



VISTO:

La Ordenanza N° 2361/2020 mediante la cual se sanciona el PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO DEL RADIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA.

Que dicha Ordenanza en su artículo 2º establece:

“..Artículo 2º.- El Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Radio Municipal de la ciudad de Colonia Caroya configura el marco general que debe ser complementado con disposiciones particulares correspondientes a cada una de las áreas que lo conforman. Hasta tanto se sancionen estas últimas, las disposiciones de la presente Ordenanza prevalecen sobre normativas anteriores y es de aplicación la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, según el cuadro de relaciones que se adjunta como Anexo III a la presente Ordenanza...”

Que en su Artículo 4º establece:

“...Artículo 4º.- Son objetivos particulares del Plan que se crea por esta Ordenanza:

- a) Reorientar y corregir los procesos espontáneos y el manejo especulativo del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sustentables;
- b) Proteger los espacios o sectores cuyas condiciones fitogeográficas, hidrológicas, geomorfológicas, paisajísticas y culturales deban ser preservadas para evitar su deterioro o para producir un mejoramiento de las condiciones ambientales, poniendo en valor los atributos identitarios de la ciudad;
- c) Armonizar los usos del suelo, manteniendo la coexistencia en el ordenamiento del territorio con la debida consideración de situaciones de incompatibilidad para alcanzar un equilibrio sustentable;
- d) Promover la integración regional, con el resto de núcleos urbanos, favoreciendo la complementación para una mayor coherencia del desarrollo local y regional;
- e) Facilitar la toma de decisiones para orientar inversiones y definir prioridades en los sectores públicos y privados...”

Y CONSIDERANDO:

Que las áreas destinadas a la producción rural intensiva y extensiva del radio municipal definidas en la Ordenanza 2361/20 se involucran un conjunto de leyes provinciales y ordenanzas municipales que requieren armonizarse en base a los objetivos generales y particulares definidos en dicha Ordenanza. A continuación se detallan las mismas:

-Ley Provincial N° 5485 y su Decreto Reglamentario, que regula las unidades productivas mínimas.

-Ley Provincial N° 10.454 del Catastro provincial de Córdoba.

-Ley Provincial N° 10.663 Programa de Buenas Prácticas Agropecuarias, que regula la implementación del programa anual de buenas prácticas agropecuarias en la provincia de Córdoba.

-Ley Provincial N° 5589 Código de Aguas.

-Ley N° 7343 Principios Rectores para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente.

-Ley N° 9841 de Regulación de los usos del suelo en la Región Metropolitana de



Córdoba.

-Ley Nº 10.467 Plan Provincial Agroforestal.

-Ley Provincial Nº 10.355 de declaración de interés público la preservación del medio ambiente y define áreas de conservación de la forestación lindante con los cursos de agua.

-Ley Provincial Nº 10.208 de Política Ambiental Provincial.

-Ley Nº 9164 - Productos Químicos o Biológicos de Uso Agropecuario- Decreto Reglamentario Nº 132/05.

-Ley Nº 8936 Ley de Conservación de Suelos, Ley 8863 Ley de Consorcios de Conservación de Suelos.

-Ordenanza Municipal Nº 1181/03 que regula el uso de aplicaciones de agroquímicos en el radio municipal.

-Ordenanza Municipal Nº 1715/12 regula la actividad comercial minorista de venta de productos alimenticios.

-Ordenanza Municipal Nº 1911/2015 de Promoción de la Producción Agroecológica en el ejido de la ciudad de Colonia Caroya.

-Ordenanza Municipal Nº 2229/2018, prohíbe la tenencia o cría de ganado mayor, menor y animales de granja en el área urbana.

-Ordenanza Municipal Nº 2287/19 Fraccionamiento Rural y dotación de infraestructura.

-Ordenanza Municipal Nº 2298/2019 Sistemas Intensivos y Concentrados de Producción Animal.

Que dentro del radio municipal; las áreas rurales implican aproximadamente el 75% de la superficie de las 18571.92 ha, involucrando diversas condiciones de suelo, subdivisión de la tierra, usos pre existentes, conectividad y articulación con las áreas urbanizadas, dinámica del mercado del suelo; que han sido estudiados en documentos elaborados por los asesores externos.

Que esta diversidad de condiciones demanda instrumentos regulatorios específicos para cada situación, configurando una subdivisión del territorio en áreas y sub áreas que posibiliten ajustar los instrumentos normativos más adecuados para cada situación.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad, en Sesión Ordinaria Nº 10 del 26 de abril de 2023.

POR TODO ELLO:

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

PLAN DE DETALLE PARA EL AREA RURAL, EL AREA DE AMORTIGUACION ENTRE AREA URBANIZABLE Y AREA DE VALOR ESTRATÉGICO PARQUE AGRARIO CAROYA Y AREA DE VALOR ESTRATÉGICO.

Artículo 1.- Delimitación.

Créase el "Plan de detalle para el Área Rural, el Área de Amortiguación entre Área



Urbanizable y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya y el Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat”.

El mismo comprende las siguientes áreas definidas en la Ordenanza 2361/2020; Plan general de ordenamiento territorial y uso del suelo del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya:

- a) Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya
- b) Área Rural:
 - Área Rural Oeste del Piedemonte
 - Área Rural Este del Valle
- c) Área de Valor Estratégico:
 - Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya
 - Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya Oeste
 - Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat

Artículo 2.- Objetivos del Plan de Detalle.

a- El presente Plan se orienta sobre los siguientes objetivos particulares de la Ordenanza 2361/2020:

- Reorientar y corregir los procesos espontáneos y el manejo especulativo del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sustentables;
- Armonizar los usos del suelo, manteniendo la coexistencia en el ordenamiento del territorio con la debida consideración de situaciones de incompatibilidad para alcanzar un equilibrio sustentable;

b- Los objetivos específicos del Plan de Detalle son:

- Definir parámetros de uso de suelo para cada una de las actividades que se admiten dentro de las áreas rurales a partir de los criterios de sustentabilidad acordados en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y de las legislaciones Provinciales vigentes que las promueven en el territorio provincial.
- Establecer parámetros específicos para el Área de amortiguación urbana rural.
- Articular la legislación municipal de Regulación de aplicación de agroquímicos y de Promoción de la Producción Agroecológica con el Plan General de Ordenamiento.
- Concretar instrumentos de gestión del territorio que preserven las áreas rurales de los procesos de urbanización dispersos.
- Establecer parámetros para las urbanizaciones pre existentes en procura de una armonización con los usos rurales.
- Definir un Sistema de Conectividad de las Áreas Rurales.

Artículo 3.- Componente del Plan.

El plan se estructura en base a los siguientes componentes que se desarrollan en los artículos subsiguientes:

- a) Patrones de asentamiento de las áreas y sub áreas.
- b) Regularización de urbanizaciones preexistente.
- c) Sistema de Conectividad de las Áreas Rurales.
- d) Instrumentos de gestión.

En el Anexo I se detalla el grafico general de Áreas y Sub áreas.

Artículo 4.- Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya. (Anexo gráfico II)

El área de Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya comprende el territorio entre el Área Urbanizable (Primera Sección y extensión del área central) y el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya. (Anexo Gráfico II). Sobre el borde perimetral al Área Urbanizable predominan los usos urbanos (hasta 50 m), en tanto en el resto del área predominan los usos rurales y las actividades complementarias al uso rural, en transición hacia el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya. Se busca controlar la extensión del crecimiento urbano, así como amortiguar el impacto de las



actividades rurales sobre las áreas urbanas. En cualquier caso, se debe valorar el impacto ambiental de las actividades a localizar.

4.1 Delimitación. El Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya comprende:

4.1.1 Sub área bajo normativas de las Ordenanzas 1788/13, 1845/14 y modificatorias. Comprende:

4.1.1.1 Los polígonos delimitados en la Zona 8 – UM en los lotes con la siguiente designación oficial municipal: Lote 8 D, Lote 9C, Lote 9D, Lotes 20 A, Lote 19 B.

4.1.1.2 Los polígonos delimitados en la Zona 14-U6 en los lotes con la siguiente designación oficial municipal: Lote 17A, Lote 18A, Lote 18 B, Lote 19 A, Lote 20 B, parte 9 C, parte 9D.

4.1.1.3 Los polígonos delimitados en la Zona 13 U5 Urbano Av. San Martin en las manzanas oficiales: Lote 41 B, Lote 41 C.

4.1.2 Sub área de Amortiguación. AM 1 – Amortiguación Norte. Comprende: Parte restante de las siguientes manzanas oficiales no comprendidas en la Zona 8 – UM: Lote 9 D, Lote 9 C, Lote 8 D.

4.1.3 Sub área de Amortiguación. AM 2 – Amortiguación **Este**. Comprende: Parte restante de las siguientes manzanas oficiales no comprendidas en la Zona 13-U5 de la Ord. 1788/13: Lote 36 C, Lote 41 B, Lote 41 C, Lote 42 B.

4.1.4 Sub área de Amortiguación. AM 3 – Amortiguación **Sur.1**. Comprende: Parte restante de las siguientes manzanas oficiales no comprendidas en la Zona 14-U6 de la Ord. 1788/13: Lote 17 A, Lote 18 A, Lote 18B.

4.1.5 Sub área de Amortiguación. AM 4 – Amortiguación Sur.2. Comprende: Parte restante de las siguientes manzanas oficiales no comprendidas en la Zona 14-U6 Y 8-UM de la Ord. 1788/13 y los polígonos comprendidos en CRS 6: Lote 19 A, Lote 19 B Lote 20 A, Lote 20 B.

4.2 Usos del Suelo

4.2.1 Sub área bajo normativas de las Ordenanzas 1788/13,1845/14 y modificatorias. Se mantiene vigente los parámetros establecidos en la Ordenanza 1788/13, 1845/14 y modificatorias.

4.2.2 Sub Area de Amortiguación AM1 /AM2 /AM3 / AM4

La diferencia en cada subsector está dada en el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que se define en función de los usos preexistentes y priorización en los futuros uso bajo los criterios:

AM1- Subsector Norte: se priorizan los usos residenciales de casaquintas y demás actividades en un nivel muy bajo de complejidad.

AM2- Subsector Este: se priorizan los usos agrícolas intensivos y productivos inocuos y tolerables en un nivel bajo de complejidad.

AM3 – Subsector Sur 1: se priorizan los usos agrícolas intensivos y productivos inocuos y tolerables en un nivel bajo de complejidad.

AM4 – Subsector Sur 2: se priorizan los usos agrícolas intensivos y productivos inocuos y tolerables en un nivel medio de complejidad.

4.2.3 Usos Dominantes:

Considerando que el área resulta de transición entre los usos rurales y urbanos, requiriéndose de condiciones particulares en los usos que se autoricen establecer en la misma; no se definen actividades de uso dominante.

4.2.4 Usos Complementarios:

4.2. 4.a. Uso Residencial

a.1 Vivienda Unifamiliar en Zona Rural (art 141 c Ord 1788/13).

4.2.5 Usos Condicionados:

4.2.5.a Criterios para la habilitación de usos condicionados en Sub Área de Amortiguación.

a.1 En el cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental (Ord. Nº 2504/22) se aplicará al ponderador **Lo** (localización) un valor igual a 2 para usos productivos no rurales; y para el **Fc** (Factor de Colindancia con la residencia) un valor igual a:



En AM1: 1.5

En AM2: 1.2

En AM3: 1.2

En AM4: 1

a.2 Para el resto de actividades (salvo residenciales) se aplica el criterio de ponderación **Lo** por superficie total de la actividad de acuerdo a la categoría de vía en la que se localiza. (Ord N°2504/22 art N° 6 inc b). Para este cálculo se considerará:

1- A la red existente como: red vial principal.

2- A las nuevas calles que subdividan en cuatro cuartos la manzana oficial: red vial secundaria.

a.3 Se promueve la localización de emprendimientos de producción de alimentos frescos, invernaderos de producción intensiva de alimentos frescos, plantines, semillas, entre otras.

a.4 Se promueve la localización de emprendimientos productivos inocuos y tolerables que procesen y elaboren la materia prima que se produce en el Área de Valor Estratégica Parque Agrario Caroya. La localización de estos emprendimientos en las Sub áreas de Amortiguación facilitaran la accesibilidad del personal residente en el área urbanizada y de la materia prima, minimizando el impacto de la movilidad.

4.2.5.b Usos Productivos:

b.1 Actividades Industriales Inocuas de elaboración de productos alimenticios y bebidas, relacionadas con la elaboración de productos regionales (chacinados, dulces, vinos, conservas, encurtidos, entre otros).

b.2 Actividades Industriales Tolerables de elaboración de productos alimenticios y bebidas, relacionadas con la elaboración de productos regionales (chacinados, dulces, vinos, conservas, encurtidos, entre otros).

b.3 Producción vegetal bajo cubierta.

b.4 Uso agropecuario intensivo, bajo los parámetros de la Ordenanza 1911/2015. No se incluyen engorde de corral, granjas avícolas y otros criaderos.

b.5 Uso agropecuario intensivo, bajo los parámetros de la Ordenanza 1911/2015 que por sus características de producción pueden desarrollarse en unidades productivas inferiores a la unidad mínima. (Art 9 de la Resolución N°194/12 de la Secretaria de Agricultura del gobierno de la Provincia de Córdoba).

b.6 Artesanal.

4.2.5.c Usos Equipamientos:

c.1 Establecimientos educativos.

c.2 Equipamiento sanitario para atención de animales de pequeña, mediana y gran escala.

c.3 Equipamiento social y deportivo de pequeña, mediana y gran escala.

c.4 Equipamiento cultural relacionado con los Usos Productivos.

c.5 Equipamiento sanitario para atención de personas.

c.6 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas.

c.7 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

4.2.5.d Usos Residenciales:

d.1 Casas Rurales integradas a Usos Productivos.

d.2 Albergues rurales Integrados a Usos Productivos.

d.3 Hoteles integrados a Usos Productivos.

4.2.5.e Usos Comerciales:

e.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados, integrados a Usos Productivos.

e.2 Comercio minorista en general integrados a Usos Productivos.

4.2.5.f Usos Servicios:

f.1 Servicios recreativos.

f.2 Servicios fúnebres.

f.3 Servicios del automotor.



- f.4 Lavaderos.
- f.5 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.
- f.6 Servicios básicos y generales

4.2.5. g Usos Residenciales:

- g.1 Vivienda Multifamiliar (art 142 b Ord 1788/13).

4.3 Usos No Permitidos

4.3.a Usos Productivos:

- a.1 Actividades industriales Inocuas, tolerables no relacionadas a la elaboración de productos alimenticios y bebidas.
- a.2 Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.
- a.3 Usos asimilables al Uso Industrial
- a.4 Usos agropecuarios Intensivo no encuadrado en la ordenanza 1911/2015.
- a.5 Usos agropecuarios Extensivo.

4.3.b Usos residenciales:

- b.1 Conjuntos de vivienda.
- b.2 Viviendas comunitarias.
- b.3 Hoteles.
- b.4 Moteles.
- b.5 Viviendas temporarias.

4.3.c Usos comerciales:

- c.1 Comercio mayorista en general.
- c.2 Comercio minorista y mayorista incomedos y/o peligrosos.

4.3.d Usos equipamientos:

- d.1 Equipamiento religioso.

4.3.e Usos Servicios:

- e.1 Servicios centrales.
- e.2 Servicios recreativos con actividades incomedas.
- e.3 Estaciones de servicios.
- e.4 Transporte y comunicación.
- e.5 Servicios Industriales.
- e.6 Infraestructura Urbana.

4.4 Fraccionamiento del suelo

4.4.1 Manzanas

4.4.1 a Forma: según lo establecido en el Artículo 203.a de la Ordenanza 1788/13.

4.4.1.b Dimensiones mínimas: la resultante de la subdivisión de la manzana fundacional de 500 x 500 m en cuatro, con una medida mínima aproximada de doscientos cuarenta metros (240 m) de lado. Esta medida deberá adecuarse a la dimensión de la manzana original y al fraccionamiento preexistente.

No se admitirá apertura de otras calles, salvo razones justificadas tales como preservación del arbolado existente (enfiladas), modificación de canales de riego, resolución de evacuación de cuencas, resolución de accesibilidad a lotes mediante calles sin salida.

4.4.1.c Superficie mínima: cincuenta y siete mil seiscientos metros cuadrados (57.600 m²).

4.4.2 Parcelas (apareados y en esquina)

4.4.2.a.1 Forma: según lo establecido en el Artículo 204 de la ordenanza 1788/13.

4.4.2.a.2 Dimensiones mínimas:

Frente: 50,00 m (cincuenta metros).

Fondo: 200,00 m (doscientos metros).

Superficie Mínima: 10.000 m (diez mil metros).

En casos especiales, se aceptará tolerancia + - 20 % en las medidas lineales (frente o



fondo), siempre que se cumpla con dos de las tres condiciones.

4.4.3 Ocupación del suelo

4.4.3.a F.O.S para lotes hasta 30.000 m²: 20%.

Para mayores de 30.000 m² y hasta 60.000 m²: 15%.

4.4.3.b F.O.T para lotes hasta 60.000 m²: 0.6.

Y para lotes mayores de 60.000 m², se permitirá hasta un máximo de:

- 500 m² cubiertos para uso de viviendas.

- 2.000m² uso en hotelería.

- hasta 5.000 m² cubiertos para uso no residencial.

4.4.4 Retiros Mínimos

4.4.4. a Retiro de frente: 10,00 m (diez metros) para uso residencial y 20,00 m (veinte metros) para uso no residencial.

4.4.4.b Retiro de fondo: 5.00 (cinco metros).

4.4.4.c Retiro lateral: 5,00 (cinco metros).

4.4.5 Altura de la edificación

4.4.5.a Edificios industriales y equipamientos: 12,00m. (doce metros).

4.4.5.b Vivienda: 6 metros (P/B Primer piso).

4.4.6 Superficie Suelo Absorbente (S.S.A.) No aplica.

4.4.7 N.C.A.

AM1: 20 puntos.

AM2: 25 puntos.

AM3: 25 puntos.

AM4: 30 puntos.

Artículo 5.- Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (Anexo gráfico III)

Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat: Porción de territorio de valor paisajístico, con incentivos al desarrollo de proyectos de turismo rural compatibles con las Áreas de Interés Ambiental y Patrimonial y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya, con sectores vinculados al desarrollo de emprendimientos comerciales, productivos y servicios.

Toda iniciativa de radicación en el Corredor bajo los parámetros del desarrollo de la agricultura agroecológica, la viticultura, el turismo rural y la puesta en valor del patrimonio paisajístico- cultural y ambiental será considerada de interés prioritario, habilitando la evaluación de factibilidad mediante proyecto urbanístico.

5.1 Delimitación. El Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat comprende:

5.1.a PP1-Sub Área Av. de los Fundadores: Entre calle 48 y 124 comprende las siguientes parcelas en el Lote con designación Municipal 16 A, que según registro en Catastro de la Provincia de Córdoba: tienen la sig. nomenclatura catastral provincial: 1302090601021005, 1302090601021024, 1302016320637000, 1302090601021046, 1302090601021047 y 1302090601021048.

5.1.b PP2-Sub Área Tronco Pozo: Comprende las parcelas de las siguientes media manzanas (250 m aproximado) a ambos lados de la calle Pedro Patat: Lado Oeste: Lote 16D, Lote 25 A, Lote 25D, Lote 26 A, Lote 26D, Lote 32 A, Lote 32 D; Lado Este: Lote 16C, Lote 25 B, Lote 25 C, Lote 26 B, Lote 26 C, Lote 32 B, Lote 32 C.

