

ORDENANZA Nº 2414/2021

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. 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 (Art. 1º).

Que el artículo 9 inciso a) de la Ordenanza 2361/2020 define en particular al Área Corredor Industrial de la Ruta 9.

Que dentro del nuevo modelo urbano propuesto en dicho plan se ha redefinido la ZONA 21- PI de la Ordenanza 1788/13 en el Área Industrial y Asimilable según clasificación de la Ley Provincial 9841 Plan Uso de Suelo del Área Metropolitana Córdoba, conformada por: el Corredor Industrial de la R9, los Polígonos Industriales en el Área Urbanizada, Los polígonos Industriales en el Área de Valor Estratégico y las Grandes Infraestructuras.

Y CONSIDERANDO:

Que dentro de este documento de estudio se han identificado condicionantes y aptitudes diversas dentro del territorio comprendido en el Corredor.

Que en el Corredor Industrial de la Ruta 9 se encuentra comprendido el Parque Industrial y Tecnológico de la Ciudad de Colonia Caroya creado mediante la Ordenanza 2356/2020.

Que en diferentes artículos de la Ordenanza 1788/13 se regula la actividad industrial y la clasifica, el artículo 150, según el impacto ambiental.

Que a nivel nacional la Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en el marco de la Ley General de Ambiente Ley Nº25.675 implementó la Resolución 1639/2007 en donde se aprueba "el listado de rubros comprendidos y la categorización de industrias y actividades de servicios según su nivel de complejidad ambiental." estableciendo una categorización de los usos industriales en base a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU) de las Naciones Unidas (UN).

Que la Resolución 1639/2007 define el mecanismo de cálculo para la determinación de la categorización de industrias y actividades de servicio según su nivel de complejidad ambiental mediante una fórmula polinómica denominada NCA (Nivel de Complejidad Ambiental).

Que los Parques Industriales de gestión pública, privada o mixta están regulados dentro del Código Civil y Comercial de la Nación, en el título VI Conjuntos inmobiliarios, y en particular se define el marco legal en el artículo 2075.

Que la Provincia de Córdoba mediante la Ley 7255 regula las condiciones edilicias y de gestión de los Parques Industriales tanto de gestión pública, privada y mixta a efectos de poder acceder a los beneficios definidos en dicha ley.

Que mediante la ley de Promoción y Desarrollo Industrial para Pymes (Nº 9727) se definen condiciones para el acceso a beneficios impositivos y otros para la pequeña y mediana industria radicadas y a radicarse dentro de la provincia y en particular en los departamentos del noroeste.



Que el Régimen de Promoción Industrial (Ley Nº 5319 texto ordenado por Ley 6230 Y 8083) define un conjunto de condiciones para la asistencia con instrumentos de promoción a la industria.

Que la Ley Provincial Número 10.355, declara de interés público la protección ambiental y el uso óptimo, responsable y racional de los recursos naturales en todas sus variantes.

Que además de los Parques Industriales de gestión pública, privada o mixta en particular señalados dentro de las leyes de promoción industrial de la provincia, existen antecedentes de otras modalidades de agrupamiento que generan entornos beneficiosos al desarrollo de la actividad industrial en compatibilidad con el resto de los usos de suelo del radio municipal. Se detallan en particular los siguientes:

-Parques Industriales Oficiales: son originados por iniciativas de gobiernos provinciales y/o municipales.

-Parques Industriales Privados: son originados por iniciativas particulares, incluyendo cooperativas.

-Parques Industriales Mixtos: son originados a partir de iniciativas entre sectores públicos y privados

-Clúster puede definirse como un conjunto de empresas pertenecientes a diversos sectores, ubicadas en una zona geográfica delimitada e interrelacionadas con núcleos dinámicos del sector industrial, formando un sistema interactivo en torno a mercados, tecnologías y capitales productivos.

-Ecoparques o parques industriales sostenibles, se conforman mediante una comunidad de empresas que cooperan asociativamente a favor de la mejora de las condiciones sociales y ambientales de su entorno.

-Los denominados "Sectores Industriales Planificados" son impulsados principalmente desde la iniciativa pública y pueden implementarse desde la gestión oficial o combinada. Se concentran dentro de un perímetro delimitado a tal fin -dentro del tejido abierto de la ciudad-, garantizando la favorable articulación de la propia actividad industrial con los restantes usos del suelo. Y a su vez cuentan con infraestructuras y equipamientos que permiten optimizar la radicación y ordenar su distribución territorial.

Que en el diseño de las subdivisiones y o loteos industriales a radicarse sobre los bordes de rutas nacionales y o provinciales es de aplicación el Artículo Cuarto del Anexo Único la Ley Provincial Número 9595 aprobación del "Convenio de avance para el plan de ordenamiento territorial del Área Metropolitana de Córdoba".

Que el área identificada como Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Río Carnero (24) atraviesa el Corredor Industrial de la Ruta 9 (5), requiriéndose de criterios y/o instrumentos con sustento jurídico que definan los límites de cada una de estas áreas en virtud del condicionamiento a los usos del suelo que define la Ordenanza 2361/2020 "Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del radio municipal de la Ciudad de Colonia Caroya.

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 para gestionar el Corredor Industrial de la Ruta 9.

Que a los efectos de desarrollar de manera imperiosa las disposiciones particulares del Corredor Industrial de la Ruta 9, tal cual lo ordena el artículo 2 de la Ordenanza 2361/2020, 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 Municipal.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria Nº 16 del día 09 de junio de 2021.

POR TODO ELLO:

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

PLAN DE DETALLE PARA EL CORREDOR INDUSTRIAL DE LA RUTA 9

Artículo 1º.-El Corredor Industrial de la Ruta 9 definido en el artículo 9º inciso a) de la Ordenanza 2361/2020, se divide en seis (6) 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)

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

Artículo 2º.- Parámetros de urbanización.

a) Parámetros comunes a todas las Subáreas:

1. Son disposiciones comunes a todas las sub áreas lo dispuesto en la sección 3: Patrones de Asentamiento III: "Uso del Suelo" sección 3.1: De las Generalidades Ordenanza 1788/13 y modificatorias.

