho de vereda debe ser de 4,00 metros, y el resto de categoría terciaria. En la traza de las calles terciarias se debe optar por un diseño que promueva las actividades sociales en el espacio público, con ancho mínimo de veredas de 3,00 metros y máximo de calzada de 10,00 metros.

Dentro de la red vial de acceso se debe resolver como mínimo una dársena y refugio para parada de Transporte Público. Las paradas deben tener un radio de influencia máximo de 300 metros.

Dentro de la red vial se debe resolver dársenas para la localización de contenedores de residuos o "puntos verdes".

6) Corazón de Manzana y Desagotes Pluviales:

La Municipalidad de Colonia Caroya debe definir la viabilidad de establecer corazón de manzana, el cual no puede ser ocupado por superficies cubiertas o pisos impermeables. Los desagües pluviales de las edificaciones deben descargar a la superficie absorbente del corazón de manzana, las bocas de tormenta para la descarga de los excedentes pluviales deben tener una cota de descarga de 0,03 metros por encima del nivel de piso. Debe definirse el impacto de los desagües pluviales para ver cómo van a tratar el tema de la contención ya



que afectaría directamente al camino a Los Molles y al canal San Carlos. El proyecto tiene que resolver cómo derivar todos los desagües pluviales hacia el Río Carnero antes del cruce de este río con la Ruta 9 y vías del Ferrocarril General Belgrano de modo que no impacten en las urbanizaciones hacia el Este del Loteo.

7) Cumplimiento de Normas Nacionales y/o Provinciales:

Es necesario que el proyecto contemple el cumplimiento de todas las normas nacionales y provinciales vigentes, y las que en el futuro se dicten, en materia de urbanismo, ambiente y recursos hídricos.

8) Tratamiento de Efluentes Cloacales:

Por la magnitud de la urbanización, la misma debe prever el tratamiento de los efluentes cloacales conforme a lo que establece la normativa provincial. Se debe considerar viable la posibilidad de conexión con el Sistema de Cloacas de la Municipalidad de la ciudad de Jesús María, con costos a cargo del loteador, para lo cual debe ser necesario implementar los acuerdos municipales respectivos, que tienen como antecedentes Convenios de Reciprocidad reflejados en Ordenanzas de la Municipalidad de Colonia Caroya 2094/2017 "Autorización Cloacas Jesús María", 2125/2017 "Red Cloacal Barrio Los Álamos" y 2374/2020 "Cloacas Barrio Las Mercedes".

b) Parámetros específicos de cada sub área.

1- Polígono Campo La Guardia:

Comprende una fracción del lote con número catastral provincial 1302016320504700 y catastro municipal 09686 (Anexo II), conformando un polígono aproximado de 19.8 hectáreas, con el detalle de los siguientes parámetros.

De la Subdivisión y Ocupación de la Tierra:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 60 %

Factor de Ocupación Total (FOT): 100 %

Superficie Mínima de lote: 280,00 metros cuadrados.

Frente: 10 metros lineales.

Retiros de frente: según categoría de vía en base a lo dispuesto en el Artículo 163 de la Ordenanza 1788/2013 y sus modificaciones.

Retiro en Lote en esquina: Será de aplicación lo dispuesto en Artículo 52.b de la Ordenanza 1788/2013 y sus modificaciones.

Sobre red vial terciaria no se exige retiro de frente.

Retiro de Lateral: no se exige.

De Fondo: corazón de manzana.

Altura máxima: 6 metros.

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 40%

2- Polígono Barrio Solares del Sur

Comprende un lote con número catastral provincial 1302016320494800 y catastro municipal 09684 (Anexo II) y una fracción de lote con el número catastral provincial 1302016320515000 y catastro municipal 09685 (Anexo II); conformando un polígono de 13 hectáreas.

Considerando que en estas fracciones existen antecedentes de proyectos de trazado de calles, deslinde de suelo para espacio verde y equipamiento, fraccionamiento y transferencias no escrituradas; se requiere de un plan especial de detalle que armonice los antecedentes con los Parámetros Comunes definidos en la Ordenanza 2361/2020 en el Artículo 7º, inciso c y Ordenanzas concordantes.



La Subdivisión de los lotes resultantes, espacios para calles, espacios para equipamiento comunitario, espacios verdes y banco de inmuebles debe ser acordada en concertación público privada entre los responsables del Loteo y la Municipalidad de Colonia Caroya mediante convenio a ser aprobado por el Concejo Deliberante, que detalle los siguientes parámetros:

De la Subdivisión y Ocupación de la Tierra:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 60 %

Factor de Ocupación Total (FOT): 100 %.