Aquellas parcelas que estén parcialmente alcanzadas dentro de este polígono se procederá de la siguiente manera:

- En caso que el 50% o más del lote esté dentro de la Sub Área de Tronco Pozo, el resto se considera todo el lote comprendido en la misma.

- En caso que menos del 50% del lote este dentro de la sub área Tronco Pozo se considera en el área colindante: Área de Valor estratégico Parque Agrario Caroya.

- En caso de lotes de 6 ha o más, el propietario podrá optar por incluir la totalidad



del lote o mantener una porción dentro de las normativas de la sub área y la otra dentro las normativas del área colindante.

5.1.c PP3-Sub Área Acceso desde Ruta Nacional N° 9: Comprende las parcelas de las siguientes media manzanas (250 m aproximado): Lado Oeste: Lote 35 A; Lado Este: Lote 35 B, Lote 35 C y parte de las parcelas según identificación de Catastro de la Pcia. 1303016320265100, 1303562894393274 en un ancho de 250 m con respecto a la línea municipal de la calle Pedro Patat,

5.1.d PP4-Sub Área Frente a Ruta Nacional N°9: Comprende las parcelas entre el Corredor Industrial de la Ruta 9 y la Sub área de Acceso Ruta Nacional N° 9, en quinientos metros (500 m) de profundidad hacia el noreste y sureste de las siguientes parcelas según identificación de Catastro de la Provincia de Córdoba: Lado Norte: 1303016320265100, Lado Sur: 1303562894393274.

5.2 Usos del Suelo

5.2.1 PP1- Sub Área Av. de los Fundadores:

Comprende el Polígono PP1 del Anexo Grafico III.1 El mismo tiene un uso pre existente Industrial al cual se lo mantiene como Condicionado a la concreción de un Plan de Mejoras. En caso de renovación de usos se aplicarán los parámetros urbanos que se detallan a continuación. Ante esta instancia se deberá resolver mediante un Plan de Detalle el amanzanamiento y trazado de calles para toda la sub área.

5.2.1.1 Usos Dominantes:

5.2.1.1. a. Uso residencial

a.1 Hoteles.

5.2.1.1.b. Uso Comercial

b.1 Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados.

b.2 Comercios minoristas en general.

5.2.1.1.c. Uso Servicios

c.1 Servicios centrales.

c.2 Servicios fúnebres.

c.3 Transporte y comunicación.

c.4 Servicios básicos en general.

c.5 Servicios recreativos en general.

c.6 Servicios al automotor. Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad.

c.7 Lavaderos.

c.8 Deposito 1.

c.9 Deposito 2.

c.10 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.

5.2.1.1 d. Uso equipamiento

d.1 Educación inicial, primario, medio, superior no incluido en la categoría establecimientos educativos en grandes predios.

d.2 Equipamientos Sanitarios de atención de personas.

d.3 Equipamientos sanitarios de atención de animales.

d.4 Equipamiento social y deportivo.

d.5 Equipamientos social y deportivo con actividades incomodas.

d.6 Equipamiento cultural.

d.7 Equipamiento cultural con actividades incomodas.

d.8 Equipamiento religioso.

5.2.1.2 Usos Complementarios

5.2.1.2.a Uso Residencial.

a.1 Vivienda unifamiliar.

a.2 Vivienda Multifamiliar.



- a.3 Conjuntos de vivienda.
- a.4 Viviendas comunitarias.

5.2.1.3 Usos Condicionados

Corresponde a los usos preexistentes. Se los condiciona a que cumplan los siguientes puntos para mantener una coexistencia con el resto de los usos colindantes.

5.2.1.3.a Criterios para la habilitación de usos condicionados en Sub Area Av. de los Fundadores-PP1.

a.1 En el cálculo de Nivel de Complejidad Ambiental (Ord. N° 2504/22) se aplicará al ponderador Lo (localización) un valor igual a 2 para usos productivos no rurales; y para el Fc (Factor de Colindancia con la residencia) un valor igual a 1.5.

Para el resto de actividades (salvo residenciales) se aplica el criterio de ponderación Lo por superficie total de la actividad de acuerdo a la categoría de vía en la que se localiza. (Ord N°2504/22 art N° 6 inc b).

5.2.1.3.b Usos Productivos

b.1 Tolerables. Actividades pre existentes condicionadas a la concreción de un plan de mejoras edilicias que las compatibilicen con las actividades residenciales colindantes, consistente en la concreción de áreas de amortiguación y resolución de ingresos y egresos de vehículos.

5.2.1.3.c Uso Servicios

c.1 Estaciones de servicios para vehículos livianos.

5.2.1.3.d Uso equipamiento

d.1 Servicios recreativos con actividades incómodas.

5.2.1.4 Usos No Permitidos

5.2.1.4.a Usos Productivos

a.1 Actividades Molestas, Nocivas, Peligrosas.

a.2 Usos asimilables al Uso Industrial.

a.3 Uso agropecuario Intensivo.

a.4 Uso agropecuario extensivo.

5.2.1.4.b Uso residencial

b.1 Casas Rurales.

b.2 Albergues rurales.

b.3 Viviendas temporarias.

b.4 Moteles.

5.2.1.4.c Uso comercial

c.1 Comercio mayorista en general.

c.2 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

5.2.1.4.d Uso Servicios

d.1 Depósitos 3.

d.2 Servicios Industriales.

d.3 Infraestructura Urbana.

5.2.1.5 Fraccionamiento del suelo

5.2.1.5.a Manzanas

a.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

a.2 Dimensiones mínimas: Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

a.3 Superficie Mínima: Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

5.2.1.5.b Parcelas (apareadas y en esquina)

b.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza N°1788/13.

b.2 Frente: 25,00m (veinticinco metros).

b.3 Fondo: 40,00m (cuarenta metros).

b.4 Superficie mínima: 1000mt² (mil metros cuadrados).



5.2.1.5.c Ocupación del suelo

c.1 F.O.S.: 50%.

c.2 F.O.T.: 1.

c.3 Retiro mínimo de frente sobre calle Pedro Patat: 20,00 m (veinte metros).

c.4 Retiro mínimo de frente sobre perpendiculares a calle Pedro Patat: 10, 00 m (diez metros).

c.5 Altura de edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 10,00m (diez metros) a partir del trazado de un plano limite a 45° desde el borde superior de la línea de fachada del frente.

c.6 Cantidad de pisos: 2 (dos) (PB/Primer Piso).

c.7 S.A.S.: 70% del resto del FOS.

5.2.1.6 N.C.A.

PP1: 60 puntos.

5.2.2 PP2- Sub Área Tronco Pozo

Comprende el polígono PP2 en el Anexo Gráfico III.2.

5.2.2.1 Usos Dominantes

5.2.2.1.a Uso Productivo

a.1 Uso agropecuario intensivo, bajo los parámetros de la Ordenanza 1911/2015 relacionada con la producción agroecológica. No se incluye producción intensiva animal.

a.2 Actividades Industriales Inocuas de elaboración de productos alimenticios, bebidas, relacionadas con la elaboración de productos regionales (chacinados, dulces, vinos, conservas y encurtidos).

a.3 Actividades Industriales Tolerables de elaboración de productos alimenticios, bebidas, relacionadas con la elaboración de productos regionales (chacinados, dulces, vinos, conservas, encurtidos).

a.4 Artesanal relacionado al Uso Agropecuario Intensivo bajo los parámetros de la Ordenanza 1911/2015, relacionadas con la elaboración de productos regionales (chacinados, dulces, vinos, conservas y encurtidos).

5.2.2.1.b Uso Residencial

b.1 Hoteles integrados a uso productivo.

b.2 Casas Rurales.

b.3 Albergues Rurales.

5.2.2.1.c Uso Servicios

c.1 Servicios recreativos en general.

5.2.2.1.d Uso Equipamiento

d.1 Equipamiento Social y deportivo.

d.2 Equipamiento Cultural.

d.3 Equipamiento religioso.

5.2.2.2 Usos Complementarios

5.2.2.2.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Unifamiliar en Zona Rural (art 141 c Ord 1788/13).

a.2 Vivienda Multifamiliar (art 142 b Ord 1788/13).

5.2.2.2.b Uso Comercial.

b.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados.

b.2 Comercio minorista en general.

5.2.2.2.c Uso Servicios

c.1 Servicios Básicos en general.

c.2 Agencias de remises y taxis.

5.2.2.2.d Uso Equipamiento

d.1 Equipamientos sanitarios de atención de animales en todas sus escalas.

5.2.2.3 Usos Condicionados

5.2.2.3.a Uso productivo

5.2.2.3.a.1 Uso agropecuario intensivo, bajo los parámetros de la Ordenanza 1911/2015 que por sus características de producción pueden desarrollarse en



unidades productivas inferiores a la unidad mínima. (Art 9 de la resolución N°19412 de la Secretaría de Agricultura del gobierno de la Provincia de Córdoba).

5.2.2.3.a.2 Producción vegetal bajo cubierta.

5.2.2.3.b Uso Equipamiento Sujeto a estudio de compatibilidad con los usos Dominantes.

b.1 Equipamiento educativo (inicial, primario, medio).

b.2 Equipamiento sanitario para atención de personas de pequeña escala sin internación.

b.3 Equipamiento sanitario para atención de personas, de mediana escala.

b.4 Equipamiento sanitario para atención de animales, de mediana y gran escala

b.5 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

b.6 Equipamientos social y deportivo con actividades incómodas.

5.2.2.3.c Uso Servicios Sujeto a estudio de compatibilidad con los usos Dominantes.

c.1 Estaciones de Servicios.

c.2 Servicios recreativos con actividades incómodas.

5.2.2.4 Usos No Permitidos

5.2.2.4. a Usos Productivos

a.1 Actividades industriales Inocuas tolerables no relacionadas a elaboración de productos alimenticios y bebidas.

a.2 Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.

a.3 Usos asimilables al Uso Industrial.

a.4 Uso agropecuario Intensivo no encuadrado en la ordenanza 1911/2015.

a.5 Uso agropecuario extensivo.

5.2.2.4.b Uso residencial

b.1 Conjuntos de vivienda.

b.2 Viviendas comunitarias.

b.3 Viviendas temporarias.

b.4 Hoteles.

5.2.2.4.c Uso comercial

c.1 Comercio mayorista en general.

c.2 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

5.2.2.4.d Uso Servicios

d.1 Servicios del automotor.

d.2 Lavaderos.

d.3 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.

d.4 Transporte y comunicación de gran escala.

d.5 Servicios de Transporte de actividades incómodas.

d.6 Depósitos 2.

d.7 Depósitos 3.

d.8 Servicios Industriales.

d.9 Infraestructura Urbana.

d.10 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala.

d.11 Servicios de seguridad.

d.12 Servicios fúnebres.

5.2.2.5 Fraccionamiento del suelo

5.2.2.5.a Manzanas

a.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

a.2 Dimensiones mínimas: Se mantienen las dimensiones de las manzanas fundacionales de 500 x 500 m aproximados.

No se admitirá apertura de otras calles, salvo razones justificadas tales como preservación del arbolado existente (enfiladas), modificación de canales de riego, resolución de evacuación de cuencas, resolución de accesibilidad a lotes mediante calles sin salida.

a.3 Superficie mínima: 25 ha (veinticinco hectáreas).

5.2.2.5.b Parcelas (apareadas y en esquina)



b.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza N°1788/13.

b.2 Dimensiones mínimas:

b.2.a Frente: 60 m (sesenta metros).

b.2.b Fondo: 120 m (ciento veinte metros).

b.2.c Superficie mínima: 7.200 m² (siete mil doscientos metros cuadrados).

5.2.2.5.c Ocupación del suelo

c.1 Para parcelas apareadas y en esquina menores a 60.000m² (sesenta mil metros cuadrados).

c.1.1 F.O.S.: 30%.

c.1.2 F.O.T.: 0.6.

c.1.3 Superficie máxima para vivienda unifamiliar: 500 mt² (quinientos mt²).

c.1.4 Superficie máxima para uso de casa rural o albergue rural: 2.000 m² (dos mil metros cuadrados).

c.1.5 C.U.F.: Una unidad de vivienda cada 500m² (quinientos metros cuadrados), máximo tres.

c.2 Para parcelas apareadas y en esquina de 60.000 m² (sesenta mil metros cuadrados) o más.

c.2.1 F.O.S.: 20%.

c.2.2 F.O.T.: 0.2.

c.2.3 Superficie máxima para vivienda unifamiliar: 500 m² (quinientos metros cuadrados).

c.2.4 Superficie máxima para uso de casa rural, albergue rural: 2000 m² (dos mil metros cuadrados).

c.2.5 C.U.F.: Una unidad de vivienda cada 500m². (quinientos metros cuadrados), máximo tres.

5.2.2.5.d Retiros

d.1 Retiro mínimo de frente sobre calle Pedro Patat: 20 m (veinte metros).

d.2 Retiro mínimo de frente sobre perpendiculares a calle Pedro Patat: 10m (diez metros).

5.2.2.5.e Altura de edificación:

e.1 Altura Máxima: 6m. (seis metros).

e.2 Se permite llegar a una altura máxima de 10m. (diez metros) a partir del trazado de un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada del frente.

e.3 Número máximo de pisos: 2 (dos) (PB/Primer Piso).

5.2.2.5.f S.S.A: 70% del resto del F.O.S.

5.2.2.5.g Incentivos a proyectos prioritarios

g.1 En proyectos de interés prioritario para el Corredor será factible incrementar hasta un máximo los parámetros de F.O.S. al 40%; del F.O.T al 0.80 y el Número máximo de pisos a 3 (tres). (PB/Primer y Segundo Piso).

g.2 Quienes accedan a este beneficio deben compensarlo con aportes económicos a definir en la Ordenanza General Tarifaria Anual.

5.2.2.6 N.C.A.

PP2: 50 puntos.

5.2.3 PP3-Sub Área Acceso desde Ruta Nacional N°9.

Corresponde al polígono PP3 del Anexo Gráfico III.3.

5.2.3.1 Usos Dominantes

5.2.3.1. a Uso Productivo

a.1 Uso agropecuario extensivo.

5.2.3.2. Usos Complementarios



5.2.3.2. a Uso Residencial

- a.1 Vivienda Unifamiliar en Zona Rural (art 141 c Ord 1788/13).
- a.2 Vivienda Multifamiliar (art 142 b Ord 1788/13).

5.2.3.3 Usos Condicionados

Sujeto a estudio de compatibilidad con los usos Dominantes.

5.2.3.3. a Uso Residencial

- a.1 Hoteles integrados a usos productivos.
- a.2 Casas Rurales.
- a.3 Albergues rurales.

5.2.3.4 Usos No permitidos

5.2.3.4. a Usos Productivos

- a.1 Actividades industriales Inocuas.
- a.2 Actividades industriales Tolerables.
- a.3 Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.
- a.4 Usos asimilables al Uso Industrial.
- a.5 Artesanal.

a.6 Uso agropecuario Intensivo.

5.2.3.4 b Uso residencial

- b.1 Conjuntos de vivienda.
- b.2 Viviendas comunitarias.
- b.3 Viviendas temporarias.
- b.4 Moteles.

5.2.3.4. c Uso comercial

- c.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados.
- c.2 Comercio mayorista en general.
- c.3 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

5.2.3.4. d Uso equipamiento.

- d.1 Equipamiento educativo.
- d.2 Equipamientos Sanitarios de atención de personas.
- d.3 Equipamientos sanitarios de atención de animales.
- d.4 Equipamiento social y deportivo.
- d.5 Equipamiento cultural.
- d.6 Equipamiento religioso.

5.2.3.4. e Uso Servicios

- e.1 Servicios básicos y generales.
- e.2 Servicios centrales.
- e.3 Servicios recreativos.
- e.4 Servicios fúnebres.
- e.5 Servicios al automotor.
- e.6 Lavaderos.
- e.7 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.
- e.8 Estaciones de servicios.
- e.9 Transporte y comunicación.
- e.10 Depósitos.
- e.11 Servicios Industriales.
- e.12 Infraestructura Urbana.

5.2.3.5 Fraccionamiento del suelo

5.2.3.5. a Manzanas

a.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

a.2 Dimensiones mínimas: Se mantiene las dimensiones de las manzanas fundacionales de 500x500 m (quinientos por quinientos metros) aproximados.

No se admitirá apertura de otras calles, salvo razones justificadas tales como preservación del arbolado existente (enfiladas), modificación de canales de riego, resolución de evacuación de cuencas, resolución de accesibilidad a lotes mediante calles sin salida.



a.3 Superficie mínima: 25 ha (veinticinco hectáreas).

5.2.3.5.b Parcelas (apareadas y en esquina)

b. 1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza N°1788/13.

b.2 Superficie mínima: 6 ha (seis hectáreas).

5.2.3.5.c Ocupación del suelo

c.1.a Para parcelas apareadas y en esquina menores a 60.000 m² (sesenta mil metros cuadrados).

c.1.a.1 F.O.S: 30%.

c.1.a.2 F.O.T.: 0.6.

c.1.a.3. Superficie máxima para vivienda unifamiliar: 500 m² (quinientos metros cuadrados).

c.1.a.4. Superficie máxima para uso de casa rural o albergue rural: 2.000 m² (dos mil metros cuadrados).

c.1.a.5. C.U.F: Una unidad de vivienda cada 500m², máximo tres.

c.1.b. Para parcelas apareadas y en esquinas de 60.000 m² (sesenta mil metros cuadrados) o más.

c.1.b.1. F.O.S: 20%.

c.1.b.2. F.O.T: 0.2.

c.1.b.3. Superficie máxima para vivienda unifamiliar: 500 m² (quinientos metros cuadrados).

c.1.b.4. Superficie máxima para uso de casa rural o albergue rural: 2.000 m² (dos mil).

c.1.b.5. C.U.F: Una unidad de vivienda cada 500m² (quinientos metros cuadrados), máximo tres.

c.1.b.6. Retiro mínimo de frente sobre calle Pedro Patat: 20 m (veinte metros). c.1.b.7 Retiro mínimo de frente sobre perpendiculares a Pedro Patat: 10m (diez metros).

c.1.b.8. Altura de edificación:

8.a. Uso habitacional: 6m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

8.b. Para el resto de los usos: 10m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente. Se autorizará incrementar la altura máxima hasta llegar a los 25 m (veinticinco metros), tomando la altura de 10 m (diez metros) sobre Línea de Edificación, y permitiendo crecer a 45°, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

8.c. Número máximo de pisos: 2 (dos) (PB/ primer piso).

5.2.3.6 NCA

PP3: 25 puntos.

5.2.4 PP4 -Sub Área Frente a Ruta Nacional N° 9.

Corresponde a los polígonos PP4 del Anexo Gráfico III.4.

5.2.4.1 Usos Dominantes

5.2.4.1. a Uso Servicios

a.1 Servicios Centrales en todas sus escalas.

a.2 Servicios recreativos generales.

a.3 Servicios recreativos con actividades incómodas.

a.4 Servicios de Seguridad.

5.2.4.1.b Uso Residencial

b.1 Hoteles.

5.2.4.1.c Uso equipamiento

c.1 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

5.2.4.2 Usos Complementarios

5.2.4.2.a Uso Comercial



- a.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados.
- a.2 Comercio minorista en general.
- 5.2.4.2.b Uso Equipamiento
- b.1 Equipamientos Sanitarios en todas sus escalas.

5.2.4.3 Usos Condicionados

5.2.4.3. a Uso Comercial. Condicionado a la implantación como centro comercial complementado con Servicios y/o equipamientos.

- a.1 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.
- a.2 Comercio mayorista en general.

5.2.4.3 b Usos Servicios

- b.3 Servicio del automotor, de pequeña escala y menor complejidad.
- b.4 Estaciones de servicio de baja complejidad.

5.2.4.3. c Uso Productivo

- c.1 Agropecuario extensivo.
- c.2 Agropecuario Intensivo.

5.2.4.4 Usos No permitidos

5.2.4.4. a Usos Productivos

- a.1 Actividades industriales Inocuas.
- a.2 Actividades industriales Tolerables.
- a.3 Actividades Molestas, Nocivas, Peligrosas.
- a.4 Usos asimilables al Uso Industrial.
- a.5 Artesanal.

5.2.4.4 b Uso residencial

- b.1 Vivienda Unifamiliar.
- b.2 Vivienda Multifamiliar.
- b.3 Conjuntos de vivienda.
- b.4 Viviendas comunitarias.
- b.5 Moteles.
- b.6 Casas Rurales.
- b.7 Albergues rurales.
- b.8 Viviendas temporarias.

5.2.4.4. c Uso equipamiento

- c.2 Equipamiento educativo.
- c.2 Equipamientos sanitarios de atención de animales.
- c.3 Equipamiento social y deportivo.
- c.4 Equipamiento religioso.

5.2.4.4.d Usos Servicios

- d.1 Servicios básicos y generales.
- d.2 Servicios fúnebres.
- d.3 Servicios al automotor de mediana y gran escala.
- d.4 Lavaderos.
- d.5 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.
- d.6 Transporte y comunicación.
- d.7 Depósitos.
- d.8 Servicios Industriales.
- d.9 Infraestructura Urbana.

5.2.4.5 Fraccionamiento del suelo

5.2.4.5.a Manzanas

a.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13.

a.2 Dimensiones mínimas: Se mantiene las dimensiones de las manzanas fundacionales de 500 m x 500 m aproximados.

No se admitirá apertura de otras calles, salvo razones justificadas tales como preservación del arbolado existente (enfiladas), modificación de canales de riego, resolución de evacuación de cuencas, resolución de accesibilidad a lotes mediante calles en Cul- de-Sac.

a.3 Superficie mínima: 25 ha (veinticinco hectáreas).



5.2.4.5.b Parcelas (apareadas y en esquina)

b.1 Forma: según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza N°1788/13.

b.2 Dimensiones mínimas

b.2.1 Frente: 60,00m (sesenta).

b.2.2 Fondo: 120,00m (ciento veinte).

b.2.3 Superficie mínima: 7200m² (siete mil doscientos).

5.2.4.5.c Ocupación del suelo

c.1 FOS: 40%.

c.2 FOT: 0.6.

c.3 Retiro mínimo de frente a Colectora: 50 m. (cincuenta metros).

c.4 Altura de edificación:

c.4.a Uso habitacional: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

c.4.b Para el resto de los usos: 10,00m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente. Se autorizará incrementar la altura máxima hasta llegar a los 25 m, tomando la altura de 10 m sobre la línea de edificación y permitiendo crecer a 45°, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

c.5 Número máximo de pisos: 2 (dos). (PB/Primer Piso)

c.6 S.A.S Para Usos No rurales: 70% del resto del F.O.S.

5.2.4.6 NCA

PP4: 50 Puntos

Artículo 6.- Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya (Anexo gráfico IV)

El Área del Valor Estratégico Parque Agrario Caroya es un polígono de uso rural estratégico, para el desarrollo de agricultura agroecológica, vitivinicultura, producciones agrícolas intensivas con alto valor agregado, complementario a los usos del entorno (área de amortiguamiento, corredor Pedro Patat y otros). En dicha área se fomenta a la puesta en valor del patrimonio paisajístico, ambiental, cultural, así como el aprovechamiento de la infraestructura de riego. El desarrollo de proyectos en esta área serán consideradas de interés prioritario, habilitando la evaluación de factibilidad mediante proyecto de desarrollo y evaluación de impacto ambiental en caso que corresponda (Ley Prov Cba N° 7343).

6.1 Delimitación

Se delimitan las siguientes sub áreas a partir de los usos preexistentes; la subdivisión del suelo y la normativa vigente:

6.1.1 Sub área PAC 1: sector comprendido entre Avenida de los Fundadores, el límite noroeste del Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (sub área PP2 Tronco Pozo), el límite norte del Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Río Carnero y el límite sur este del Corredor Industrial de la Ruta N 9.

6.1.2 Sub área PAC 2: sector comprendido entre el límite sur este de la Zona 14- U6 sobre Avenida San Martin Este, el límite oeste del Área Rural Este del Valle, el límite norte del Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Río Carnero, el límite sureste del Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (sub área PP2 Tronco Pozo).

6.1.3 Sub área PAC 3: sector comprendido entre el limite noreste del ejido municipal, el límite noreste de la Zona 14- U6 sobre Avenida San Martin Este, el limite noreste del Área Urbanizable Segunda Sección y el límite noreste Área de Amortiguación entre Área Urbanizable y Área de Valor Estratégico Parque Agrario



Caroya y los Polígonos Industriales en el Área de Valor Estratégico.

6.1.4 Sub área PAC 4: sectores situados a ambos lados del corredor Pedro Patat, comprendidos entre el Corredor Industrial de la Ruta 9 – Sub áreas de Anexión –el Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Río Carnero y el Área Rural Este del Valle.

6.1.5 Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya Oeste: Sector localizado en la zona oeste del ejido municipal comprendido entre Camino a Los Molles al suroeste, limite este del área Rural Oeste del Piedemonte y limite suroeste del Área Urbanizable Tercera Sección.

6.1.6 Ordenanza 1911/2015 Zona Agroecológica 1 dentro del Área de Valor Estratégico Parque Agrario: Comprende los lotes alcanzados por dicha ordenanza.

6.2 Usos del suelo

Para todas las sub áreas excepto los lotes alcanzados por la Ordenanza 1911/15 Zona Agroecológica 1.

Toda iniciativa de radicación en el Parque agrario focalizadas en el desarrollo de agricultura agroecológica, vitivinicultura, producciones agrícolas intensivas con alto valor agregado, turismo rural, y la puesta en valor del patrimonio paisajístico del Parque serán consideradas de interés prioritario, habilitando la evaluación de factibilidad mediante proyecto urbanístico.

6.2.1 Usos Dominantes

6.2.1. a Uso Productivo

a.1 Uso Agropecuario Intensivo. No se incluyen feet lot, granjas avícolas y otros criaderos. (Verificar).

a.2 Actividades Industriales Inocuas de elaboración de productos alimenticios, bebidas.

a.3 Actividades Industriales Tolerables de elaboración de productos alimenticios, bebidas.

a.4 Producción vegetal bajo cubierta.

6.2.2 Usos Complementarios

6.2.2. a Uso Residencial

a.1 Vivienda Unifamiliar en Zona Rural (art 141 c Ord 1788/13).

a.2 Vivienda Multifamiliar (art 142 b Ord 1788/13).

a.3 Casas Rurales.

a.4 Albergues Rurales.

6.2.2. b Uso Equipamientos

b.1 Equipamiento Cultural con actividades incomodas.

6.2.2. c Uso Productivo

c.1 Uso Artesanal.

6.2.3 Usos Condicionados

6.2.3. a Uso productivos

a.1 Rural extensivo condicionado a la no afectación de los cultivos intensivos.

a.2 Industrias inocuas complementadas a la actividad dominante.

a.3 Industrias Tolerables complementadas a la actividad dominante.

6.2.3.b Uso Residencial

b.1 Hoteles integrados a usos productivos.

b.2 Albergues rurales.

b.3 Casas rurales.

6.2.3.c Uso Comercial



- c.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados hasta pequeña escala integrado a emprendimientos agrícolas intensivos.
- c.2 Comercios minoristas en general hasta pequeña escala integrados a emprendimientos agrícolas intensivos.
- c.3 Comercios Mayoristas en general hasta Mediana escala integrados a emprendimientos agrícolas intensivos.

6.2.3. d Uso equipamiento

d.1 Equipamiento educativo, Sanitarios, Culturales, Religiosos condicionados a desarrollarse o localizarse dentro de un Área Rural de Servicios -ARS (ver artículo 9).

6.2.3. e Usos Servicios

- e.1 Servicios básicos hasta pequeña escala, recreativos, fúnebres condicionado a localizarse dentro de un Área Rural de Servicios – ARS (ver artículo 9).
- e.2 Lavaderos integrados a la actividad agrícola intensiva.
- e.3 Playas de estacionamiento integradas a actividades sociales, recreativas y culturales autorizadas en el área.
- e.4 Infraestructura Urbana.
- e.5 Antenas de Telecomunicación y radiocomunicación.
- e.6 Depósitos categorías 1, 2 y 3 integrados a actividades agrícolas.

6.2.4 Usos No permitidos

6.2.4. a Uso Residencial

- a.1 Conjunto de Vivienda.
- a.2 Vivienda Transitoria.
- a.3 Hoteles.
- a.4 Moteles.
- a.5 Viviendas Temporarias.

6.2.4. b Uso equipamiento

- b.1 Equipamiento educativo, no localizados dentro de un Área Rural de Servicios (ARS).
- b.2 Equipamiento Sanitario de atención de personas, no localizados dentro de un Área Rural de Servicios (ARS).
- b.3 Equipamiento sanitario de atención de animales, no localizados dentro de un Área Rural de Servicios (ARS).
- b.4 Equipamiento social y deportivo no localizado dentro de un Área Rural de Servicios y/o estar integrado a emprendimientos agrícolas y/o poner en valor recursos turísticos.
- b.5 Equipamiento social y deportivo de actividades incomodas.
- b.6 Equipamiento Cultural no localizado dentro de un Área Rural de Servicios y/o estar integrado a emprendimientos agrícolas y/o poner en valor recursos turísticos.
- b.7 Equipamiento religioso no localizado dentro de Área Rural de Servicios- ARS.

6.2.4 c Uso Servicios

- c.1 Servicios básicos y generales no localizados dentro de un Área Rural de Servicios-ARS.
- c.2 Servicios recreativos no localizado dentro de un Área Rural de Servicios y/o estar integrado a emprendimientos agrícolas y/o poner en valor recursos turísticos.
- c.3 Servicios recreativos con actividades incomodas no localizado dentro de un Área Rural de Servicios y/o estar integrado a emprendimientos agrícolas y/o poner en valor recursos turísticos.
- c.4 Servicios Fúnebres no localizados dentro de un Área Rural de Servicios-ARS.
- c.5 Lavaderos no integrados a la actividad agrícola intensiva.
- c.6 Playas de estacionamiento no integradas a actividades sociales, recreativas y culturales autorizadas en el área.
- c.7 Servicios del automotor.
- c.8 Estaciones de Servicios.
- c.9 Transporte y comunicación.
- c.10 Depósitos 1, 2 y 3 no integrados a actividades agrícolas.



c.11 Servicios Industriales.

6.2.4 d Uso Productivo

d.1 Industrial Molestas y Peligrosas.

d. 2 Uso asimilable de suelo industrial.

6.3 Fraccionamiento del suelo

6.3.1 Manzanas

6.3.1. a Se mantienen las manzanas fundacionales de aproximadamente 500 m x 500 m de lado (quinientos por quinientos). Superficie aproximada: veinticinco hectáreas (25 ha.)

6.3.1. b En el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya Oeste en caso de requerirse amanzanamiento se realizará con el mismo criterio en el resto del Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya.

6.3.2 Parcelas (apareadas y en esquina)

6.3.2. a Forma: rectangular en relación 1:3 de frente y fondo o cuadradas con relación 1:1 de frente y fondo.

6.3.2. b Dimensiones mínimas

b.1 Frente: ciento veinte metros (120 m).

b.2 Fondo: No se define dimensión mínima.

b.3 Superficie mínima: 6 ha (seis hectáreas), factible de reducir hasta un 10% (diez) por razones justificadas de título, trazado y otras.

6.4 Ocupación del suelo

6.4.1 F.O. S: La parcela mínima, seis ha (6 ha) podrá ser ocupada con edificación hasta un 30%. Esta ocupación está condicionada a las siguientes superficies máximas en los siguientes usos:

a. Superficie Máxima para vivienda unifamiliar: quinientos metros cuadrados (500 m²)

b. Superficie Máxima para Casa Rural, Albergues rurales por lote mínimo: dos mil metros cuadrados (2000 m²)

En lotes con varios usos se sumarán las superficies cubiertas de cada uno.

6.4.2 F.O. T: No se determina. En edificaciones de dos plantas la superficie máxima permitida se compensa entre ambas.

6.4.3 S.S. A: no corresponde.

6.4.4 C.U. F: una unidad de vivienda cada quinientos metros cuadrados, máximo tres.

6.4.5. Altura de edificación:

a. Uso habitacional: seis metros (6 m). Se permitirá llegar a una altura máxima de ocho metros (8m) a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

b. Para el resto de los usos: diez metros (10 m). Se permitirá llegar a una altura máxima de doce metros (12m) a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente. Se autorizará incrementar la altura máxima hasta llegar a los 25m, tomando la altura de 10 m sobre Línea de Edificación, y permitiendo crecer a 45°, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

6.4.6 Retiro de Frente a calles rurales: veinte metros (20m) para uso residencial y treinta metros (30m) para uso no residencial.

6.4.7 Retiro Lateral: 5.00 m.



6.4.8 Retiro de Fondo: 10,00 m.

6.5 N.C.A

- PAC 1: 60 puntos.
- PAC 2: 30 puntos.
- PAC 3: 50 puntos.
- PAC 4: 25 puntos.
- Área Estratégica del Parque Agrario Oeste: 30 puntos.

Artículo 7.- Área Rural Oeste del Piedemonte (Anexo gráfico V)

El área rural Oeste del Piedemonte se propone como área de usos rurales extensivos. Resulta indispensable el cumplimiento del Plan de Conservación de Suelo (Ley Prov CBA N°8936) y Plan Agroforestal (Ley Prov CBA N° 10467) . Toda autorización de uso del suelo en el mismo estará sujeto a la evaluación de las contribuciones y riesgos que pueden generar.

7.1 Delimitación

7.1.1 Subsector Norte

Polígono comprendido entre el camino a los Molles por el norte y el Área de Interés Ambiental, Natural Protegida y de Riesgo - Unión de los ríos La Granja y San Cristóbal”.

7.1.2 Subsector Sur

Polígono comprendido entre el límite sur del ejido municipal en el sector oeste, el límite oeste del ejido municipal y el Área de Interés Ambiental, Natural Protegida y de Riesgo - Unión de los ríos La Granja y San Cristóbal”.

7.2 Usos del Suelo

Por la localización y características del suelo del sector resulta indispensable el cumplimiento del Plan de Conservación de Suelo. Toda autorización de uso del suelo en el mismo estará sujeto a la evaluación de las contribuciones y riesgos que pueden generar independientemente del cumplimiento de los parámetros de uso que se detallan a continuación.

7.2.1 Usos Dominante:

7.2.1. a Uso Productivo.

a.1 Uso Agropecuario extensivo.

7.2.2 Usos Complementarios

7.2.2. a Uso Productivo

a.1 Uso agropecuario intensivo.

a.2 Producción vegetal bajo cubierta.

a.3 Plantas generadoras de energía limpia por biomasa, eólicas, solar.

a.4 Artesanal.

7.2.2. b Uso Servicios

b.1 Lavaderos de maquinarias rurales.

b.2 Antenas de Telecomunicaciones y Radiocomunicaciones.

7.2.2. c Uso Habitacional

c.1 Vivienda unifamiliar en zona rural (CUS: 3 unidades máximo).

c.2 Vivienda Multifamiliar.

7.2.3 Usos Condicionados

7.2.3. a Uso habitacional

a.1 Casas Rurales integradas al uso agropecuario.

a.2 Albergues rurales.

a.3 Viviendas temporarias integradas al uso agropecuario.

7.2.3. b Uso Productivo

b.1 Industriales Inocuas dedicado a la elaboración de productos alimenticios y bebidas.



7.2.3. c Uso Comercial

c.1 Comercial minorista de comestibles y artículos integrados al uso agropecuario.

c.2 Comercial minorista en general integradas al uso agropecuario.

7.2.3. d Uso equipamientos condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (ver Artículo 9).

d.1 Educación inicial, primario, medio.

d.2 Equipamientos sanitarios para atención de personas.

d.3 Equipamientos sanitarios de atención de animales.

d.4 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala.

d.5 Equipamiento cultural.

d.6 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

d.7 Equipamiento religioso.

7.2.3. e Usos Servicios

e.1 Servicios básicos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (ver Artículo 9).

e.2 Servicios recreativos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (ver Artículo 9).

e.3 Servicio del automotor condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (ver Artículo 9).

e.4 Depósitos categoría 3 integrados al uso agropecuario.

7.2.4 Usos No Permitidos

7.2.4. a Uso Productivo

a.1 Actividades industriales Inocuas, tolerables no relacionadas a la elaboración de productos alimenticios y bebidas.

a.2 Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.

a.3 Usos asimilables al Uso Industrial.

7.2.4 b Uso residencial

b.1 Conjuntos de vivienda.

b.2 Viviendas comunitarias.

b.3 Hoteles.

b.4 Moteles.

7.2.4. c Uso comercial

c.1 Comercio mayorista en general.

c.2 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

7.2.4. d Uso equipamiento

d.1 Equipamientos social y deportivo con actividades incómodas.

7.2.4. e Uso Servicios

e.1 Servicios centrales.

e.2 Servicios recreativos con actividades incómodas.

e.3 Servicios fúnebres.

e.4 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.

e.5 Estaciones de servicios.

e.6 Transporte y comunicación.

e.7 Servicios Industriales.

e.8 Infraestructura Urbana.

7.3 Fraccionamiento

7.3.1 Manzanas

La condición agrícola extensiva del sector no requiere de amanzanamiento, salvo en los polígonos que se destinen para Centros Rurales de Servicio (artículo 9)



7.3.2 Parcelas (Rurales)

a Dimensiones mínimas: no se determinan.

b Superficie de Lote Mínimo: cien hectáreas (100 has).

7.3.3 Ocupación del suelo

a.1 F.O.S.:

a.1.a Para superficies hasta 5.000m²: 30%.

a.1.b Para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m²: 25%.

a.1.c Para superficies de más de 20.000m² hasta 60.000 m²: 20%.

a.1.d Para superficies de más de 60.000 m²: 15% - En caso que la superficie cubierta destinada a actividades de uso productivo, se podrá aumentar el F.O.S. hasta un 35%, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

a.1.e Esta ocupación está condicionada a superficies máximas en los siguientes usos:

a.1.e.1 Uso vivienda unifamiliar: Superficie cubierta máxima por unidad de lote mínimo: 500 m² (quinientos metros cuadrados).

a.1.e.2 Casa Rural y Albergue rural: hasta 2000 m² (dos mil metros cuadrados).

a.2 F.O.T.

a.2.a Para superficies hasta 5.000m²: 0,30.

a.2.b Para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m²:0,25.

a.2.c Para superficies de más de 20.000m² hasta 60.000 m²: 0,20.

a.2.d Para superficies de más de 60.000 m²: 0,15. En caso que la superficie cubierta sea destinada a actividades de uso productivo podrá aumentar el F.O.T. hasta 0,35, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

a.3 S.A.S: no corresponde.

a.4 C.U.F: máximo tres unidades de vivienda por lote.

a.5 Altura de edificación:

a.5.a Uso habitacional: 6,00m (seis metros) (PB/Primer Piso). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

a.5.b Usos productivos: 10,00m (diez metros) (PB/Primer y Segundo Piso). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente. Se autorizará incrementar la altura máxima hasta llegar a los 25 m, tomando la altura de 10 m sobre Línea de Edificación, y permitiendo crecer a 45°, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

a.6 Retiro de Frente a caminos rurales: veinte metros (20 mts) para uso habitacional y treinta metros (30 mts) para uso no habitacional.

a.7 Retiro Lateral y Fondo a divisoria de propiedad: diez metros (10 mts).

7.4 N.C.A.

25 puntos.

Artículo 8.- Área Rural Este del Valle (Anexo gráfico VI)

El área rural Este del Valle se propone como área de usos rurales extensivos. Resulta indispensable el cumplimiento del Plan de Conservación de Suelo (Ley Provincial N°8936) y Plan Agroforestal (Ley Provincial N° 10467). Toda autorización de uso del suelo en el mismo estará sujeto a la evaluación de las contribuciones y riesgos que



pueden generar.

8.1 Delimitación

8.1.1 Polígono 1. Comprendido entre el extremo noreste del ejido municipal, la sub área PAC 3 y el Área de Interés Ambiental y Natural Protegida Rio Carnero.

8.1.2 Polígono 2. Comprendido entre el Área de Interés Ambiental Protegida Rio Carnero, el limite sureste del ejido municipal y la sub área PAC 4.

8.1.3 Polígono 3. Comprendido entre sub área PP3, sub área PAC/4, extremo sureste del ejido municipal, sub área Subárea de Urbanización Industrial de Anexión Polígono 2 y sub área PP4.

8.2 Usos del Suelo: Polígono 1 y Polígono 3.

8.2.1 Usos Dominantes:

8.2.1. a Uso Productivo

a.1 Uso Agropecuario extensivo.

8.2.2 Usos Complementarios

8.2.2. a Uso Productivo

a.1 Uso agropecuario Intensivo.

a.2 Plantas generadoras de energía limpia por biomasa, eólicas y solar.

a.3 Artesanal.

8.2.2. b Uso Habitacional

b.1 Vivienda unifamiliar en zona rural (C.U.S. 3 unidades máximo).

b.2 Vivienda Multifamiliar.

b.3 Casas Rurales.

8.2.3 Usos Condicionados

Los usos condicionados requieren la aprobación por parte del Concejo Deliberante. En caso que corresponda se solicitara estudio de impacto ambiental u otros tipos de estudios que fundamente su factibilidad.

8.2.3 a Uso Productivo

a.1 Industriales Inocuas de elaboración de productos alimenticios y bebidas.

a.2 Industriales Tolerables de elaboración de productos alimenticios y bebidas.

8.2.3. b Uso equipamientos condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

b.1 Educación inicial, primario y medio.

b.2 Equipamientos sanitarios para atención de personas.

b.3 Equipamientos sanitarios de atención de animales.

b.4 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala.

b.5 Equipamiento cultural.

b.6 Equipamiento cultural con actividades incomodas.

b.7 Equipamiento religioso.

8.2.3. c Usos Servicios

c.1 Servicios básicos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

c.2 Servicios recreativos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

c.3 Servicio del automotor condicionado a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

c.4 Depósitos categoría 3 integrados al uso agropecuario.

8.2.3.d Uso Habitacional

d.1 Hoteles.

8.2.3 Usos No Permitidos

8.2.3. a Uso Productivo

a.1 Actividades industriales Inocuas y Tolerables, no relacionadas a la elaboración



de productos alimenticios y bebidas.

a.2 Actividades Industriales Molestas, Nocivas y Peligrosas.

a.3 Usos asimilables al Uso Industrial.

8.2.4 b Uso residencial

b.1 Conjuntos de vivienda.

b.2 Viviendas comunitarias.

8.2.4. c Uso comercial

c.1 Comercio mayorista en general.

c.2 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

8.2.4. d Uso equipamiento

d.1 Equipamientos social y deportivo con actividades incómodas.

8.2.4. e Uso Servicios

e.1 Servicios centrales.

e.2 Servicios recreativos con actividades incómodas.

e.3 Servicios fúnebres.

e.4 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.

e.5 Estaciones de servicios.

e.6 Transporte y comunicación.

e.7 Servicios Industriales.

e.8 Infraestructura Urbana.

8.2.4.f Uso Habitacional

f.1 Moteles.

8.3 Usos del Suelo: Polígono 2.

8.3.1 Usos Dominantes:

8.3.1 a Uso Productivo

a.1 Uso Agropecuario extensivo.

8.3.2 Usos Complementarios

8.3.2 a Uso Productivo

a.1 Uso agropecuario Intensivo.

a.3 Plantas generadoras de energía limpia por biomasa, eólicas y solar.

a.3 Artesanal.

8.3.2 b Uso Habitacional

b.1 Vivienda unifamiliar en zona rural (C.U.S. 3 unidades máximo).

b.2 Casas Rurales.

8.3.3 Usos Condicionados

Los usos condicionados requieren la aprobación por parte del Concejo Deliberante. En caso que corresponda se solicitara estudio de impacto ambiental u otros tipos de estudios que fundamente su factibilidad.

8.3.3 a Uso Productivo

a.1 Industrial destinado a la obtención de materia prima de carácter mineral.

a.2 Industriales Inocuas de elaboración de productos alimenticios y bebidas.

a.3 Industriales Tolerables de elaboración de productos alimenticios y bebidas.

8.3.3 b Uso equipamientos condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

b.1 Educación inicial, primario y medio.

b.2 Equipamientos sanitarios para atención de personas.

b.3 Equipamientos sanitarios de atención de animales.

b.4 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala.

b.5 Equipamiento cultural.

b.6 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

b.7 Equipamiento religioso.

8.3.3 c Usos Servicios

c.1 Servicios básicos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

c.2 Servicios recreativos de pequeña escala condicionados a localizarse en Centros



Rurales de Servicios (CRS).

c.3 Servicio del automotor condicionado a localizarse en Centros Rurales de Servicios (CRS).

c.4 Depósitos categoría 3 integrados al uso agropecuario.

8.3.3 d Uso Habitacional

d.1 Hoteles.

8.3.4 Usos No Permitidos

8.3.4 a Usos Productivos

a.1 Actividades industriales Inocuas y Tolerables, no relacionadas a la elaboración de productos alimenticios y bebidas.

a.2 Actividades Industriales Molestas, Nocivas y Peligrosas.

a.3 Usos asimilables al Uso Industrial.

8.3.4 b Uso residencial

b.1 Vivienda Multifamiliar

b.2 Conjuntos de vivienda.

b.3 Viviendas comunitarias.

8.3.4. c Uso comercial

c.1 Comercio

minorista de comestibles y artículos integrados al uso agropecuario.

c.2 Comercio minorista en general integradas al uso agropecuario

c.3 Comercio mayorista en general.

c.4 Comercio minorista y mayorista incómodos y/o peligrosos.

8.3.4. d Uso equipamiento

d.1 Equipamientos social y deportivo con actividades incómodas.

8.3.4. e Uso Servicios

e.1 Servicios centrales.

e.2 Servicios recreativos con actividades incómodas.

e.3 Servicios fúnebres.

e.4 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras.

e.5 Estaciones de servicios.

e.6 Transporte y comunicación.

e.7 Servicios Industriales.

e.8 Infraestructura Urbana.

8.3.4.f Uso Habitacional

f.1 Moteles

8.4 Fraccionamiento

8.4.1 Manzanas

La condición agrícola extensiva del sector no requiere de amezanamiento, salvo en los polígonos que se destinen para Centros Rurales de Servicio (artículo 9 de la presente ordenanza).

8.4.2 Parcelas (Rurales)

8.4.2.1. Superficie de Lote Mínimo:

a. Unidades productivas destinadas a uso rural extensivo agrícola con mejoras: veinticinco hectáreas (25 ha)

b. Unidades productivas destinada a explotaciones ganaderas con mejoras: treinta hectáreas (30 ha)

c Lotes sin mejoras y destino definido: cien hectáreas (100 ha)

d. Unidades productivas mixtas: la suma de superficies mínimas de cada actividad 8.

4.2.2 Frente: no se define.

8.4.2.3 Fondo: no se define.

8.4.3 Ocupación del suelo

8.4.3.1 F.O.S.



- a. Para superficies hasta 5.000m²: 30%.
- b. Para superficies de más de 5.000m² hasta 20.000m²: 25%.
- c. Para superficies de más de 20.000m² hasta 60.000 m²: 20%.
- d. Para superficies de más de 60.000 m²: 15% - En caso que la superficie cubierta destinada a actividades de uso productivo, se podrá aumentar el F.O.S. hasta un 35%, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.
- e. Esta ocupación está condicionada a superficies máximas en los siguientes usos:
 - e.1. Uso vivienda unifamiliar: Superficie cubierta máxima por unidad de lote mínimo: quinientos metros cuadrados (500 m²)
 - e.2. Casa Rural y Albergue rural: hasta dos mil metros cuadrados (2000 m²)

8.4.3.2 F.O.T.

- a. Para superficies hasta 5.000 m²: 0,30.
- b. Para superficies de más de 5.000 m² hasta 20.000 m²: 0,25.
- c. Para superficies de más de 20.000 m² hasta 60.000 m²: 0,20.
- d. Para superficies de más de 60.000 m²: 0,15. En caso que la superficie cubierta sea destinada a actividades de uso productivo podrá aumentar el F.O.T. hasta 0,35, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

8.4.3.3. S.S.A: no corresponde.

8.4.3.4. Altura de edificación:

- a. Uso habitacional: 6,00 m (seis metros) (PB/ Primer Piso). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente.
- b. Usos productivos: 10,00m (diez metros) (PB/Primer Piso y Segundo Piso). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados) desde el borde superior de la línea de fachada de frente. Se autorizará incrementar la altura máxima hasta llegar a los 25m (veinticinco metros), tomando la altura de 10m (diez metros) sobre Línea Edificación, y permitiendo crecer a 45°, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

8.4.3.5. C.U.F: máximo tres unidades de vivienda por lote.

8.4.3.6. Retiro de Frente a caminos rurales: veinte metros (20.00 m) para uso habitacional y treinta metros (30 m) para uso no habitacional.

8.4.3.7. Retiro Lateral y Fondo a divisoria de propiedad: diez metros (10.00 m).

8.5 N.C. A

Polígono 1: 25 puntos

Polígono 2: 60 puntos

Polígono 3: 25 puntos

Artículo 9.- Centros Rurales de Servicios (CRS) (Anexo gráfico VII)

9.1 Delimitación

Los centros Rurales de Servicio (CRS) se limitan a los lotes que conforman los cruces de caminos rurales; hasta cien metros (100m) a cada lado en donde se encuentren emplazados o se proponga emplazar establecimientos escolares, centros de salud, seguridad y otros equipamientos, que conforman la Red de Valor Estratégico y Comunitario en complemento con servicios y usos comerciales.

En caso que los equipamientos y/o servicios no se ubiquen en un cruce de caminos se consideraran comprendidos los lotes en un radio de cien metros (100m) con respecto al equipamiento o servicio que lo origina.

9.1 1. Centros existentes

Comprende los Centros Poblados dentro del radio municipal de Colonia Caroya identificados en la Ord 2298/19 y establecidos dentro de las Áreas Rurales.

9.1. 2. Nuevos Centros



Centros de servicios a localizarse en un futuro en las áreas rurales.

9.2 Uso del Suelo

Los Centros de Servicios Rurales resultan pequeñas urbanizaciones destinadas a cubrir las necesidades básicas de la población residente en el área rural.

9.2.1 Usos Dominantes

9.2.1. a Uso Equipamiento

- a.1 Educación Nivel inicial.
- a.2 Educación Nivel Primario.
- a.3 Educación Nivel medio.
- a.4 Equipamiento sanitario para atención de personas de pequeña escala.
- a.5 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala.
- a.6 Equipamiento Cultural.
- a.7 Equipamiento Cultural con actividades incómodas.
- a.8 Equipamiento religioso de pequeña escala.

9.2.1. b Uso Servicios

- b.1 Servicios Centrales de pequeña escala.
- b.2 Servicios de Seguridad de pequeña y mediana escala.

9.2.2 Usos Complementarios

9.2.2. a Uso Equipamiento

- a.1 Equipamiento sanitarios para atención de animales.

9.2.2. b Uso Servicios

- b.1 Servicios básicos de pequeña escala.
- b.2 Servicios recreativos en general.
- b.3 Servicios fúnebres.
- b.4 Taller mecánico de pequeña escala y menor complejidad.

9.2.2. c Uso Comercial

- c.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados de micro y pequeña escala.
- c.2 Comercios minoristas en general de micro y pequeña escala.

9.2.3 Usos Condicionados.

9.2.3.a La factibilidad de localización de cualquier actividad en los Centros Rurales de Servicios está condicionada a la existencia de un equipamiento escolar, sanitario y de seguridad que conforman la Red de Valor Estratégico Escolar y Comunitario de la Ordenanza 2361/20.

Los usos condicionados requieren el análisis del Área de Planificación Estratégica, o la que en el futuro la reemplace, y aprobación del Concejo Deliberante Municipal.

En caso que corresponda se solicitará estudio de impacto ambiental u otros tipos de estudios que fundamenten su factibilidad.

9.2.3. b Uso residencial.

- b.1 Vivienda Unifamiliar.
- b.2 Casas Rurales condicionada a estar integrada a algún uso dominante.
- b.3 Albergues Rurales condicionada a estar integrada a algún uso dominante.

9.2.3. c Uso Servicios

- c.1 Playas de estacionamiento de uso público integradas a un uso dominante.
- c.2 Antenas de telecomunicaciones y radiocomunicaciones integradas a un uso dominante.
- c.3 Infraestructura Urbana integradas a un uso dominante.

9.2.3. d Uso Productivo

- d.1 Industrias inocuas integradas a un uso dominante.
- d.2 Artesanal integradas a un uso dominante.
- d.3 Uso agropecuario Intensivo integrado a un uso dominante.

9.2.4 Usos No Permitidos

9.2.4. a Uso Residencial



- a.1 Vivienda Comunitaria.
- a.2 Vivienda transitoria.
- a.3 Hoteles.
- a.4 Moteles.
- a.5 Casas Rurales no integradas a un uso dominante.
- a.6 Albergues Rurales no integrados a algún uso dominante.
- 9.2.4. b Uso Comercial
 - b.1 Comercio mayorista.
 - b.2 Comercio minorista y mayorista incómodo y/o peligroso.
- 9.2.4. c Uso Equipamiento
 - c.1 Equipamientos sanitarios para atención de personas de mediana y gran escala.
 - c.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala.
 - c.3 Equipamiento social y deportivo de actividades incómodas.
 - c.4 Equipamiento religioso de mediana y gran escala.
- 9.2.4. d Uso Servicios
 - d.1 Servicios básicos y generales de mediana y gran escala.
 - d.2 Servicios centrales de mediana y gran escala.
 - d.3 Servicios recreativos de gran escala.
 - d.4 Servicios recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala.
 - d.5 Servicios fúnebres de gran escala.
 - d.6 Servicios de seguridad de gran escala.
 - d.7 Servicios del automotor de mediana y gran escala.
 - d.8 Lavaderos.
 - d.9 Playas de estacionamiento no integradas a un uso dominante.
 - d.10 Estaciones de servicio.
 - d.11 Transporte y Comunicación.
 - d.12 Servicios Industriales.
- 9.2.4 e Uso Productivo
 - e.1 Uso Industrial Inocuas no integradas a un uso dominante.
 - e.2 Uso industrial tolerable.
 - e.3 Uso Industrial Molesto y peligroso.
 - e.4 Artesanal no integrado a un uso dominante.
 - e.5 Uso agropecuario intensivo no integrado a un uso dominante.
 - e.6 Uso agropecuario extensivo.

9.3 Fraccionamiento

9.3.1 Manzanas.

Los CRS se localizan o localizaran dentro de manzanas preexistentes en el Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya. En el Área Rural no se determina parámetros de amanzanamiento.

9.3.2 Parcelas

9.3.2 a Frente: quince metros (15,00 m)

9.3.2 b Fondo: cincuenta metros (50,00 m)

9.3.2. c Superficie Mínima: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).

9.3.2. d. Casos especiales: en caso de que el fraccionamiento produzca un remanente cuya superficie sea inferior a los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) se aceptará incluirlo aunque supere el radio de cobertura de cien (100) metros.

9.3.3 Ocupación del Suelo

9.3.3.a. F.O.S: 60 %.

9.3.3.b.F.O.T: 1.00.

9.3.3.c Retiro mínimo de frente: diez metros (10,00m)

9.3.3.d Retiro lateral: un metro (1.00m).

9.3.3.e. Retiro de fondo: cinco metros (5.00m).

9.3.3.f. fNúmero máximo de pisos: PB/ Primer Piso.

9.3.3.g. C.U.F: máximo tres edificaciones por lote.

9.3.3.h. S.S.A: 50 % del resto del F.O.S.

9.4 N.C.A

25 puntos



Artículo 10.- Regularización de urbanizaciones preexistentes en Área de Amortiguación, Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat, Área de Valor de Estratégico Parque Agrario Caroya y Área Rural.

10.1 Regularización de edificaciones.

Todas las edificaciones preexistentes, edificaciones a ampliarse y/o ejecutarse con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente, deben ser declaradas ante el municipio, según procedimiento establecido en la *Sección 1.9 de los documentos necesarios para la tramitación de relevamientos de obras existentes*, Ordenanza 1788/13.

Mediante decreto del Departamento Ejecutivo Municipal se determinarán los tiempos máximos de regularización.

En caso de no realizar la declaración de superficies cubiertas y mejoras, serán consideradas edificaciones en infracción.

10.2 Regularización de lotes urbanos pre existentes.

A partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, se prohíbe el fraccionamiento de lotes de características urbanizables ubicados en el Area de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya y el Area Rural.

Se exceptúa de esta condición los lotes que conformen las Centros Rurales de Servicio (CRS).

Los lotes pre existentes declarados ante el catastro provincial como Suelo Urbano serán considerado como lote urbano en Área Rural. En estas parcelas no se permitirán nuevos fraccionamientos. Los parámetros de uso de suelo que regirán sobre los mismos, son los de PP2-Sub Área Tronco Pozo del Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat.

10.3 Regularización de emprendimientos.

Se podrán desarrollar emprendimientos sobre urbanizaciones preexistentes, siempre y cuando cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Regularicen y ordenen urbanizaciones dispersas preexistentes
- b) Resuelva mediante relocalización, situaciones de conflicto en la Area Urbanizable Primera Sección de la zona urbana.
- c) Concreten la radicación de actividades que generen valor agregado a la producción del Parque Agrario.

Dichos emprendimientos requieren su tratamiento mediante Convenios Urbanísticos y/o Convenios Edilicios, sujetos al análisis del Área de Planificación Estratégica, o la que en el futuro la reemplace, y aprobación del Concejo Deliberante Municipal.

10.4 Usos preexistentes no permitidos

A partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, todos los establecimientos pre existentes deberán cumplimentar las gestiones de habilitación municipal en conformidad a los parámetros definidos en la presente ordenanza y en la Ordenanza 1788/13.

Aquellos usos preexistentes que se encuentren dentro de las categoría no permitido, deberán ser evaluados en detalle por parte del Poder Ejecutivo a través del organismo que se designe a tal efecto.

De este estudio resultará un dictamen en alguna de las siguientes categorías:

- Uso preexistente no permitido factible de aprobar como Uso Conforme Rural mediante un plan de mejoras.
- Uso preexistente no permitido con permiso precario limitado a un plazo para su reconversión y/o reubicación. En este caso se definirán limitaciones y condiciones de funcionamiento en el trascurso del tiempo habilitado.
- Uso preexistente no permitido. Sujeto a clausura, plan de traslado y remediación y demás procesos administrativos.



Mediante vía reglamentaria se definirá los instrumentos administrativos y de fiscalización.