2. Dentro de las diferentes subáreas se promueve la radicación de:

- Parques industriales de gestión pública / privada /mixta: Polígonos industriales que encuadran en los requerimientos de la Ley Provincial 7255- Ley Parques Industriales en sus diferentes modalidades de gestión: públicos, privados y mixtos.
- Ecoparques: Polígonos industriales con servicios y gestión basadas en la sustentabilidad
- Clúster: Polígonos industriales que articulan empresas, compartiendo servicios, logística, cadenas productivas.
- Sectores Industriales planificados: Áreas industriales programadas dentro de un Plan Urbano
- Incubadoras de empresas: Espacios de asistencia a emprendedores
- Áreas logísticas: Espacios destinados a los servicios logísticos y logísticos estratégicos para el desarrollo industrial.
- Industrias Tecnológicas y de desarrollo de Programas y Sistemas Informáticos.
- Áreas de desarrollo y experimentación de biotecnología de semillas.
- Las Industrias Promovidas por el Régimen de Promoción Industrial de la provincia de Córdoba Ley 5319 y la Ley de Promoción y Desarrollo Industrial para PyMES (N° 9727)

3. Las empresas, radicadas y a radicarse, deben contribuir en su sustentabilidad, preservando la calidad de su aire, agua, productividad agronómica y calidad de habitabilidad de Colonia Caroya. La factibilidad de radicación y desarrollo de actividades productivas está sujeta a la demostración fehaciente de su compromiso con dicha sustentabilidad. En particular deben contribuir al Plan de Manejo de Cuencas del Rio Carnero.

4. En base a lo dispuesto en el art 14.a de la Ordenanza 1788/13 y modificatorias, el Uso Residencial en las subáreas del corredor está expresamente prohibido.



5. Las actividades complementarias a la actividad industrial se restringe a actividades subsidiarias.

6. Requisitos y Limitaciones para los usos de suelo Industrial, además de lo establecido en el Artículo 154 de la Ordenanza 1788/2013 y modificatorias, los siguientes:

a.- Todos los emprendimientos a radicarse y aquellos que ya lo estén en cuyos frentes a la ruta y autovía 9 no esté materializada la calle colectora deben ceder el espacio necesario para su traza, en cumplimiento del Artículo 4º del Anexo Único la Ley Provincial Nº 9595 aprobación del “Convenio de Avance para el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de Córdoba.

b.- Todos los emprendimientos a radicarse y aquellos que ya lo estén, con frente o linde con las otras áreas definidas en la Ordenanza 2361/2020 debe materializar y preservar un cinturón verde de 20 metros desde el límite de la propiedad, a forestar con especies autóctonas. Este espacio podrá ser destinado además de su función buffer a usos recreativos, de producción agroecológica y corredores biológicos. En los parámetros de cada sub área se establecen requisitos específicos y compensatorios.

c.- Las trazas de las acequias que atraviesen los predios comprendidos dentro del corredor debe respetar las normativas particulares que se establezcan para el Área de Interés Ambiental y Patrimonial Sistema de Riego (21).

d.- Compensación de impacto ambiental de grandes superficies. Cuando la superficie cubierta supere los 1000 m² resueltas con cubiertas de baja a nula retención del agua de lluvia deben proponer y concretar lagunas de retención u otro tipo de instrumento que retenga el agua y evite su volcamiento directo a la red pública.

Las naves industriales emisoras de fuente de calor y Dióxido de Carbono (CO₂) deberán proponer y concretar: filtros de gases, cubiertas verdes, masas forestales u otro instrumento que mitigue de manera eficiente sus emisiones.

e.- Previo a la iniciación de cualquier trabajo de desmonte, nivelación, tala de árboles, es obligatoria la presentación de:

- Relevamiento de árboles existentes, niveles de suelo, traza de escorrentías naturales y otros componentes naturales preexistentes.
- Propuesta de manejo de los recursos naturales. Esta propuesta debe ser compatible y contribuyente al “Plan de Manejo de la Cuenca del Rio Carnero y Pie de Sierras”.

f.- Cercos y cerramientos, que configuran el espacio público. La resolución y mantenimiento de los cerramientos de predios deben contribuir a la conformación de un espacio público seguro y amigable con su entorno inmediato y las personas que lo transitan. Los mismos deben ser complementados con cortinas vegetales, parquizaciones, u otro tipo de resoluciones que mitiguen grandes extensiones de tapiales, tejidos olímpicos y fachadas ciegas.

g.- Las naves industriales deben ser dispuestas en los predios como edificios aislados sin colindancia con medianeras de linderos. En cada subárea se detallarán los retiros mínimos de frente, fondo y lateral.

7. Para la cesión de suelo destinada a espacios verdes y equipamiento comunitario, rige lo establecido en el Artículo 17 de la Ordenanza 2361/2020.

b) Parámetros específicos de cada subárea:

1. Subárea Polígono Industrial, Comercial y Logístico preexistente en Barrio Malabrigo (1)

Comprende:



- Lote de nomenclatura Municipal 1 "G" (L01"G").
- De los lotes de nomenclatura Municipal 1"F" y 1"H" las parcelas con nomenclatura catastral de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:
LOTE 1 (L1) Nomenclatura catastral 1302016140595600
LOTE 2 (L2) Nomenclatura catastral 1302090101005001
LOTE 3 (L3) Nomenclatura catastral 1302090401002007

Cuyo plano se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo II.

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: Industria y asimilables al uso Industrial, Comercios mayoristas de pequeña y mediana escala, Servicios Industriales, de transporte y otros compatibles con el uso industrial.

Usos Complementarios: Sólo usos subsidiarios a la actividad dominante sujeto a estudio en cada caso, tales como depósitos, talleres de mantenimiento de maquinarias, oficinas administrativas, servicios para el personal. Infraestructura Urbana.

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

Parámetros de Urbanización:

Superficie de Lote mínimo: 1.000 metros cuadrados (m²)

Frente: 20 metros

Fondo: 50 metros

Retiro de Frente: 3 metros

Retiro Lateral: 3 metros destinados a parqueización y o circulación.

Retiro de Fondo: 5 metros

Retiro con Área de Protección Estancia Caroya: 20 metros

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: 12,00 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.

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 sus modificatorias. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.

Casos Especiales: Ante la instancia de concretarse un Ecoparque de gestión privada o mixta o bien un establecimiento industrial, compatible con la residencia, que requiera algún parámetro de urbanización particular podrá ser autorizado mediante Convenio Urbanístico, aprobado por el Concejo Deliberante.

2. Subárea de Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial (2)

Comprende:

- Lote de nomenclatura Municipal 11 "F", (L011"F")

Cuyo plano se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo III.

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: Comercios Mayoristas en General y Servicios en General, Industrias, asimilables al Uso Industrial. Estaciones de Servicios. Infraestructura urbana.

Usos Complementarios: Uso Residencial. Sobre lotes con frente a Calle 48 (Luis Nueve de Julio D'Olivo) y viviendas pre existentes sobre frente Oeste de Calle 2 (L. Beceda Sur). Usos recreativos en general.

Usos no Permitidos: Residencial. Es de aplicación lo establecido en la Ley 7255 de Parques Industriales.

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.

Parámetros de Urbanización:

Fraccionamiento del Suelo:

Superficie mínima de Lote: 1.000 metros cuadrados (m2)

Frente: 20 metros

Fondo: 50 metros

Retiro de Frente: 3 metros.

Retiro Lateral: no se exige.

Retiro de Fondo: 5 metros

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%.

Restricción de Uso: 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 calle 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): 70%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1.4

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 30%

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

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 sus modificatorias. Se debe dar continuidad a la red vial existente.

3. Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3)

Comprende:

-Del lote de nomenclatura Municipal 20 "D" las parcelas con las siguientes nomenclaturas 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"(L021"A")



- Lote de nomenclatura Municipal 21 "D" (L021"D")
- Lote de nomenclatura Municipal 21 "C" (L021"C")
- Lote de nomenclatura Municipal 29 "F" (L029"F")
- Lote de nomenclatura Municipal 29 "E" (L029"E")
- 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 IV.

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, Ecoparque, 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.

4. Subárea de Valor Estratégico Puerto Caroya (4) y Polígono de Ampliación (4.1).

Comprende:

-La subárea de Valor Estratégico Puerto Caroya: predio establecido y regulado por la Ordenanza 2356/2020 y Ley 7255 de Parques Industriales y modificatorias. Nomenclatura catastral de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba: LOTE 10 (L10) 1302090601171002.

-El Polígono de Ampliación: destinado a la ampliación del Parque Industrial Puerto Caroya comprendido por las fracciones con nomenclaturas catastrales de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 11 (L11): lote que colinda con Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya, con calle 144, con Ruta Nacional N9 y con lote de nomenclatura catastral de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba 1302016320415300.

LOTE 12 (L12): 1302016320415300. En el LOTE 11 su límite con el Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Río Carnero (24) lo fija la Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico del Río Carnero según el Código de Aguas de la Provincia de Córdoba (LEY PROVINCIAL 5589/1975) y toda legislación Nacional y/o Provincial referida a la franja de protección ambiental y uso óptimo responsable y racional de los recursos naturales (Ley Provincial Nº 10335 / Ley Nº 9.814 - Ordenamiento territorial de bosques nativos de la Provincia de Córdoba).

Cuyo plano se ajunta a la presente Ordenanza como Anexo V.

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: Industrias y actividades asimilables a la actividad Industrial, industria del software o similares, Servicios Industriales Mayoristas de mediana y gran escala.

Usos Complementarios: Sólo usos subsidiarios a la actividad dominante sujeto a estudio en cada caso.

Usos no Permitidos: Residencial. Es de aplicación lo establecido en la Ley 7255 de Parques Industriales para las otras formas de urbanización industrial

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:

Zonificación interna y reglamentaciones particulares: será competencia del Consejo Administrador del Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya definir el Reglamento Edificio y Zonificación Interna.

Superficie mínima de Lote: 500 metros cuadrados (m²)

Frente: 20 metros

Fondo: 25 metros

Retiro de Frente: 3,00 metros.

Retiro Lateral: 3,00 metros.

Retiro de Fondo: 5,00 metros.

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 60%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

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

Altura Máxima: Definida por Reglamento Interno Edificio y Zonificación del Consejo Administrador del Parque Industrial y Tecnológico de Colonia Caroya.

Ancho de Calles internas: será competencia del Consejo Administrador del Parque Industrial y Tecnológico definir el Reglamento Edificio y Zonificación Interna.

Rectificación de Línea Municipal: el polígono del Parque Industrial y Tecnológico deberá ajustar su línea municipal con frente a la Ruta N9 a efectos de dar continuidad a la calle colectora y al futuro ensanche a la autovía.

Casos especiales: El polígono de ampliación del Parque Industrial y Tecnológico mantendrá su uso Rural con los parámetros correspondientes al Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya en tanto no se incorpore al predio del Parque Industrial y Tecnológico, propiedad del Municipio.

5- Subárea Puerto Seco Caroya (5)

Polígono ubicado en Estación Caroya, propiedad del Estado Nacional con concesión de uso a empresas privadas para el desarrollo de actividades de acopio y carga de granos y superficies adyacentes que pudieran adicionarse para concretar el Puerto Seco de la micro región Jesús María-Caroya-Sinsacate.

Comprende:

LOTE 13 (L13): Estación Caroya.

-Las parcelas con nomenclaturas catastrales de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 14 (L14): 1302070101006004.

LOTE 15 (L15): 1302070101006001.

Cuyo plano se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo VI.

Se la categoriza como Área de Proyecto para el Desarrollo del Puerto Seco de la Micro Región Jesús María-Caroya-Sinsacate.

Corresponde la aplicación de los parámetros comunes a todas las Sub Areas del Corredor Industrial de la Ruta N9.

Los parámetros específicos se definirán con el desarrollo del proyecto de detalle y aprobación del Concejo Deliberante.

En tanto no se concrete el Puerto Seco el área será parte de la Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3)

6- Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6)



La Subárea Industrial de Anexión se conforma por el Polígono 1 y el Polígono 2, según se detalla en el plano que se adjunta a la presente ordenanza como anexo VII y VIII.

La urbanización de esta área se realizará de manera progresiva a efectos de evitar urbanizaciones dispersas y en la medida que se disponga la factibilidad de dotación de infraestructura por parte de los desarrollistas, propietarios y empresas proveedoras. Puede contener loteos industriales, Ecoparques, parques industriales privados y o mixtos. Todas las radicaciones deberán contar con Certificado de Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) a definir por vía reglamentaria por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

El límite de esta área con el Área de Interés Ambiental del Río Carnero se definirá por la traza de la Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico según el Código de Aguas de la Provincia de Córdoba (Ley Pcial. 5589/1975) y toda legislación Nacional y o Provincial referida a la franja de protección ambiental y uso óptimo responsable y racional de los recursos naturales en todas sus variantes comprendida hasta los 35 metros desde la línea de ribera (Ley Provincial Nº 10.335/Ley Nº 9.814 - Ordenamiento territorial de bosques nativos de la Provincia de Córdoba). Este límite se extiende desde la línea municipal paralela a la calle colectora hasta la proyección de la Calle 26 Sur - Juan Migotti. Las urbanizaciones colindantes con este límite deben presentar Evaluación de Impacto Ambiental y concretar obras de contención de márgenes y defensa del Río Carnero de acuerdo a los antecedentes históricos y geológicos de los bañados del Río Carnero que se orientaban hacia el Sur, según Anexo IX o las que solicite la autoridad provincial de competencia.

1) Parámetros de Urbanización del Polígono 1 (6.1).

Comprende:

-Las siguientes fracciones con nomenclaturas catastrales de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 16 (L16): 1302016320405100
LOTE 17 (L17): 1302016320385200
LOTE 18 (L18): 1302016320375300
LOTE 19 (L19): 1302016320385100
LOTE 20 (L20): 1302565925393343
LOTE 21 (L21): 1302565918393111
LOTE 22 (L22): 1302565808393094
LOTE 23 (L23): 1302565780393265
LOTE 24 (L24): 1302565797393430
LOTE 25 (L25): 1302565931393581
LOTE 26 (L26): 1302565803393586
LOTE 27 (L27): 1302565653393271
LOTE 28 (L28): 1302565662393434
LOTE 29 (L29): 1302565672393591
LOTE 30 (L30): 1302016320365000
LOTE 31 (L31): 1303016320645300, frente a R9 con una profundidad de 500 m
LOTE 32 (L32): 1303564390393480, frente a R9 con una profundidad de 500 m

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: Industrias, Servicios Industriales, Infraestructura urbana, Estaciones de Servicio, depósitos categoría 3, transporte.

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 Usos Comerciales mayoristas de gran escala y de Servicios de Mediana y Gran escala compatibles con el uso Dominante.

Usos Complementarios: Hoteles, Moteles, Hoteles por Hora y sólo usos subsidiarios a la actividad dominante sujeto a estudio en cada caso.

Usos no Permitidos: Residencial. Es de aplicación lo establecido en la Ley 7.255 de Parques Industriales para las otras formas de urbanización industrial

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 Molestas comprendidas dentro del Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.), condicionadas a 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: 5,00 metros con obligatoriedad de proyectar dársena para estacionamiento y playa de maniobras.

Retiro Lateral: 3 metros. A forestar con cortinas de árboles.

Retiro de Fondo: 5 metros. A forestar con cortinas de árboles.

Retiro con otras Áreas de uso: 20 metros. En los lotes mínimos podrá compensarse con el retiro de frente.

Rectificación de línea municipal: Aplica la rectificación de línea para calle colectora.

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5.

Altura Máxima: 20 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 la áreas técnicas y aprobación del Concejo Deliberante.

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

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 sus modificatorias. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área que designe determinará el trazado de calles, canales de escurrimiento de aguas, lagunas de retención y servidumbre de paso para el tendido de infraestructura.

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, Ecoparque, Clúster, que requiera algún parámetro de urbanización particular, podrán ser autorizadas mediante Convenio Urbanístico con la aprobación del Concejo Deliberante.

2) Parámetros de Urbanización del Polígono 2 (6.2).

Comprende:

-Las siguientes fracciones con nomenclaturas catastrales de la Dirección General de Rentas de la Provincia de Córdoba:

LOTE 33 (L33): 1303016320225100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

LOTE 34 (L34): 1303016320205100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

LOTE 35 (L35): 1303016320185100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

LOTE 36 (L36): 1303016320165100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

LOTE 37 (L37): 1303016320155100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

LOTE 38 (L38): 1303016320135100, frente a R9 con una profundidad de 500 m

Uso del suelo:

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

Uso Dominante: Industrias, Servicios Industriales, Infraestructura urbana, Estaciones de Servicio, depósitos categoría 3, transporte.

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 Usos Comerciales y de Servicios de Gran escala y Mayor Complejidad compatibles con el uso Dominante Sujeta a Certificado de Nivel de Complejidad de Actividad (N.C.A.).

Usos Complementarios: Hoteles, Moteles, Hoteles por Hora y sólo usos subsidiarios a la actividad dominante sujeto a estudio en cada caso.

Usos no Permitidos: Residencial. Es de aplicación lo establecido en la Ley 7.255 de Parques Industriales para las otras formas de urbanización industrial.

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 con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) superior al definido Sujeta su radicación al estudio de 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: 5.000 metros cuadrados (m²).

Frente: 50 metros.

Fondo: 100 metros.

Retiro de Frente: 10 metros con obligatoriedad de proyectar dársena para estacionamiento y playa de maniobras.

Retiro Lateral: 5 metros.

En los retiros se debe materializar barreras forestales.

Retiro de Fondo: 10 metros. En el retiro se debe materializar barreras forestales

Retiro con otras Áreas de uso y límite de radio municipal: 20 metros. En el retiro se debe materializar barreras forestales.

Rectificación de línea municipal: Aplica la rectificación de línea para calle colectora.

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 0,5

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

Altura Máxima: sujeto a proyecto de Construcción y Especificaciones de Seguridad Industrial.

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 sus actualizaciones y modificaciones. El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la repartición que defina determinará el trazado de calles, canales de escurrimiento de aguas, lagunas de retención y servidumbre de paso para el tendido de infraestructura.

El trazado sobre Rutas Nacionales y o Provinciales de las calles debe ajustarse a lo establecido en el Artículo 4º de la Ley Provincial 9.595.