Superficie Mínima de lote: 390,00 metros cuadrados.

Frente: 12 metros lineales.

Retiros: De frente: 3 Metros – De Fondo: Corazón de Manzana

Lateral: no se exige.

Altura máxima: 6 metros.

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 40%

3- Área de Interés Ambiental y Patrimonial Sistema de Riego.

Comprende el trazado del canal San Carlos que atraviesa los polígonos que conforman el Área Urbanizable Tercera Sección.

En esta área, previo a la aprobación de cualquier superficie a urbanizar, lotear y/o subdividir, se debe realizar un acuerdo de concertación entre el Departamento Ejecutivo Municipal y los particulares, el cual debe ser aprobado por el Concejo Deliberante, y debe prever el aporte de los particulares del total de los materiales para realizar el entubado del Canal San Carlos, en la superficie que le corresponda a cada loteo. Estos materiales deben cumplir con las especificaciones técnicas y de calidad que establezca la Municipalidad de Colonia Caroya.

Previo al inicio de las obras de canalización se debe realizar un plano de relevamiento de la forestación existente y elaborar un plan de preservación y/o reubicación de especies existentes.

El Convenio Público Privado de ambos Loteos deben específicamente el tratamiento particular de sistematización del Canal San Carlos en su paso por los predios y las medidas que resguarden la funcionalidad del Canal.

Artículo 3º.- Modificación y Sustitución de normas vigentes. El Plan de detalle para el Área Urbanizable de Tercera Sección modifica y sustituye toda normativa urbanística vigente que se oponga al mismo, sobre los territorios del radio urbano que lo comprenden.

Artículo 4º.- Reglamentación. Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente ordenanza y a gestionar los Convenios de Concertación Pública Privada que deben incluir el Diseño Urbano a aprobar por parte del Concejo Deliberante.

Artículo 5º.- De forma. Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese y Archívese.

DADA EN SALA, DR. RAUL RICARDO ALFONSIN, DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 19 DE MAYO DE 2021.

Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

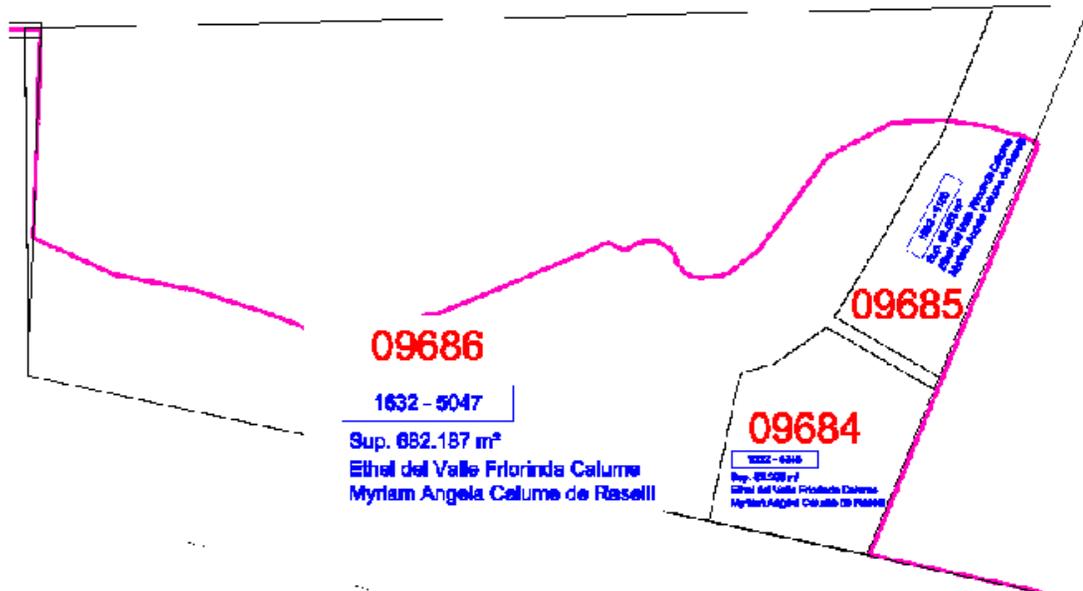
Imagen Satelital



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

Catastro Municipal



Observación: La Superficie que indica el Catastro 9686 corresponde al Total de la parcela que está incluida en los Municipios de Colonia Caroya y Jesús María. La Superficie en Colonia Caroya es, aproximadamente, 19,8 hectáreas de ese total, es decir 198.000 metros cuadrados.

Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante