



Municipalidad de Colonia Caroya

Secretaría de Administración
Dirección de Obras Privadas y Catastro

En la Ciudad de Colonia Caroya, a los **DOCE** días del mes de **JULIO** del año **DOS MIL VEINTIDOS**, se confecciona el presente **INFORME MUNICIPAL**.

Datos del Inmueble

- Nombre del Titular del Loteo: DINOSAURIO S.A.
- Nomenclatura Catastral: Provincial: 13-02-09-06-01-170-006
Municipal: Mz. 29-E – Pc 006
- Número de cuenta de Rentas: 13-02-4173004-3
- Titular Dominial Registrada: DINOSAURIO S.A. 100%
- Inscripción Dominial Registrada: MFR 1.608.515
- Cant. de lotes resultantes con destino a parcelas industriales: 45 (CUARENTA y CINCO)

Factibilidad de localización:

Por la presente hago llegar a Ud. la respuesta a vuestro pedido de Certificado de Factibilidad presentado ante esta dependencia con fecha

Datos del Municipio

Se encuentra encuadrado acorde a ORDENANZA DE PLANEAMIENTO URBANO 1788/13 y modificatorias. (1845/14, 1947/15, 2196/18, 2197/18 y 2287/19), Ordenanza 2361/20 - PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO DEL RADIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, y Ordenanza 2414/21 - PLAN DE DETALLE PARA EL CORREDOR INDUSTRIAL DE LA RUTA 9

- Usos Dominante, Complementario, Prohibidos.

Se aplica la Ordenanza 2414/21, y el presente emprendimiento comprende la **Subárea de Urbanización Industrial a Consolidar (3):**

Usos del Suelo:

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

Uso Dominante: Industrial y asimilables al Uso Industrial.

Dentro del área comprendida entre la Línea Municipal Corregida con frente a la Ruta N9 y una paralela trazada a 100 metros de la misma se admitirán Comercios Mayoristas de mediana y gran escala, Servicios



Municipalidad de Colonia Caroya

Secretaría de Administración

Dirección de Obras Privadas y Catastro

Industriales, Infraestructura Urbana, de Transporte, Depósitos categoría 3, Estaciones de Servicios compatibles con el uso Dominante.

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

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

Usos preexistentes no permitidos:

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

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

Parámetros de Urbanización:

Fraccionamiento del Suelo:

Superficie mínima de Lote: 1.000 metros cuadrados (m²)

Frente: 20 metros

Fondo: 50 metros

Retiro de Frente: 5 metros

Retiro Lateral: 3 metros

Retiro de Fondo: 5 metros

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

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

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

Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

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

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

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



Municipalidad de Colonia Caroya

Secretaría de Administración
Dirección de Obras Privadas y Catastro

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

Informe de Patrimonio Cultural en la Jurisdicción

La Municipalidad de Colonia Caroya, CERTIFICA que el inmueble, NO ESTÁ AFECTADO AL REGISTRO DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD.

Esta certificación se extiende teniendo en cuenta la ausencia de elementos patrimoniales culturales en el mismo, considerando conveniente su desafectación.



Arq. SERGIO CONTERNO
RESPONSABLE Dpto. CATASTRO
Dirección de Obras Privadas y Catastro
Municipalidad de Colonia Caroya