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, Ecoparque, Clúster, que requiera algún



parámetro de urbanización particular, podrán ser autorizadas mediante Convenio Urbanístico, aprobado por el Concejo Deliberante.

Artículo 3º.- Cesión de Calles al Dominio Público Municipal. Los espacios para calles que surjan en el proceso de subdivisión de lotes y que se constituyan en uso de dominio público serán previstos en el plano de mensura y subdivisión y cedidos al Dominio Público Municipal con la previsión y provisión de obras de infraestructura de servicios que requieran para el normal funcionamiento de las actividades del área. En caso de condominios que constituyan Parques Industriales Privados los espacios de calles para uso público serán de responsabilidad de los propietarios del condominio.

Artículo 4º.- Disposiciones Transitorias. Hasta que se encuentren en vigencia la ordenanza específica que regula el Certificado de Nivel de Complejidad Ambiental, las habilitaciones para Comercios, Industrias y Servicios radicadas y a radicarse en el Área Industrial y cada una de las subáreas continuarán con su metodología actual considerando los conceptos establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 5º. Modificación. Modifíquese el art. 75.f de la ordenanza 1788/13, el que queda redactado de la siguiente manera:

“75.f.- Establecimiento Industrial: Unidad organizada de las cosas muebles e inmuebles utilizadas en una actividad industrial cuyos productos resultantes se comercialicen en el mercado o sean aptos para serlo.

Se incluyen las cosas utilizadas por la actividad administrativa, los depósitos de materia prima o de productos elaborados, en la medida en que se integran físicamente a tal unidad.”

Artículo 6º. Modificación. Modifíquese el artículo 149 de la ordenanza 1788/13, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 149- Actividad Industrial: La que, aplicando procesos tecnológicos, transforme mecánica o químicamente, sustancias orgánicas o inorgánicas, en productos de consistencia, aspecto o utilización distinta al de los elementos constitutivos o que permitan ser utilizados o consumidos como sustitutos de sus materiales originales.

Se excluyen:

- a) las actividades artesanales,*
- b) las actividades de mera reparación, reforma, renovación y/o reconstrucción,*
- c) las actividades de mera caza, pesca, extracción de minerales, explotación agrícola, ganadera y/o forestal.”*

Artículo 7º.- Modificación y Sustitución de normas vigentes. El Plan de detalle para el Corredor Industrial de la Ruta 9 constituye la Ordenanza Específica que contiene las disposiciones particulares del Área, según lo establecido en el Artículo 2º de la Ordenanza 2361/2020 “Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya” prevaleciendo los parámetros y definiciones sobre normativas anteriores.

Artículo 8º.- 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 09 DE JUNIO DE 2021.

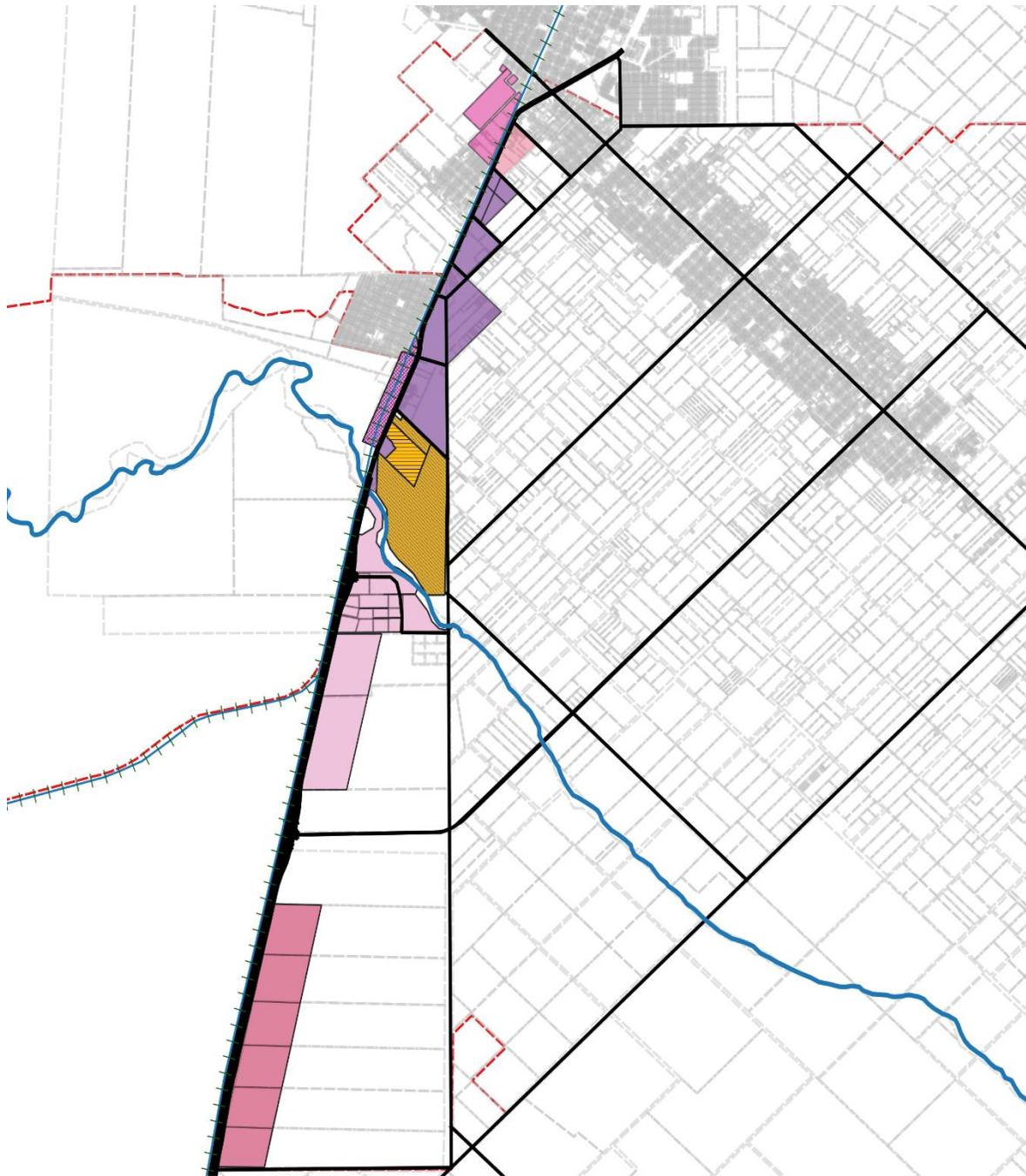
Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO I