Artículo 11.- Red de Conectividad en el Área Rural (Anexo gráfico VIII)

En anexo gráfico I se detalla la red de conectividad del Área Rural. La misma se conforma por:

11.1 Derivador del Tránsito Pesado. El mismo cumple la función de desviar el tránsito pesado de la traza urbana de Avenida San Martín. Se materializa por Ingreso desde nudo vial de acceso a Gral. Paz al sur, empalma con red vial secundaria provincial S424, luego calle N° 68-Armando Boscatto hasta empalmar con calle N° 100-Nicolas Canale, sigue por calle N° 100 Nicolas Canale, hasta calle Paso de los Andes, empalma con calle Malvinas Argentinas y desemboca en el nudo vial de la Ruta N 9 Norte.

Ancho de calzada: a verificar

Ancho de veredas/ciclo vías: dos metros (2.00 m.)

11.2 Red de conectividad. Conforman el conjunto de calles rurales con mejoras que se articulan con la red vial principal y secundaria mediante accesos y cruces. Se conforma por:

- Calle N°6 norte-Marcelino Nanini desde calle Malvinas Argentinas, empalma con calle N° 6 sur-Marcelino Nanini hasta el Canal Oeste, y desde este punto se conecta con calle colectora de la Ruta N 9.

- Futura calle paralela al Canal Oeste, acceso desde colectora por calle N° 136 y cruce al Área Rural Oeste. Cruce con futura prolongación de calle N° 22- José Romanutti y conexión con Nudo Vial sobre la Autovía mediante futuro puente sobre el Río Carnero, empalme con calle N° 152.

- Calle N°22- José Romanutti desde Calle N°100- Nicolás Canale (Derivador del Tránsito Pesado) hasta intersección con Futura calle paralela al canal Oeste.

- Calle N°39 norte- Pedro Patat hasta calle N° 100- Nicolas Canale.

-Calle N° 84 desde calle N° 100- Nicolas Canale hasta calle N° 144.

- Calle N° 100- Nicolás Canale desde calle N° 68- Armando Boscatto a calle N° 84.

- Calle N° 124 oeste- Av. de los Fundadores desde colectora en Ruta N 9 hasta calle N°6 Marcelino Nanini.

- Calle N° 128- San Agustín desde Colectora en ruta N 9 hasta calle N° 6-Marcelino Nanini.

- Calle N° 132 desde colectora en Ruta N 9 hasta calle N° 84.

- Calle N° 144 desde Calle N° 68- Armando Boscatto a calle N° 84.

- Calle N° 152 desde futuro empalme con calle N°22-Jose Romanutti hasta Ruta S 424.

- Ruta S444 en su traza por el ejido municipal.

- Calle N° 168- San Bartolomé entre empalme con calle N°172- Padre Marcos Perdía y Ruta S 424.

- Desde empalme de Ruta E66 con Ruta S 444 futura calle perimetral a la Reserva Natural Protegida y de Riesgo - Unión de los ríos La Granja y San Cristóbal, futuro puente de cruce del Río Carnero y empalme con calle rural hasta nudo vial sobre Autovía N 9.

Ancho de calzada: a verificar.

Ancho de veredas/ciclo vías: dos metros (2.00 m).

11.3 Calles Rurales: Resto de calles destinadas a dotar de accesibilidad a las fracciones rurales.

Ancho de calzada: a verificar.

Ancho de veredas/ciclo vías: dos metros (2.00 m).

Artículo 12. Instrumentos de gestión

12.1 -Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural

Todo interesado en realizar una subdivisión o unión de parcelas rurales, concretar mejoras edilicias, desarrollar un emprendimiento productivo en las áreas no urbanizables de uso rural intensivo y extensivo a partir de la fecha de vigencia de la



presente ordenanza debe solicitar por escrito el Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural.

Para obtener el mismo debe demostrar que ha ejecutado un plan de mejoras mínimas o presentar un plan a realizar en un tiempo no mayor a los cinco años.

El Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural tendrá vigencia en tanto no se modifique alguna de las siguientes situaciones:

- la titularidad del inmueble,
- el destino de uso declarado,
- la superficie de unidad productiva,
- o se incurra en algunas de las situaciones detalladas en el artículo 6°.

Mediante decreto reglamentario se definirán los instrumentos técnicos, administrativos y de fiscalización.

12.2 -Mejoras Mínimas para la obtención de Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural:

12.2.1-Conservación de suelos y manejo de escorrentías

Toda actividad que se localice y desarrolle en las áreas no urbanizables de uso rural intensiva y extensiva deberán adherir al Plan Base de Conservación de Suelos del Rio Carnero o de Pie de Sierras según su localización, en cumplimiento con la Ley Provincial Nº 5589 Código de Aguas, Ley Provincial Nº 7343 Principios Rectores para la Preservación, Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente, Ley Provincial Nº 9841 Regulación de los usos del suelo en la Región Metropolitana de Córdoba y demás leyes que regulan sobre la materia.

Las personas humanas y/o jurídicas solicitantes del Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural deben demostrar su integración a alguno de los consorcios de conservación de suelo que intervienen dentro del radio municipal. A tal efecto al momento de solicitar el Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural deben presentar un plan de mejoras para:

- a) La retención de las aguas de lluvia mediante aterrizados, forestación, lagunas de retención y otras técnicas previstas en el Plan de Base.
- b) La canalización de excedentes pluviales ante la saturación de la capacidad de absorción del suelo hacia los canales naturales o canales pluviales artificiales.
- c) La preservación de los canales naturales de escorrentías identificados en el Plan Base o su tratamiento mediante obras de ingeniería.

No se admitirá el volcamiento de los excedentes pluviales de manera directa a la red de caminos rurales o la derivación directa de los mismos a cursos de agua que impacten en las áreas urbanizadas.

Por vía reglamentaria se definirán los plazos e instrumentos de garantía que se solicitarán para el otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural, tanto para las unidades productivas que ya están instaladas, como para las que se vayan a instalar.

12.2.2- Manejo de bosque nativo Ley Provincial Nº 9814, cumplimiento de la Ley Provincial Nº 10467 Plan Provincial Agroforestal, Ley Provincial Nº 10355 la cual declara de interés público la protección ambiental y el uso óptimo, responsable y racional de los recursos naturales, preservación del patrimonio natural y cultural, Ordenanza Municipal Nº 2121/17 de Protección Cultural y Natural a los Viñedos.

Dentro de la documentación a presentar para obtener el Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural se solicitará un relevamiento del soporte físico natural del predio, detallando los parches de bosque nativo, vegetación en general existente y en particular las enfiladas de acequias, divisiones de lotes fundacionales de la ciudad, forestación de caminos rurales de la traza fundacional, y otros que se identifique en el futuro inventario del patrimonio natural de Colonia Caroya.

En cumplimiento con la Ley Provincial 10467 se debe presentar el plan de forestación para concretar la superficie mínima exigida.

En cumplimiento con la ley Provincial 10467 y el Plan Base de Conservación de



Suelos se debe presentar un proyecto de forestación para su aprobación y fiscalización.

En el cumplimiento con la Ley Provincial 10467 para el cálculo de forestación, en el Área Rural Oeste, del Piedemonte, se debe solicitar la superficie máxima definida.

Por vía reglamentaria se definirán los requerimientos particulares a solicitar en los predios colindantes con los cursos de agua en el marco del cumplimiento de la Ley Provincial 10355.

En el Área Estratégica del Parque Agrario, y Parque Agrario Oeste se solicitara la concreción de barreras forestales y corredores biológicos cuyas características serán definidas por vía reglamentaria.

En los predios que colinden con otras áreas del Plan General de Uso del Suelo (Ord 2361/2020) se solicitaran cortinas vegetales de 5 m de ancho a ejecutarse con especies nativas que recomiende el Poder ejecutivo a través del área correspondiente.

12.3- Infraestructura y servicios

Dentro de la documentación a presentar para la obtención del Uso Conforme Rural se detallará y presentará la documentación técnica necesaria de:

- a) En los establecimientos sin factibilidad de conexión a red de Cloacas se requerirá la Factibilidad y Autorización de vertido de efluentes aprobado (Decreto 847/2016, capítulo IV art 13 y otros Secretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba).
- b) Sistemas de aprovisionamiento de agua para la producción.
- c) Programa de mantenimiento y conservación de acequias.
- d) Sistema de aprovisionamiento de energía.
- e) Sistema de drenajes pluviales.
- f) Plan de manejo de residuos orgánicos, inorgánicos, y peligrosos.

Artículo 13.- Revocatoria del Certificado de Factibilidad de Uso Conforme Rural

Serán causales de revocatoria de la habilitación otorgada mediante el Certificado de factibilidad las siguientes:

- El cambio de la titularidad de persona física o jurídica del emprendimiento.
- El cambio de actividad declarada.
- No declaración de superficies edificadas.
- La modificación de superficies del predio.
- El incumplimiento de los planes de mejoras definidos sin causal debidamente justificada.
- El incumplimiento de las normativas de Buenas Prácticas Agropecuarias.
- El incumplimiento reiterado de las normas de aplicación de herbicidas.
- El vertido de efluentes contaminantes a cursos de agua y reservorios de agua subterránea.

Artículo 14.- Modificación de la normativa vigente.

14.1 A partir de la promulgación de la presente Ordenanza deja sin efecto las normativas de zonificación y patrones de asentamiento establecidas en la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, en las siguientes Zonas:

1.a.- Zona 20 Corredor Pedro Patat , Zona 22- ZR ZONA RURAL y se modifican los planos Anexos 1 y 2 de Ordenanza 1788/13, los cuales deberán ajustarse a la nueva zonificación que se detalla en el Anexo 1 de la presente.

1.b.- En la Zona 14-U6 Corredor calle N° 40- Dalmacio Cadamuro y 48 Luis Nueve de Julio D´Olivo, se deslinda de su delimitación las parcelas con la siguiente nomenclatura catastral provincial 1302090601021046, 1302090601021047, 1302090601021048.

1.c.- Los sectores que no estén incluidos en la presente Ordenanza se rigen por lo establecido en la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias.

14.2 La presente Ordenanza modifica el Artículo N°18 de la Ordenanza 1845/14 referido a la previsión de infraestructura vial en lotes rurales colindantes a la zona urbana.



Donde dice:

“...Artículo 18.- En los lotes rurales, paralelos a la trama urbana existente, en los que aún no se disponga el cambio de uso del suelo de Rural a Urbano, deberá dejarse previsto el espacio destinado para la futura apertura de las calles paralelas a Av. San Martín y perpendiculares a la misma, prohibiéndose la construcción de cualquier tipo de edificación sobre el trazado de las mismas según lo previsto en el ANEXO I, PLANO N° 1...”

Queda redactado de la siguiente manera:

“...Artículo 18.- En los lotes comprendidos en el Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya (Ordenanza 2361/20) las autorizaciones de nuevas edificaciones y subdivisiones del suelo se regirán en base a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza PLAN DE DETALLE PARA EL AREA RURAL, EL AREA DE AMORTIGUACION ENTRE AREA URBANIZABLE Y AREA DE VALOR ESTRATÉGICO PARQUE AGRARIO CAROYA Y AREA DE VALOR ESTRATÉGICO...”

Artículo 15.- 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 26 DE ABRIL DE 2023.

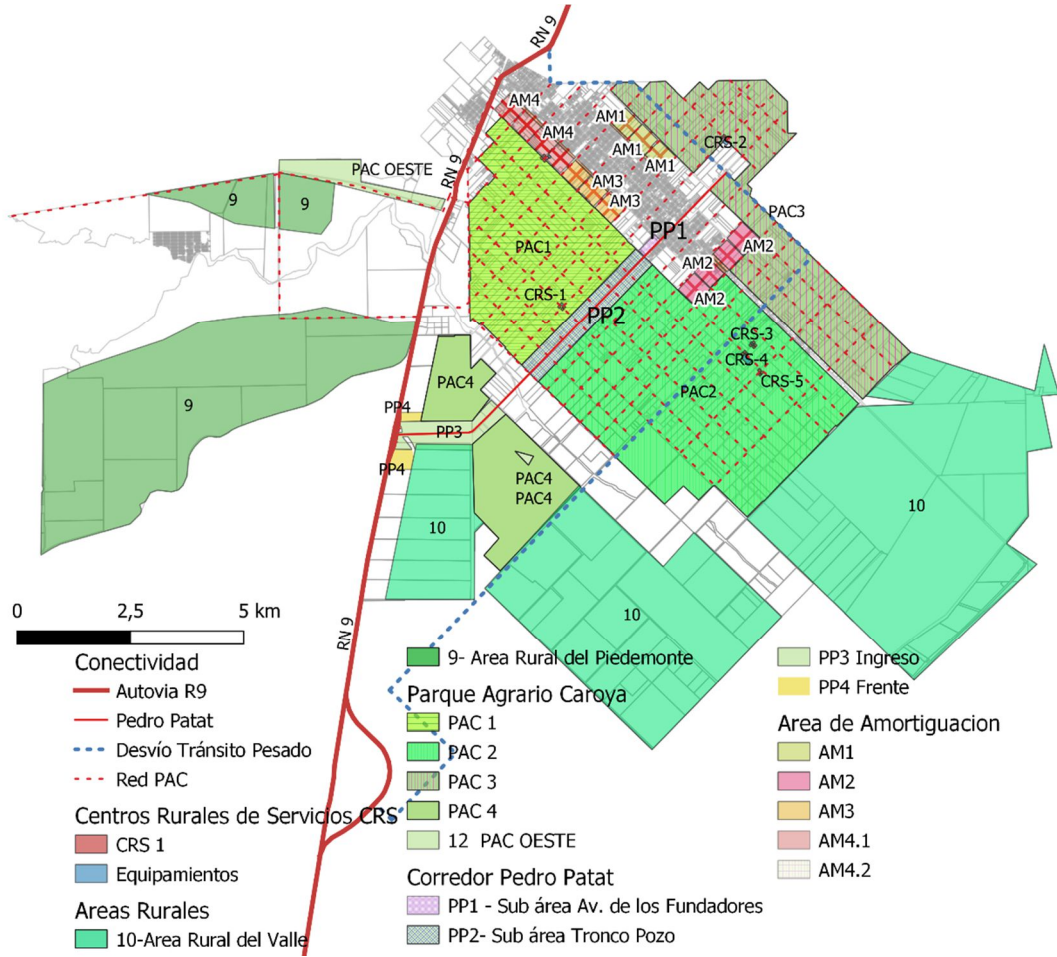
Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante

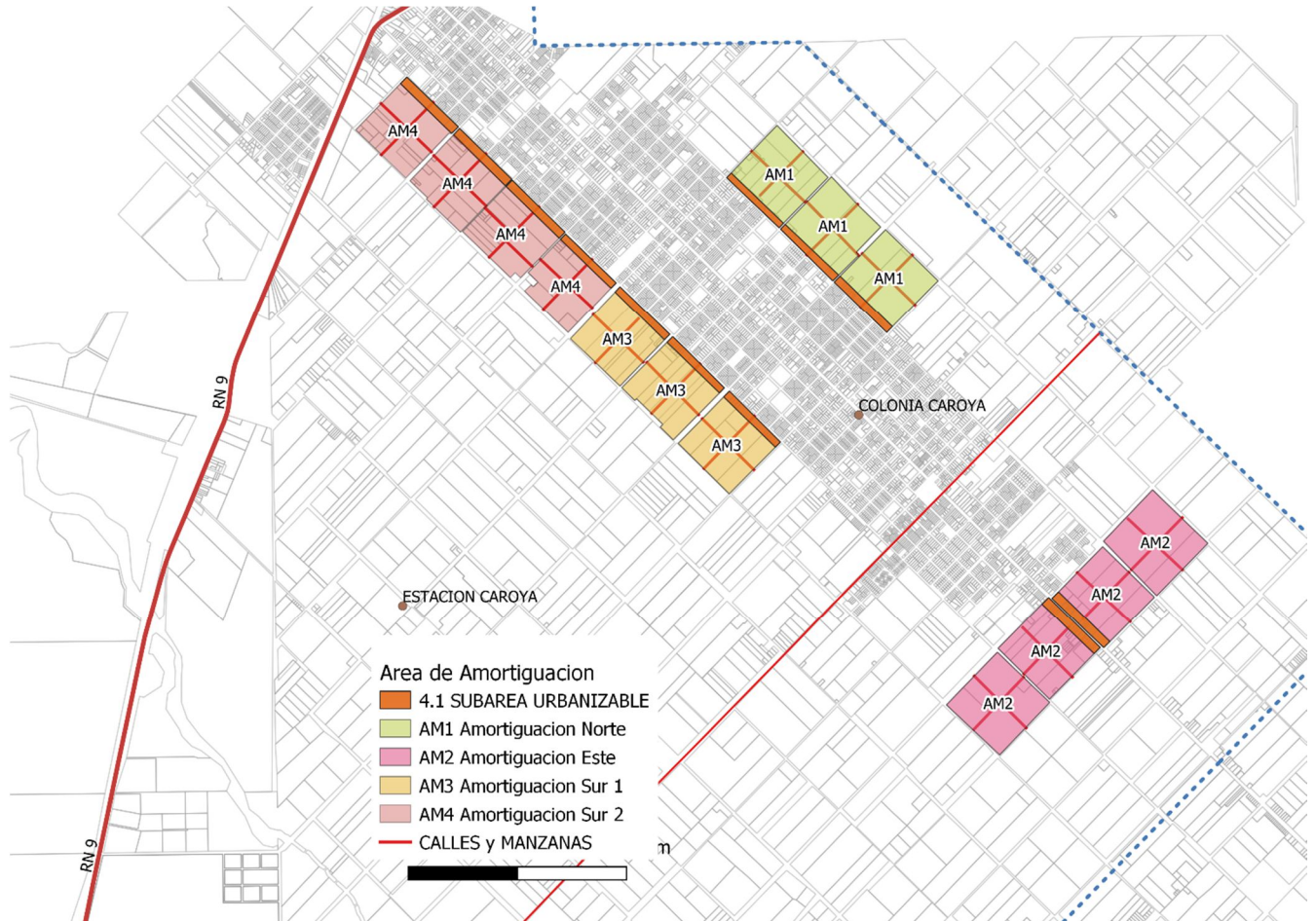


Anexo Grafico I

PLAN DE DETALLE PARA AREA RURAL, AREA DE VALOR ESTRATÉGICO PARQUE AGRARIO CAROYA AREA DE AMORTIGUACION Y CORREDOR PEDRO PATAT