PLAN DE DETALLE PARA EL CORREDOR INDUSTRIAL DE LA RUTA 9

Gráfico del Área Industrial: Subáreas



CORREDOR INDUSTRIAL DE LA RUTA 9

-  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)
-  Polígono de Valor Estratégico Puerto Caroya(4)
-  Polígono de Ampliación Puerto Caroya(4.1)
-  Subárea Puerto Seco Caroya (5)
-  Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6)
-  Polígono 1 Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6.1)
-  Polígono 2 Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6.2)
-  EJIDO



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO II

Subárea Polígono Industrial, Comercial y Logístico preexistente en Barrio Malabrigo (1) - Comprende los Lotes identificados con L1, L2, L3 y LO 1 "G".

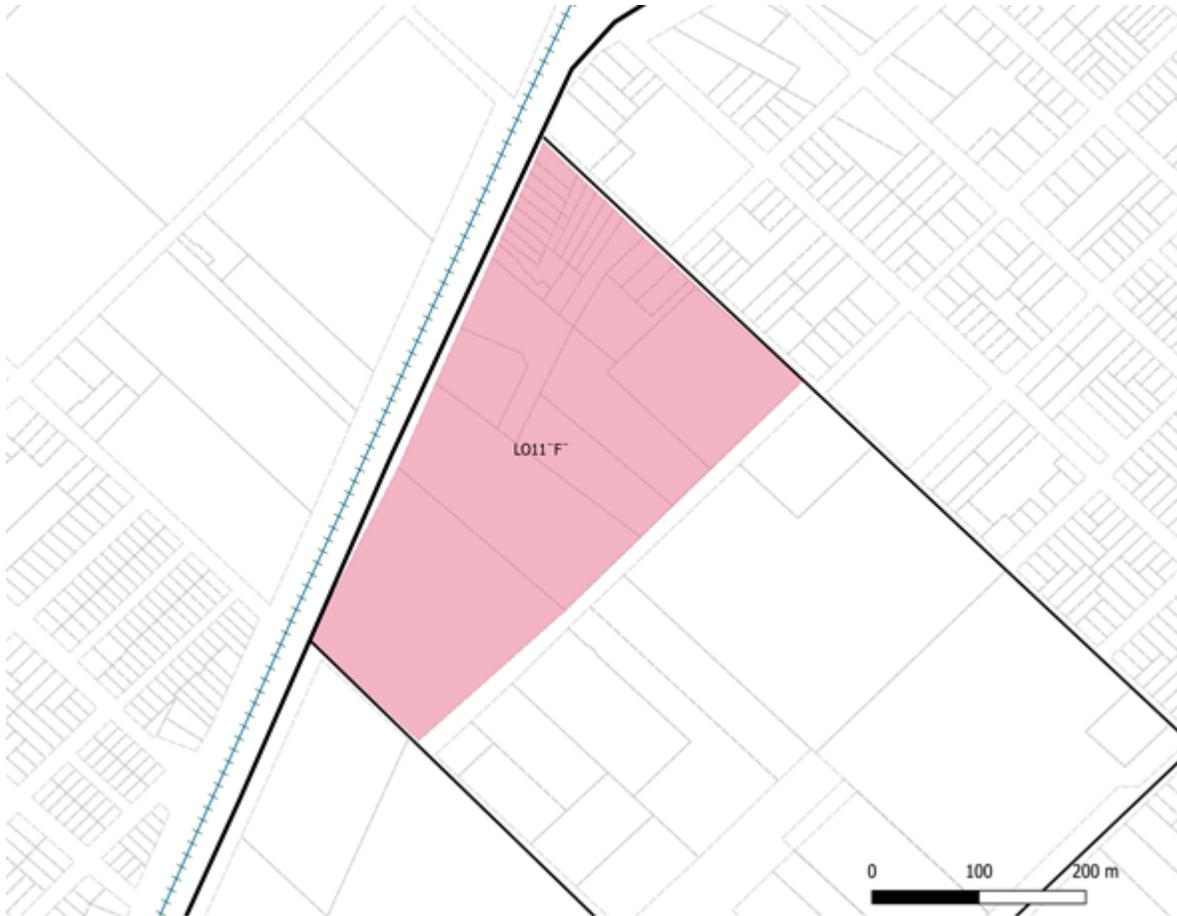


Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO III

Subárea de Urbanización Comercial, de Servicios e Industrias con Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) compatible con uso Residencial (2). Comprende el Lote identificado con LO 11 "F".

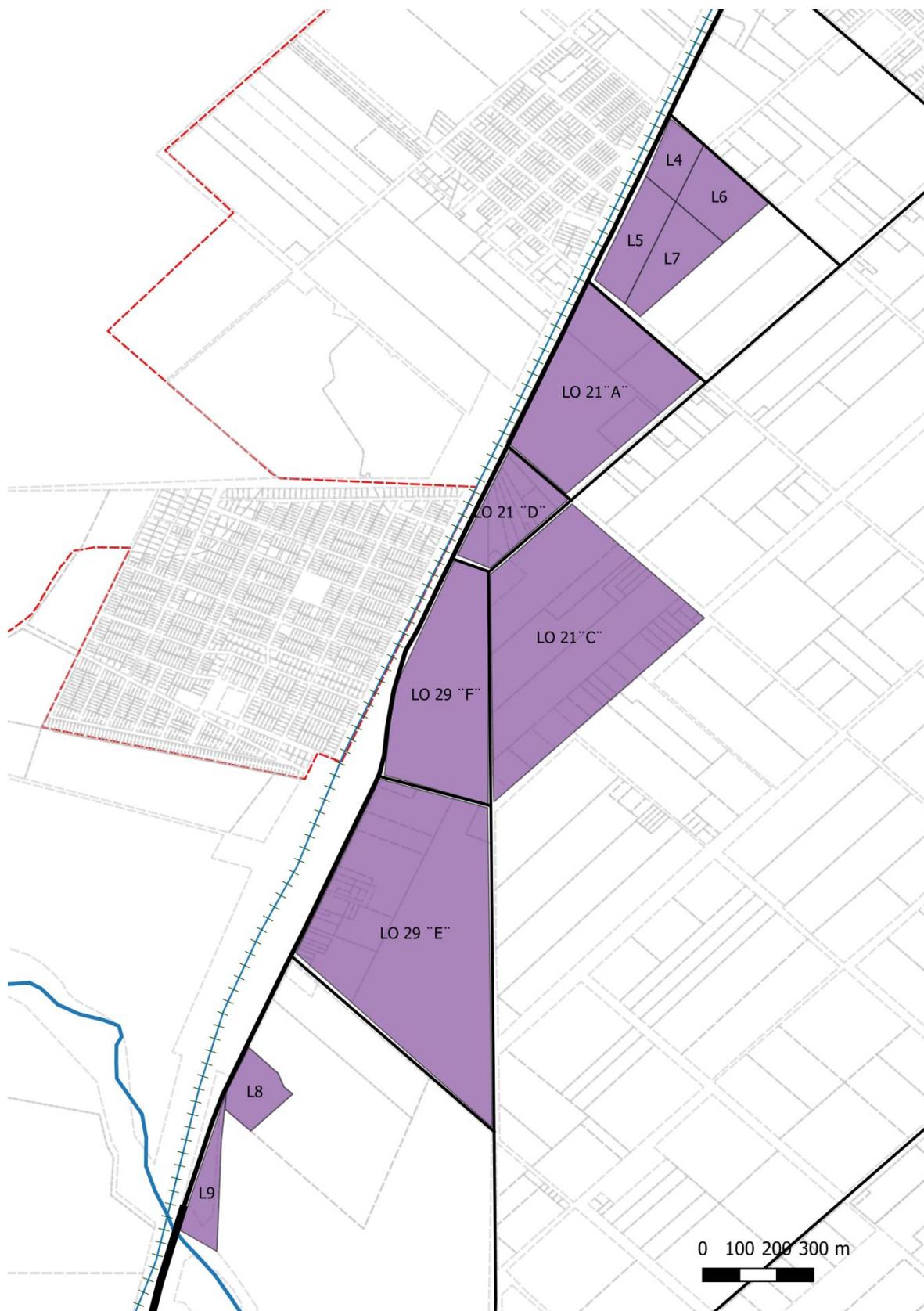


Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO IV

Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3). Comprende los Lotes identificados con L4, L5, L6, L7, LO 21 "A", LO 21 "D", LO 21 "C", LO 29 "F", LO 29 "E", L8, L9.

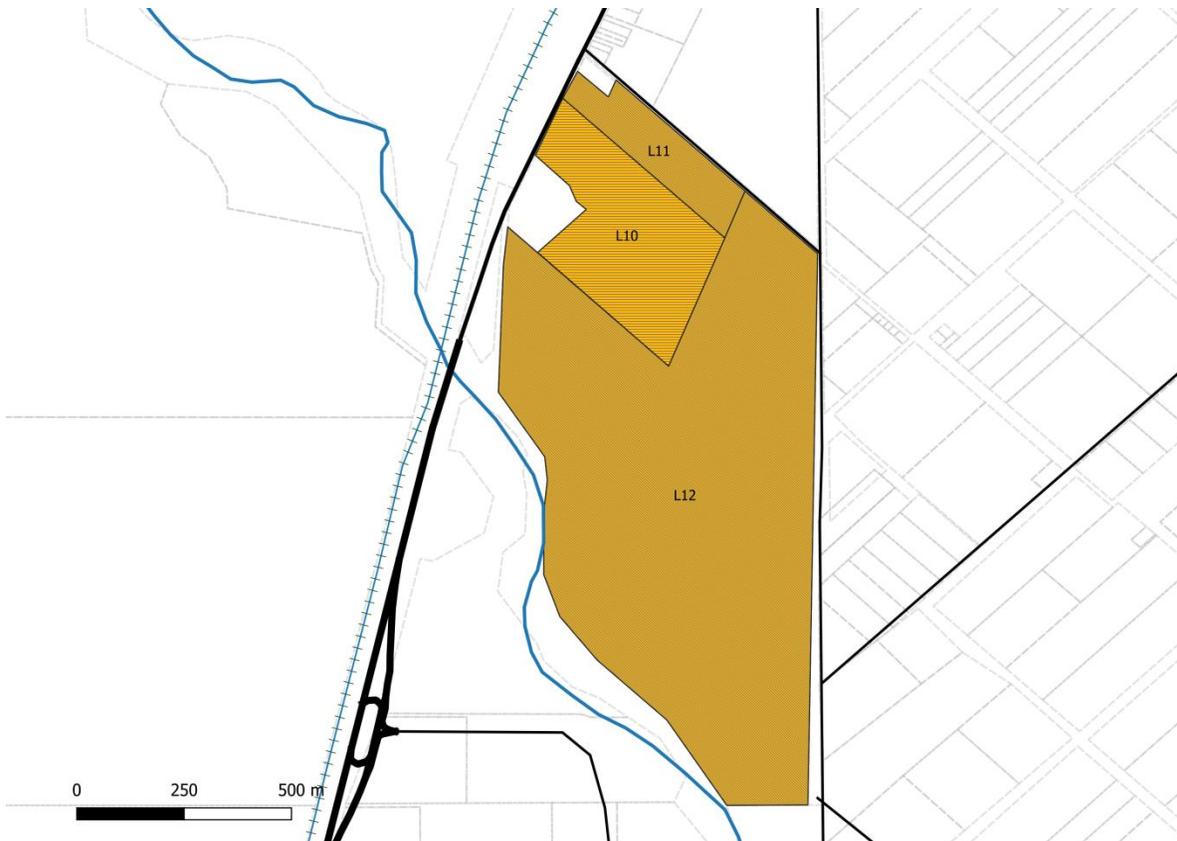


Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO V

**Subárea de Valor Estratégico Puerto Caroya (4) y polígono de ampliación (4.1)
Comprende los Lotes identificados con L10, L11, L12.**



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO VI

Subárea Puerto Seco Caroya (5). Comprende los Lotes identificados con L13, L14, L15.