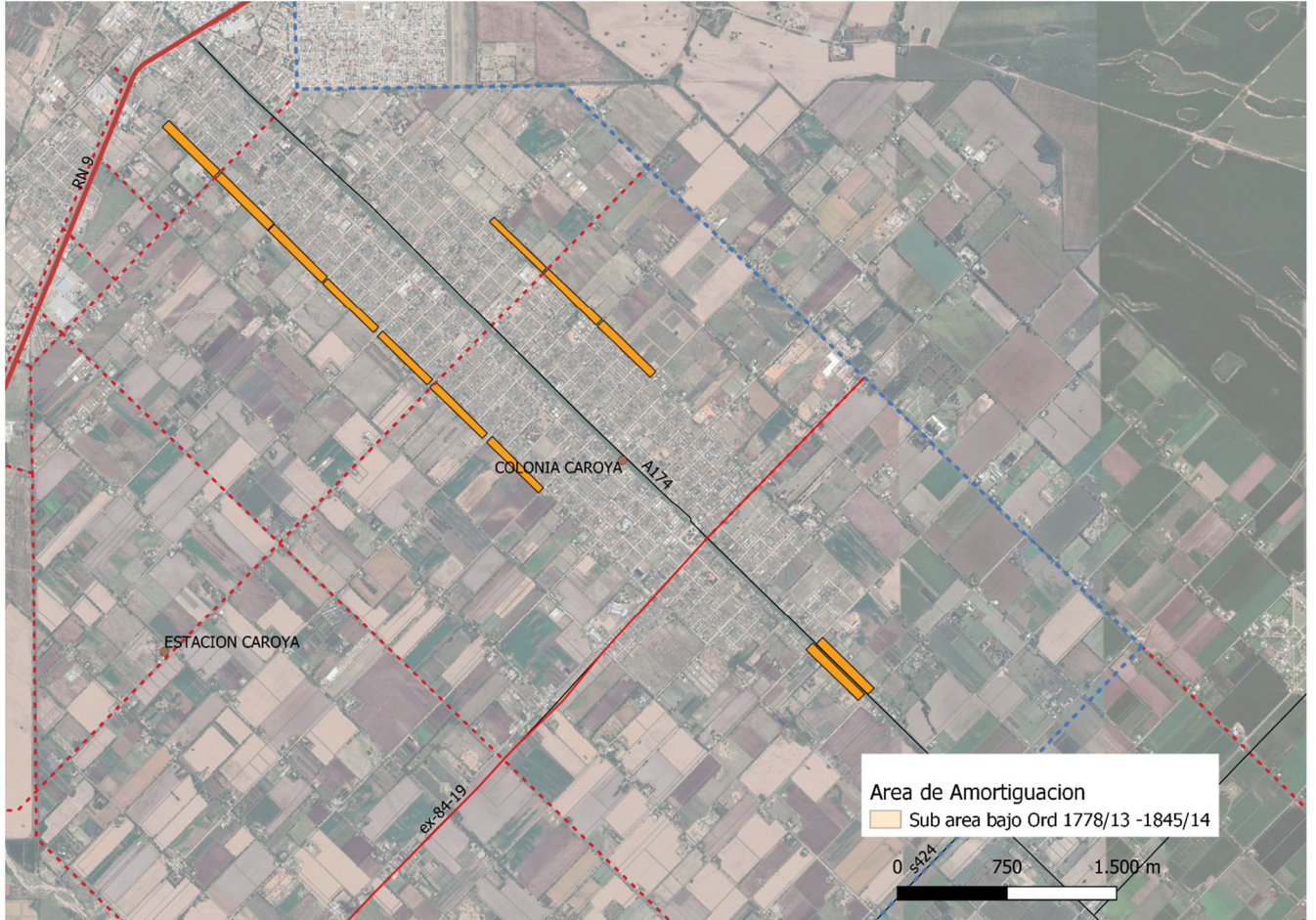


Anexo Grafico II Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya

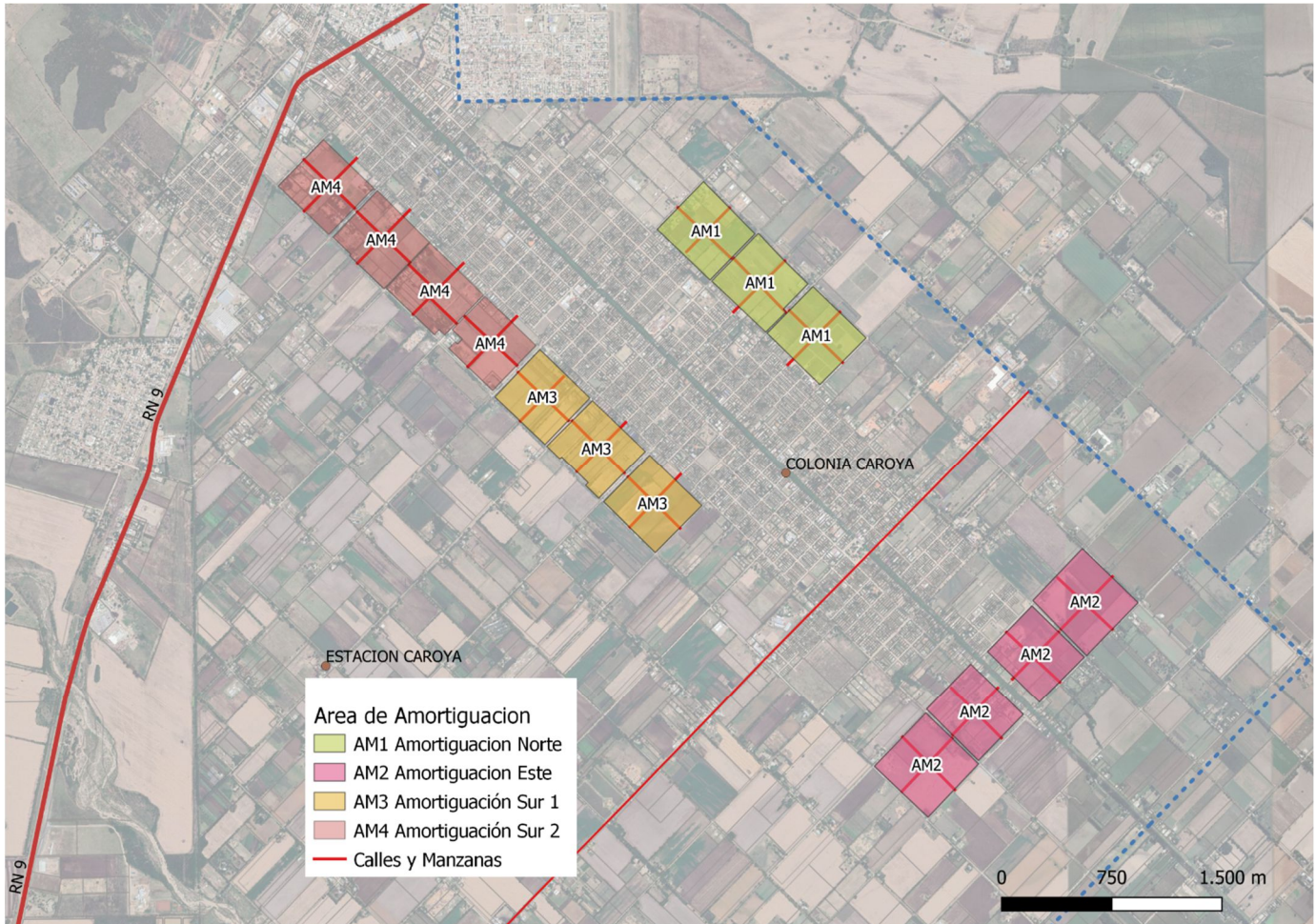




Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya

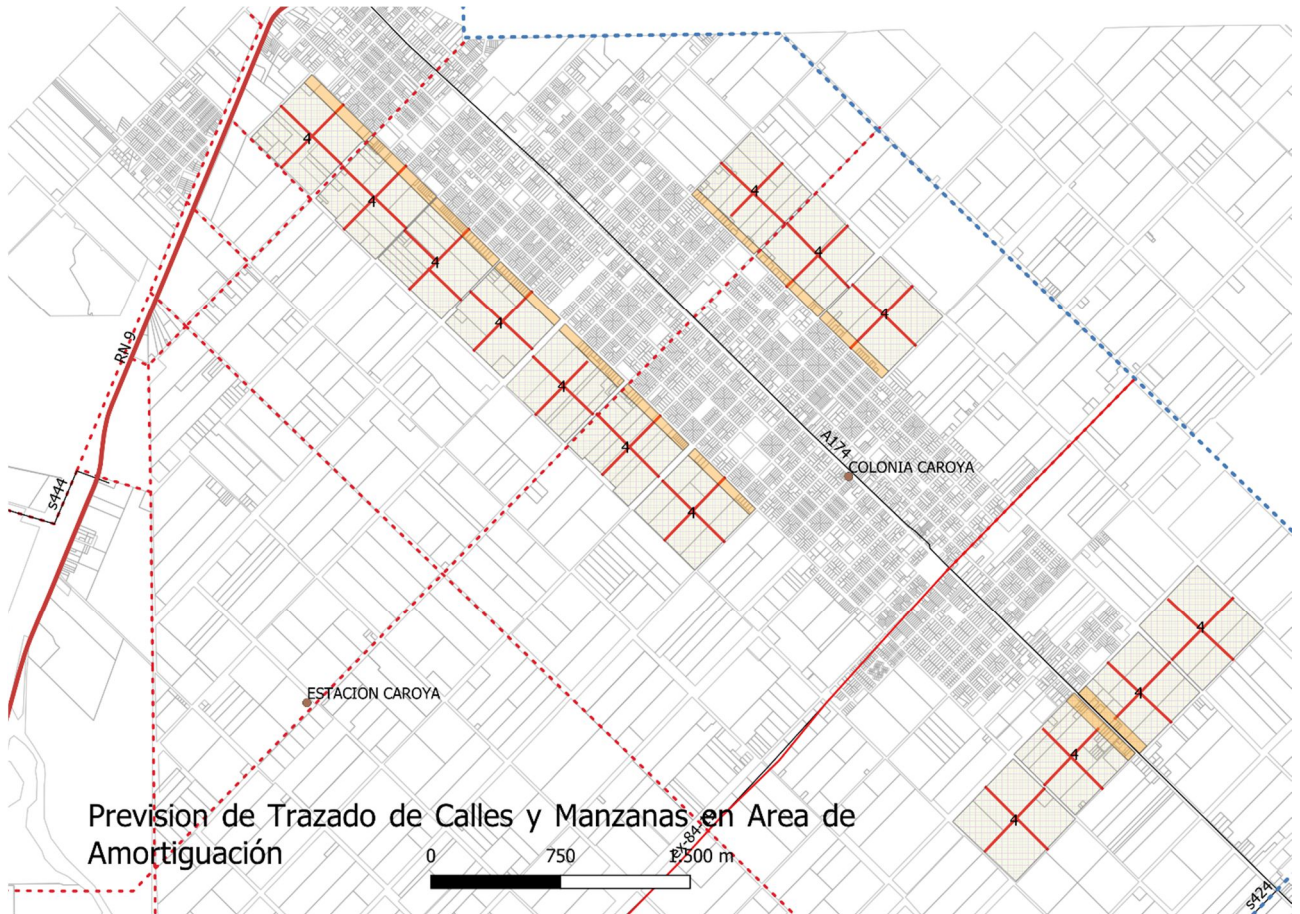


Anexo Grafico II-2
Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya

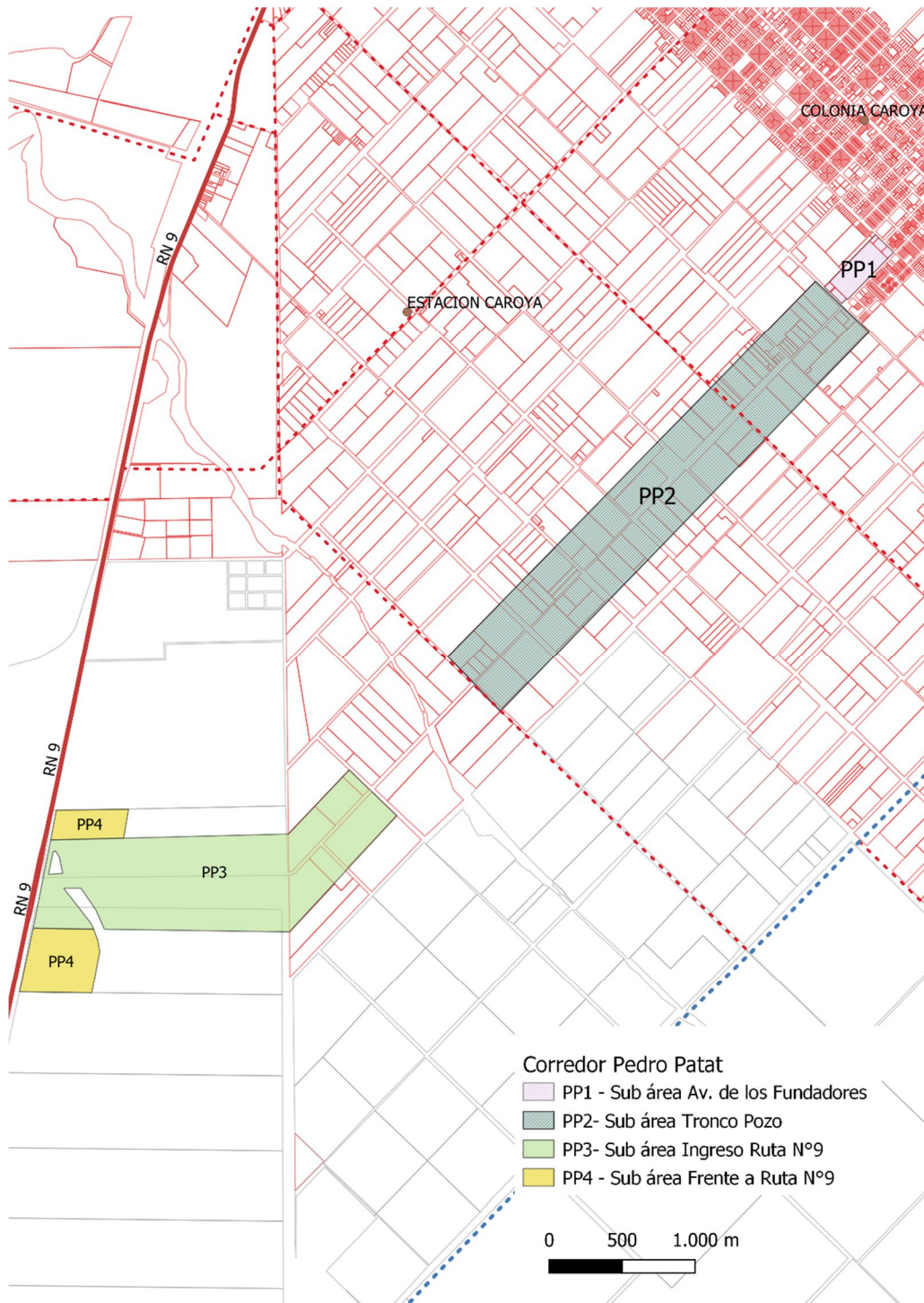




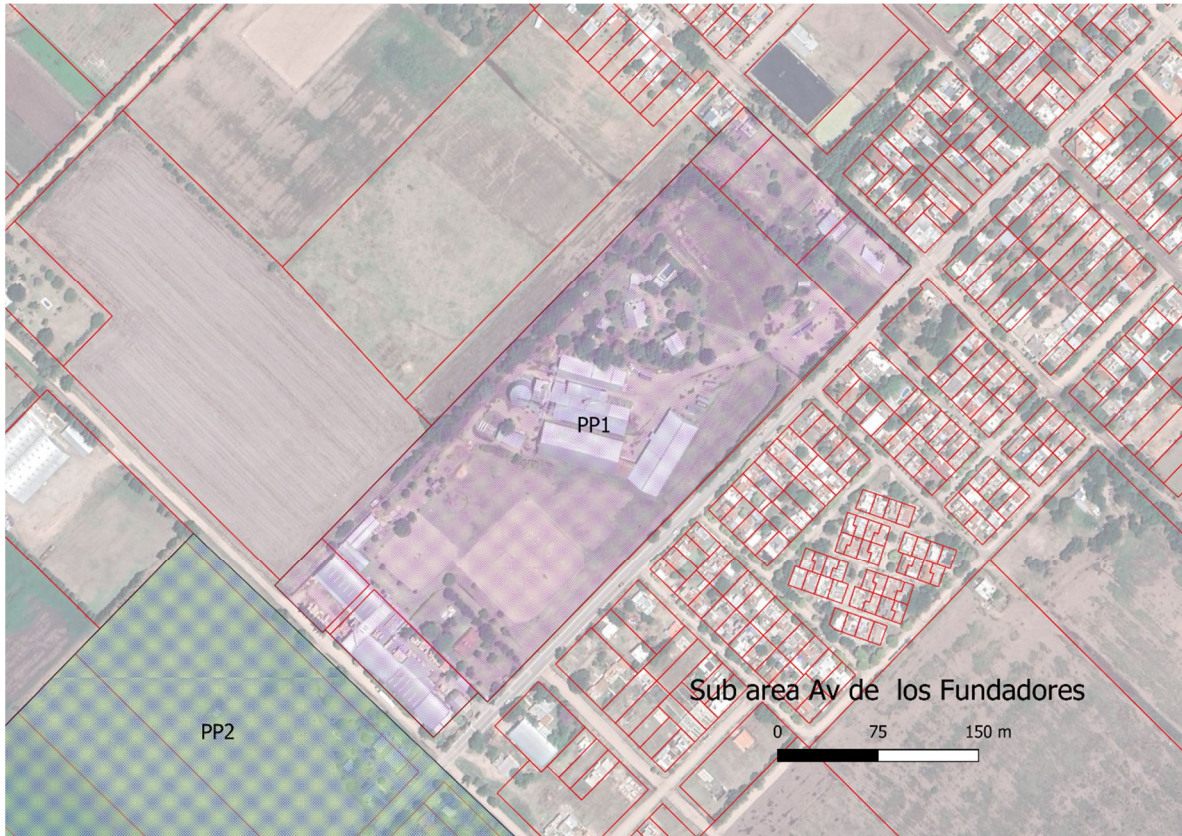
Anexo Grafico II-3
Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de
Valor Estratégico Parque Agrario Caroya – ESQUEMA DE TRAZADADO DE
MANZANAS Y CALLES



Anexo Grafico III
Área de Valor Estratégico Corredor Pedro Patat (16)

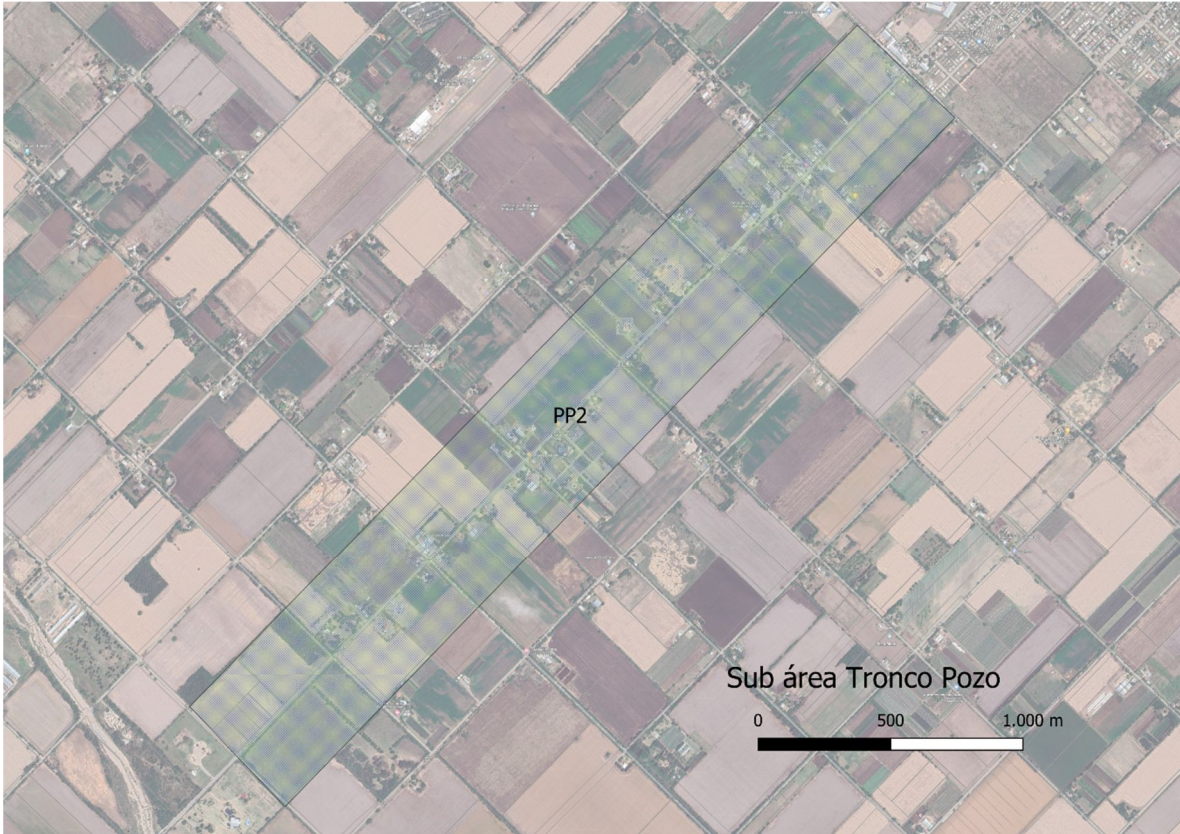


Anexo Grafico III.1.PP1
Área de Valor Estratégico Corredor Pedro Patat (16)
Sub área Av. De los Fundadores



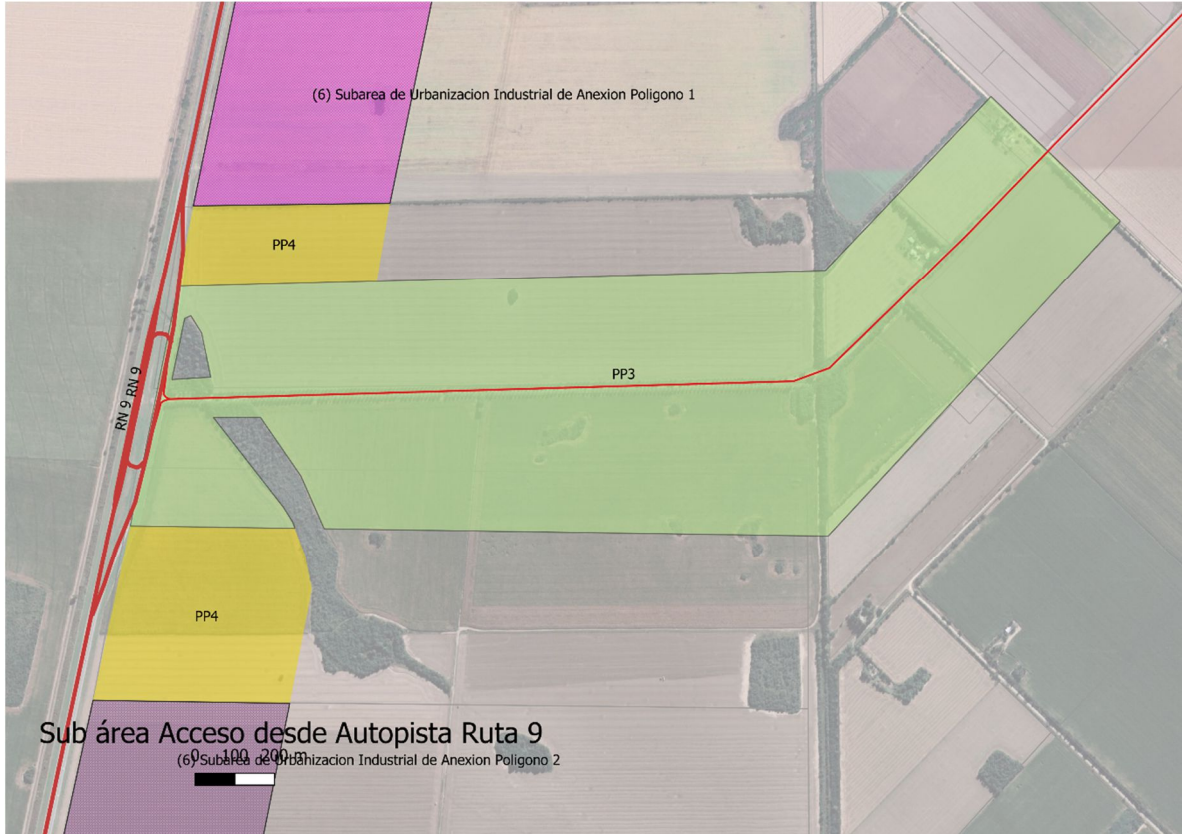


Anexo Grafico III.2.PP2
Área de Valor Estratégico Corredor Pedro Patat (16)
Sub área Tronco Pozo





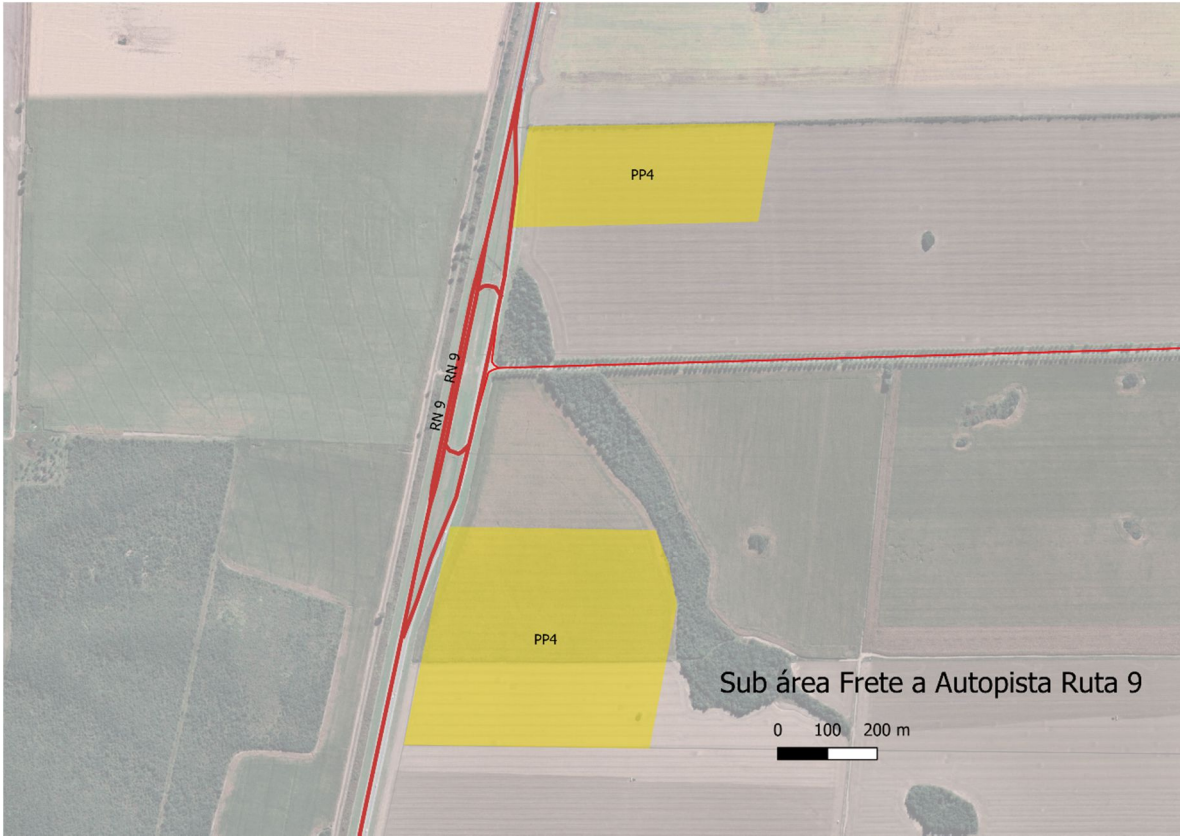
Anexo Grafico III.3.PP3
Área de Valor Estratégico Corredor Pedro Patat (16)
Sub área Acceso desde Autopista Ruta 9



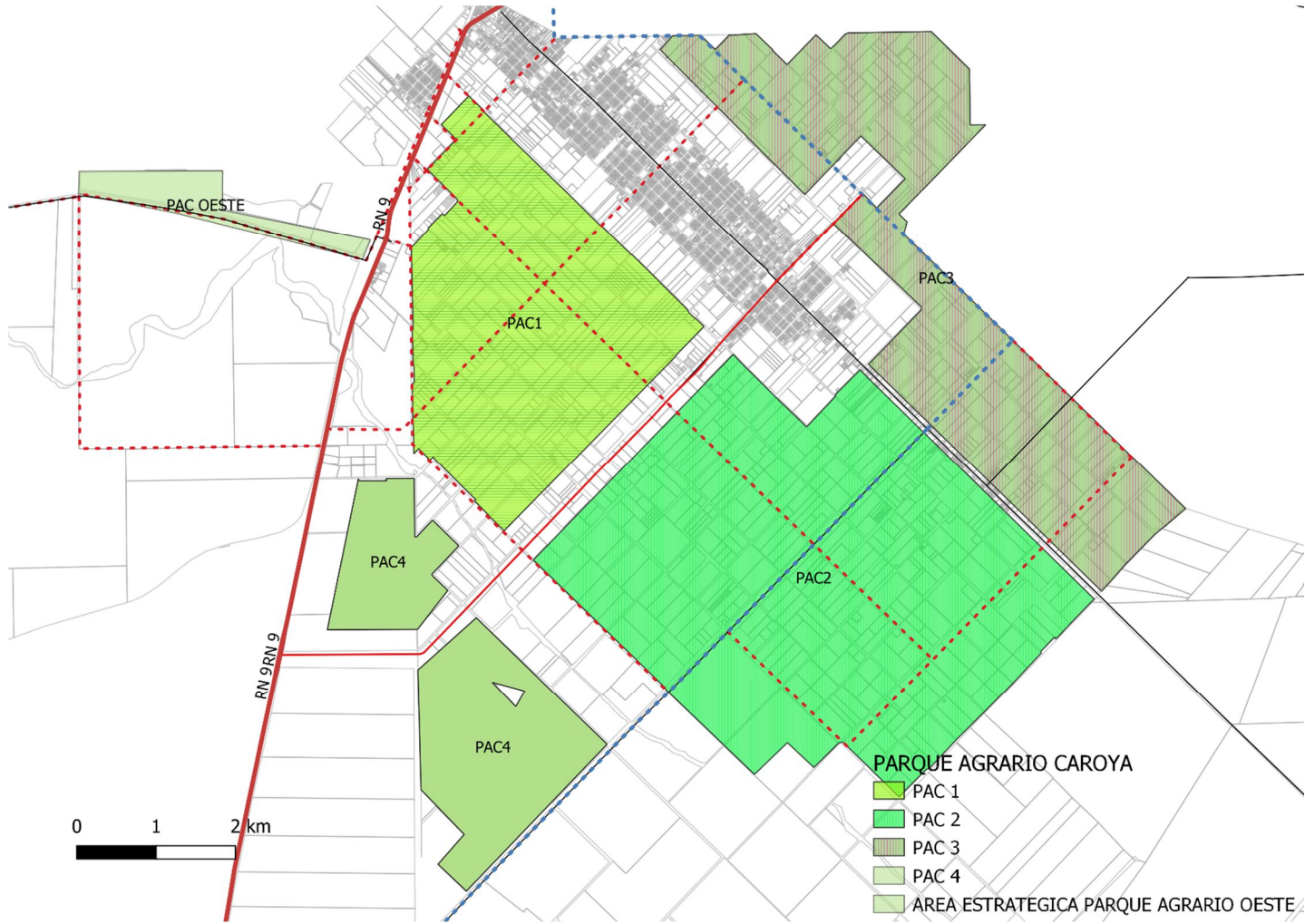


Anexo Grafico III.4.PP4

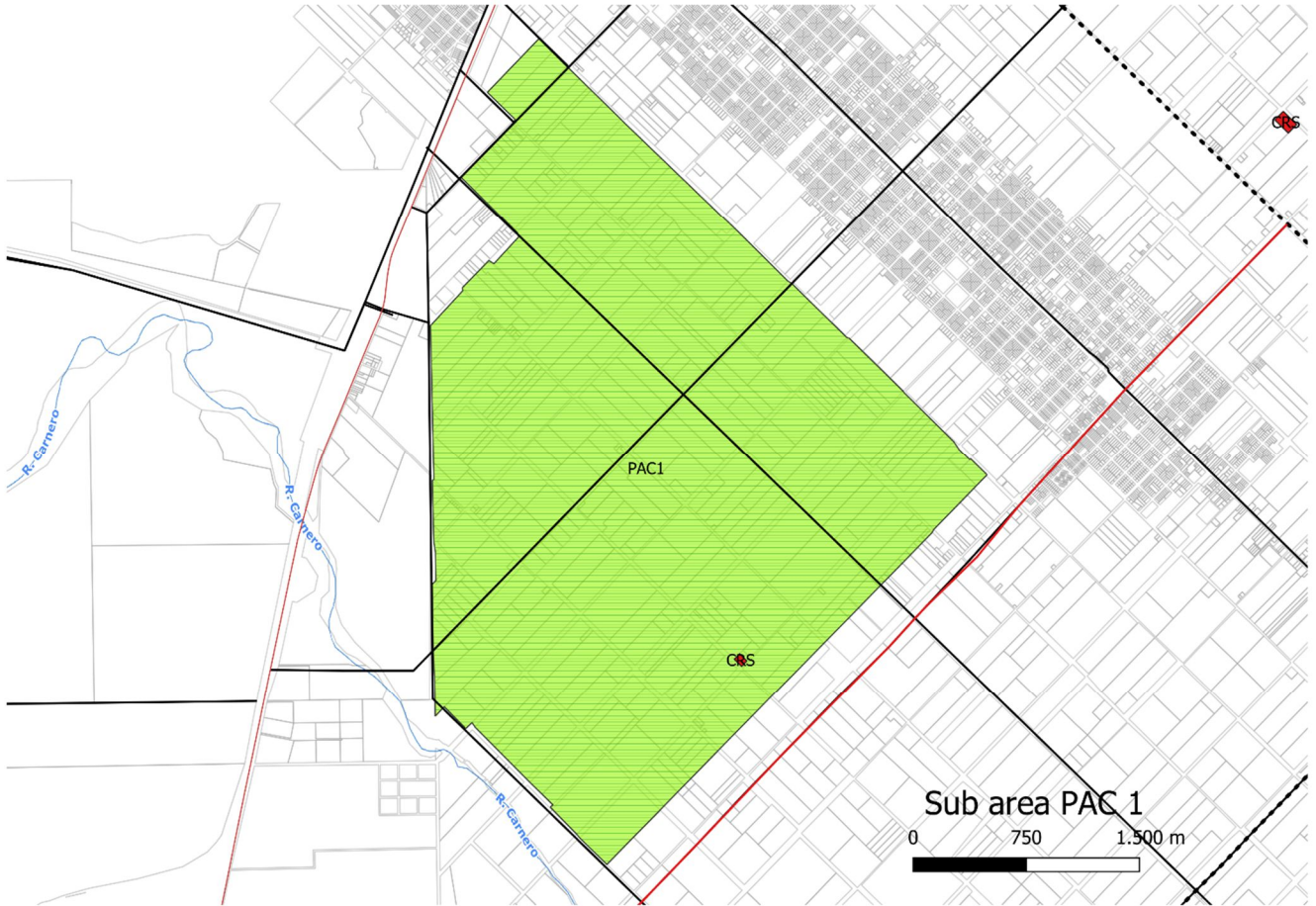
Área de Valor Estratégico Corredor Pedro Patat (16)
Sub área Frente a Autopista Ruta 9



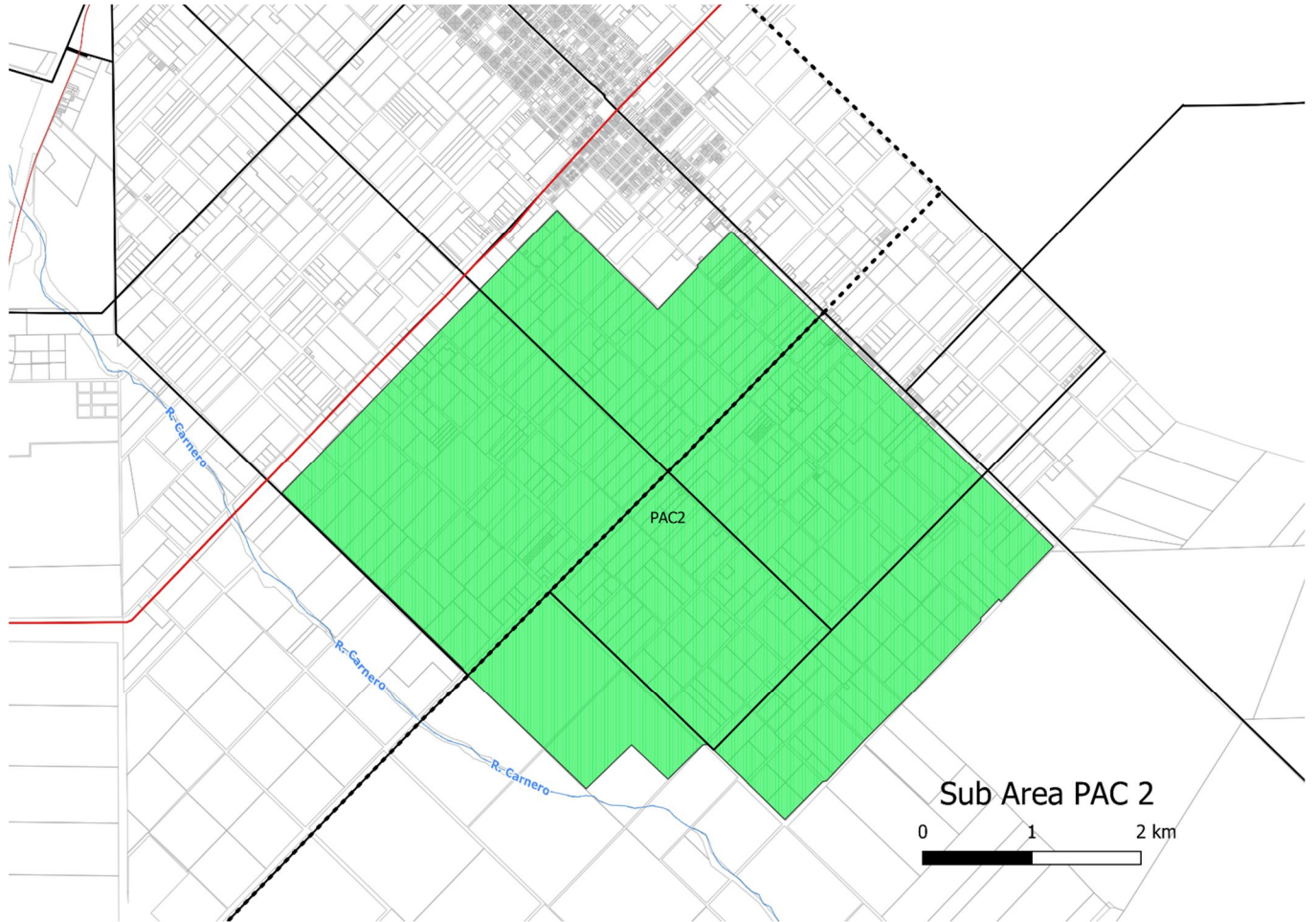
Anexo Grafico IV
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya (11)
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya Oeste (12)



Anexo Grafico IV-1
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya (11)
Sub Área PAC 1



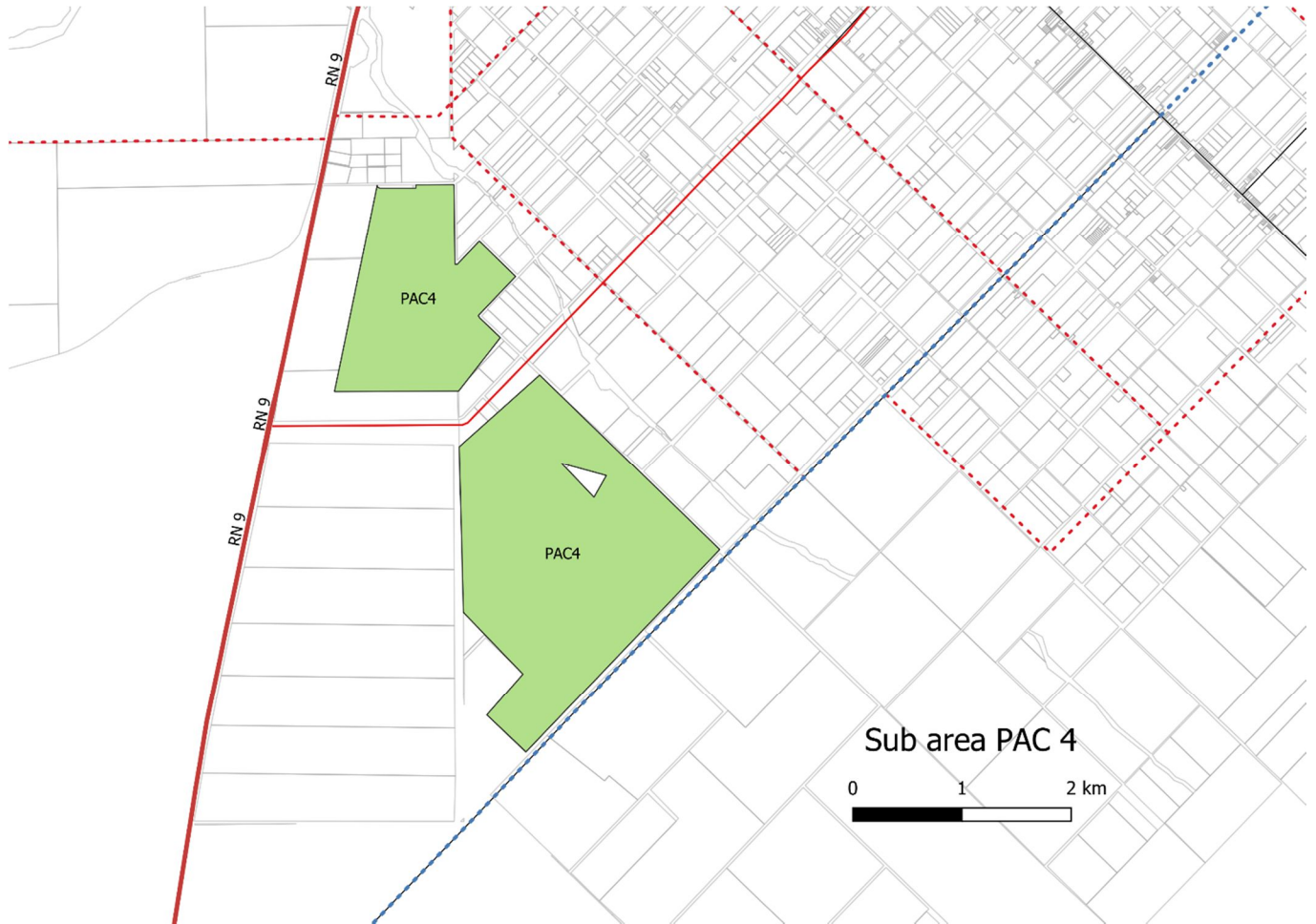
Anexo Grafico IV-2
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya (11)
Sub Área PAC 2



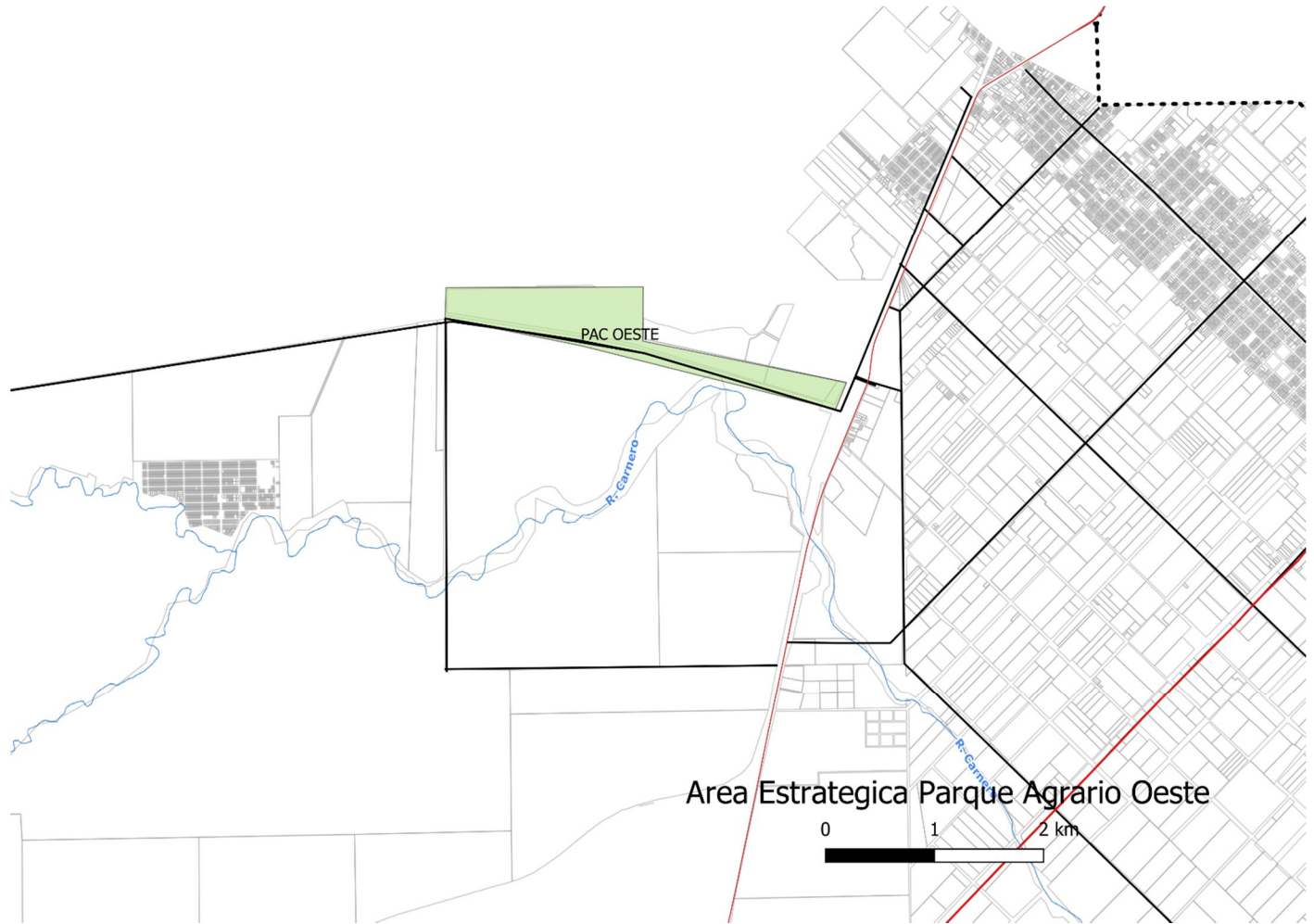
Anexo Grafico IV-3
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya (11)
Sub Área PAC 3



Anexo Grafico IV-4
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Colonia Caroya (11)
Sub Área PAC 4



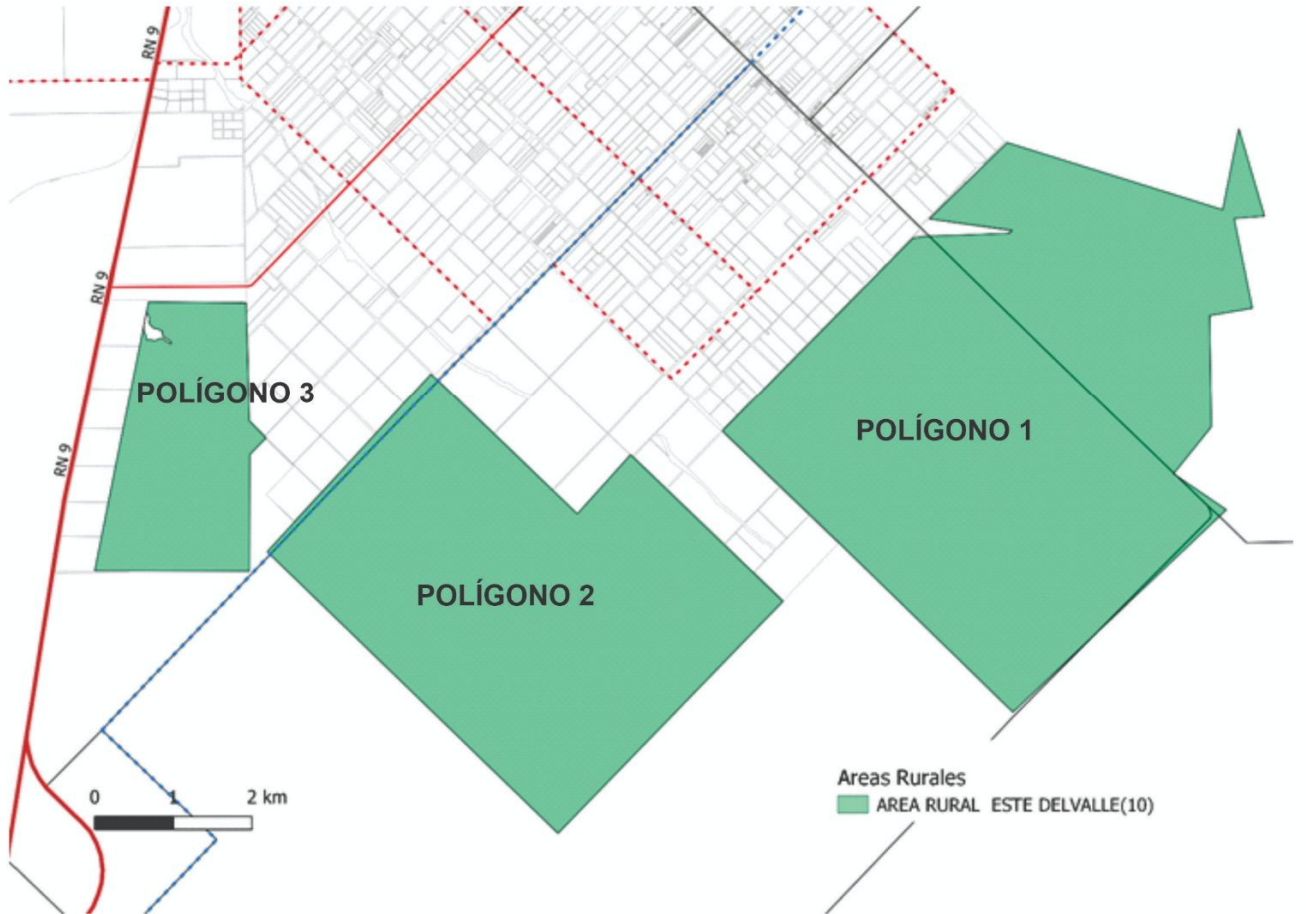
Anexo Grafico IV-5
Área de Valor Estratégico
Área de Valor Estratégico Parque Agrario Oeste (12)



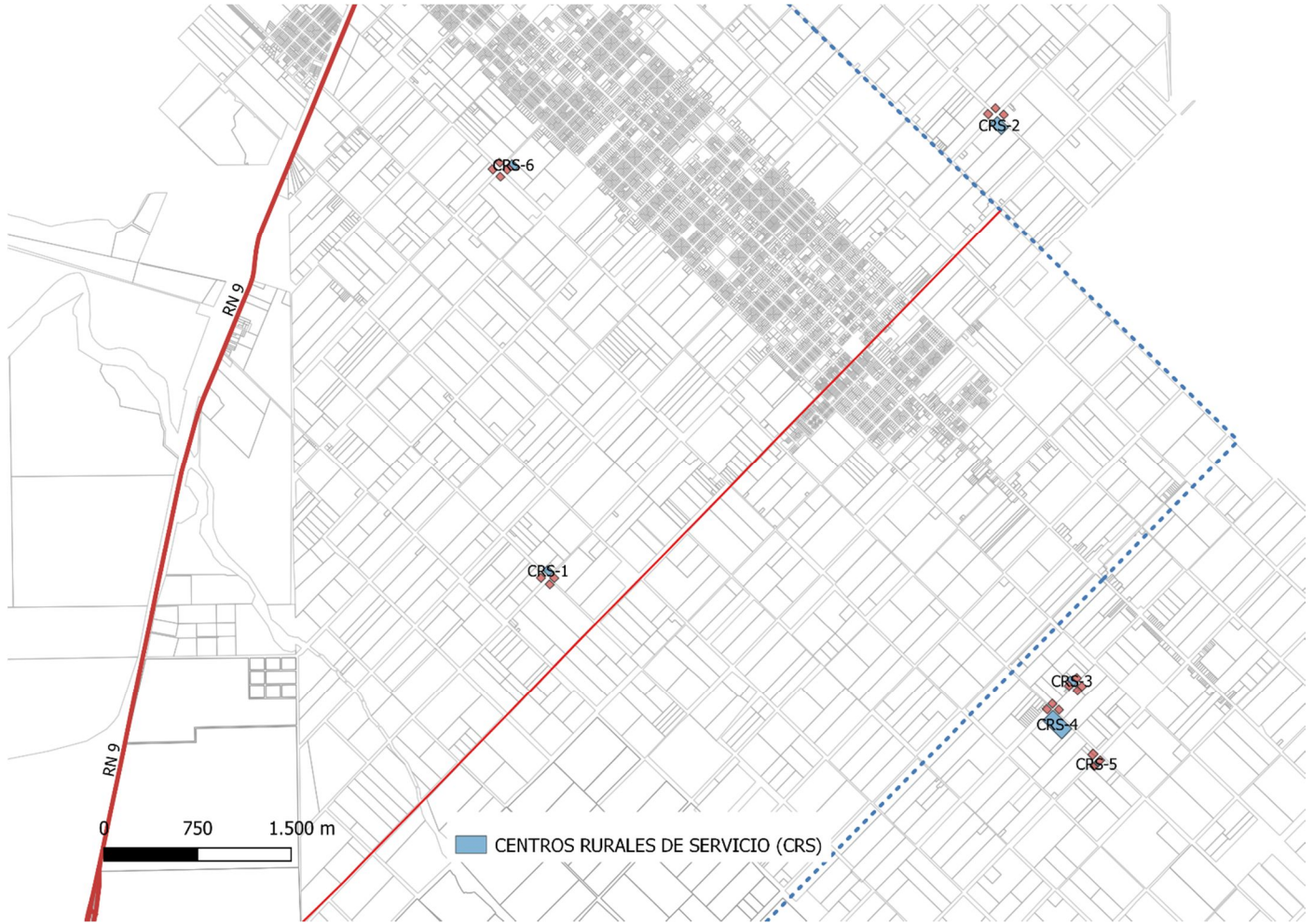
Anexo Grafico V
Área Rural Oeste del Piedemonte (9)



Anexo Grafico VI
Área Rural Este del Valle (10)
Anexo Grafico VI
Área Rural Este del Valle (10)



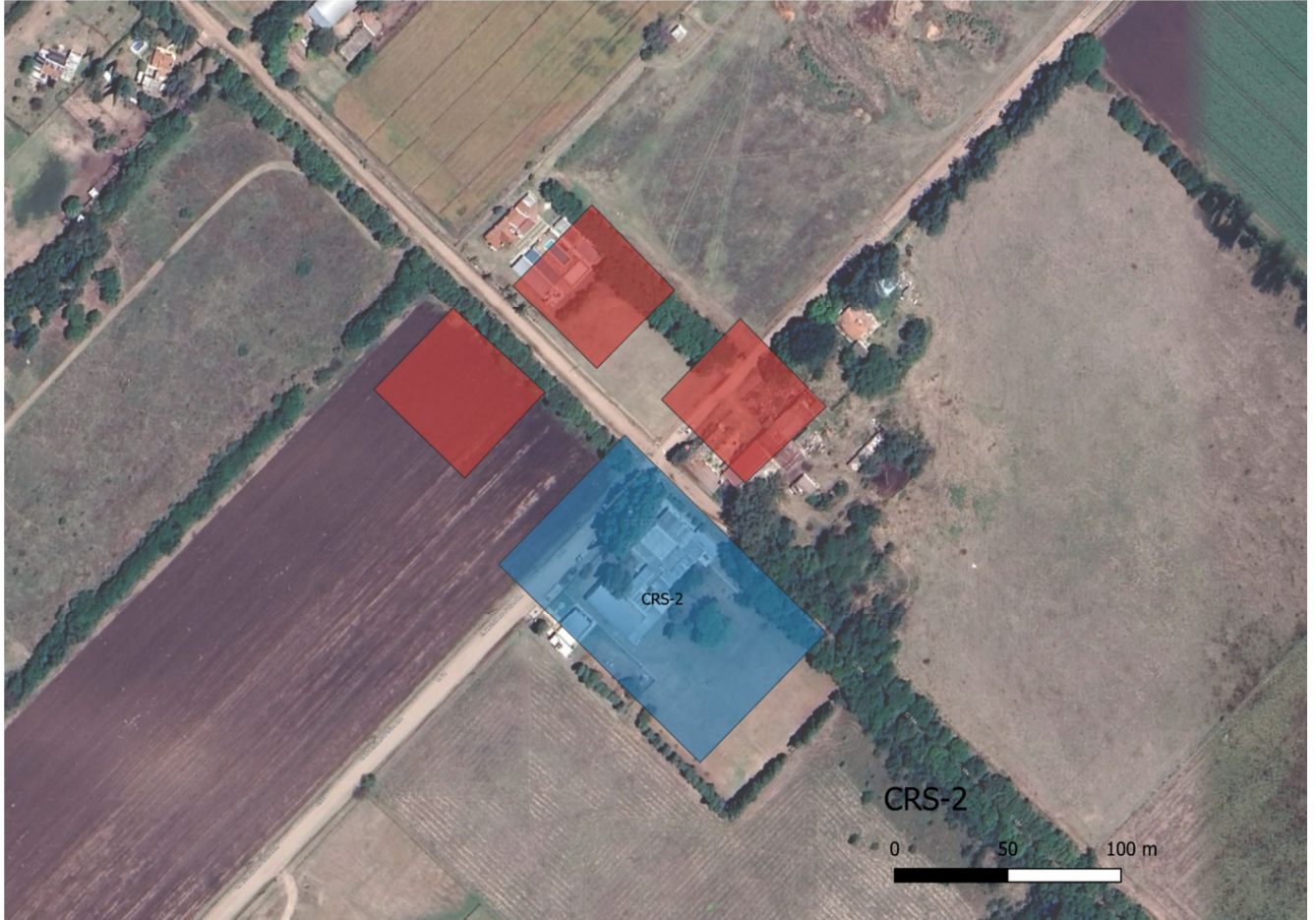
Anexo Grafico VII
Centros Rurales de Servicios (CRS)



Anexo Grafico VII-1
Centros Rurales de Servicios (CRS)
CR1



Anexo Grafico VII-2
Centros Rurales de Servicios (CRS)
CR2



Anexo Grafico VII-3
Centros Rurales de Servicios (CRS)
CR3



Anexo Grafico VII-4
Centros Rurales de Servicios (CRS)
CR4-CR5



Anexo Grafico VII-5
Centros Rurales de Servicios (CRS)
CR6



Anexo Grafico VIII
Red de Conectividad Rural



Eliana De Buck
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Alejandro Ghisiglieri
Presidente
Concejo Deliberante