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO VII

Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6) Polígono 1 (6.1). Comprende los Lotes identificados con L16, L17, L18, L19, L20, L21, L22, L23, L24, L25, L26, L27, L28, L29, L30, L31, L32.

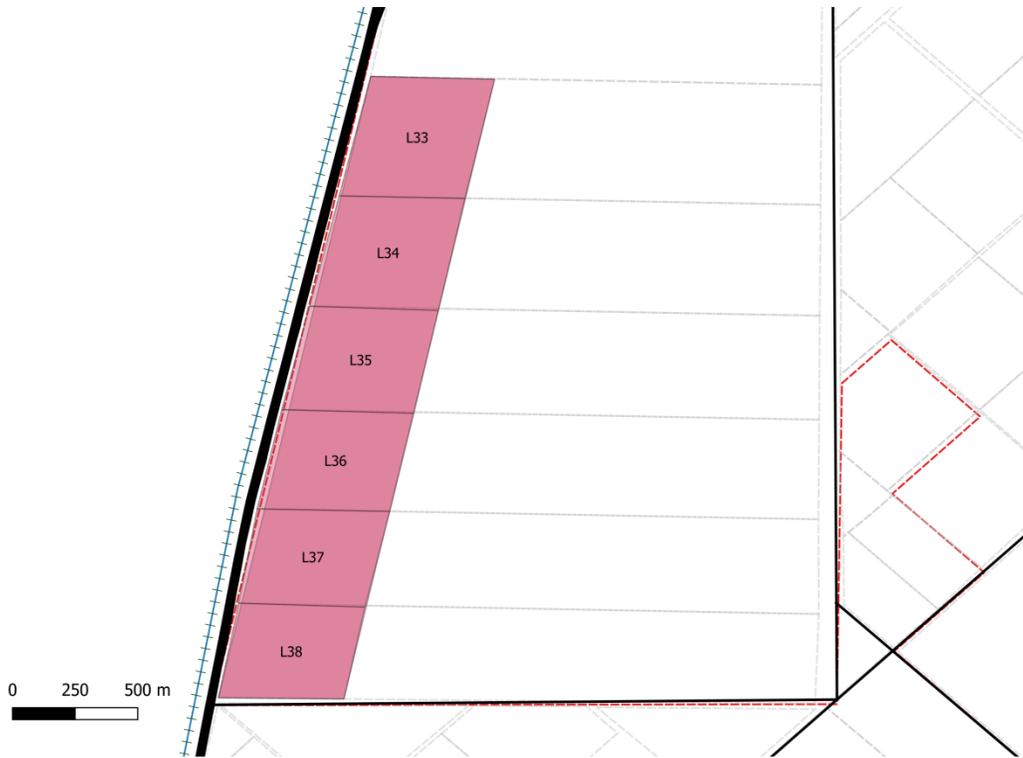


Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO VIII

**Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6) Polígono 2 (6.2).
Comprende los Lotes identificados con L33, L34, L35, L36, L37, L38.**

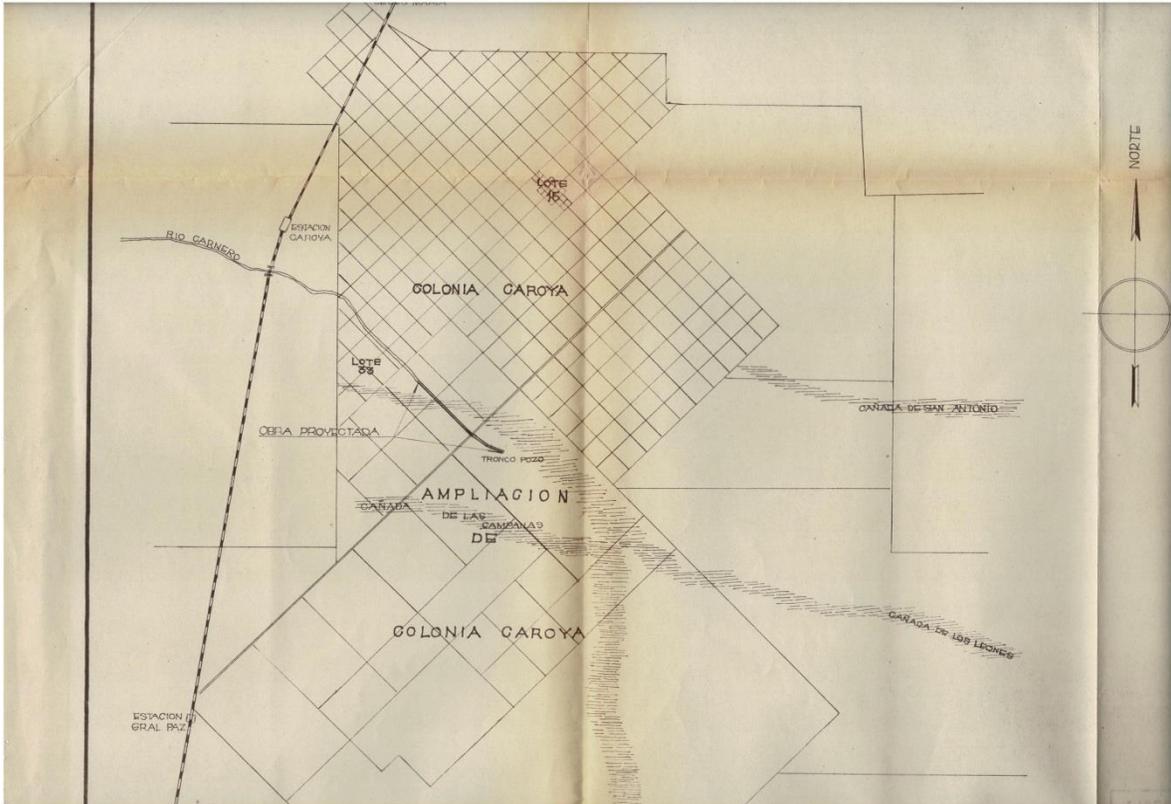


Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

ANEXO IX

**Gráfico elaborado por la Dirección Provincial de Hidráulica en el año 1958
(Plano original en Archivo Histórico de la Casa de la Historia y Cultura del Bicentenario)**



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante