

## ORDENANZA 1947/2015

### VISTO:

La vigencia de la Ordenanza N°1788/2013 denominada Ordenanza de Planeamiento Urbano de la ciudad de Colonia Caroya, aprobada por unanimidad el día 25 de Septiembre del año 2013 y promulgada mediante Decreto N° 494/13 de fecha 16 de Octubre de 2013.

### Y CONSIDERANDO:

Que resulta necesario adecuar las normativas al requerimiento urbanístico, de acuerdo al crecimiento de la ciudad, para un mejor desarrollo de la trama urbana.

Que el Estado Municipal debe establecer claramente las formas de localización de las distintas actividades, atendiendo a sus diferentes características para posibilitar el necesario ordenamiento urbanístico de la localidad.

Que la Carta Orgánica Municipal, en sus Artículos 8, 23 y 71, define el perfil de ciudad y la planificación y el planeamiento territorial como instrumentos que permitan lograr una ciudad armónica, equilibrada, integrada con su entorno, atendiendo las necesidades de los vecinos.

Que la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Vivienda realiza monitoreos de la dinámica urbana, procurando orientar el planeamiento, hacia un desarrollo equilibrado y sostenible de la ciudad en su conjunto.

Que es necesario realizarle las correcciones y adecuaciones que surgen propias de la movilidad que manifiesta la traza urbana de la Ciudad.

Que corresponde adecuarla acorde a las necesidades que se presentan a diario en las Áreas de Obras Privadas y Catastro, dependientes de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Vivienda de esta Municipalidad.

Que corresponde al Concejo Deliberante, dictar las normas necesarias que faciliten el desarrollo integral de la ciudad de Colonia Caroya, sin afectar el perfil urbanístico-rural que la caracteriza.

Que es necesario corregir y modificar errores conceptuales, de tipeo y ambigüedades en las definiciones existentes en la Ordenanza de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Colonia Caroya.

La necesidad de adecuar la misma a usos que no se encuentran previstos y que son perfectamente compatibles con el entorno urbanístico y que su presencia van a tender a completar la infraestructura de servicios de éstas zonas.

Que en los parámetros propuestos en la Ordenanza vigente existe un redondeo al número inmediato superior a 0,70 y en la lógica diaria tal redondeo se produce desde la fracción de 0,50; es que se debe adecuar la normativa a fin de evitar malos entendimientos, que luego se traduzcan en el pedido de excepciones por parte de los propietarios; consideradas como habituales.

Que dentro de los retiros establecidos no son tenidos en cuenta las manzanas; como las determinadas por las denominadas "Calles Bis" que cuentan con el lado menor, inferior al 50% del lado mayor, lo que hace que en la práctica, existan dos terrenos que se conectan en sus fondos y dan frente a la Calle Pública.

Que la existencia predeterminada de un proyecto de amanzamiento en zona urbana, ya consolidado, con manzana de aproximadamente ciento diez metros (110,00 m) de lado, hacen necesario adecuar las dimensiones de los lotes resultantes, más aún, cuando el fraccionamiento sea destinado a planes de vivienda y con la traza de calles intermedias.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 12 del 23 de diciembre de 2015.

**POR TODO ELLO:**

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

**Artículo 1º.- Modifíquese** la Ordenanza 1788/13, en su TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES, CAPÍTULO II: DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO, SECCIÓN 1.1: DE LA INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO, Artículo 48: DE LA CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (CUF), 48.c-

**Suplántese** el párrafo donde dice: “ ....Solo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,7 se podrá tomar el entero inmediato superior para el cálculo de CUF: Ej.: 3.23 CUF; 3.5=3 CUF; 3.7=4 CUF.”

Por el el siguiente párrafo: “ ....Solo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,5 se podrá tomar el entero inmediato superior para el cálculo de CUF: Ej.: 3.23 CUF; 3.5=4 CUF; 3.7=4 CUF.”

**Artículo 2º.- Modifíquese** la Ordenanza 1788/13, en su TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES, CAPÍTULO II: DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO, SECCIÓN 1.2: DE LA LINEA MUNICIPAL, LINEA DE EDIFICACION, RETIROS DE EDIFICACION Y LINEA DE OCHAVA, Artículo 52.b: DE LOS RETIROS DE LA LINEA DE EDIFICACION DE ESQUINA.-

**Agréguese** el Artículo 52.b.4 “En los casos de las manzanas con calles intermedias (BIS), donde existan; sobre el lado mas corto; dos lotes, en la colindancia de éstos, NO SERÁ EXIGIBLE EL RETIRO DE PULMÓN, estipulado en el Artículo 52.b.3”.

**Artículo 3º.- Modifíquese** la Ordenanza 1788/13, en su TITULO II: DISPOSICIONES GENERALES, CAPÍTULO II. DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO, SECCION 1.2, Artículo 51: DE LA LÍNEA MUNICIPAL.

**Agréguese** el Artículo 51.d “En caso de lotes en esquina donde confluyan dos patrones de asentamiento diferente, se podrá optar por el patron mas favorable. Independientemente del patron de asentamiento tomado, se respetara siempre el retiro del pulmon estipulado en el articulo 52.b”.

**Artículo 4º.- Modifícase** el Artículo 165-f de la Ordenanza 1788/13, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**165.f-** Plano de Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de escurrimiento de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de



infraestructura, para lo cual deberá ser corregido, visado y firmado por el Área de Obras Públicas de la Municipalidad de Colonia Caroya.

**Artículo 5º.- Modifícase** el Artículo 169.c.3 de la Ordenanza 1788/13, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**169.c.3-** Plano de Proyecto de Nivelación de la parcela con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. Este plano deberá contar con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y/o loteo, y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura, para lo cual deberá ser corregido, visado y firmado por el Área de Obras Públicas de la Municipalidad de Colonia Caroya.

**Artículo 6º.- Modifícase** el Artículo 178.c.3 de la Ordenanza 1788/13, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

**178.c.3-** Si fuera necesario, se solicitará Plano de Proyecto de Nivelación de la parcela con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. Este plano deberá contar con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y/o loteo, y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura, para lo cual deberá ser corregido, visado y firmado por el Área de Obras Públicas de la Municipalidad de Colonia Caroya.

**Artículo 7º.- Modifícase** el Artículo 202 en sus incisos a- y e- de la Ordenanza 1788/13, los cuales quedarán redactados de la siguiente forma:

**202.a-** Loteo nuevo, con el fin específico de un "Plan de Viviendas Agrupadas", las cuales se deberán construir en forma conjunta. Estas calles se podrán abrir en sentido N.E. (noreste) a S.O. (sudoeste), perpendiculares a Av. San Martín; o en sentido N.O. (noroeste) a S.E. (sudeste), paralelas a Av. San Martín. En todos los casos deberán tener un ancho mínimo de quince metros (15,00 m).

**202.e-** La superficie mínima de los lotes será de 280,00 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta metros cuadrados), con un frente mínimo de doce metros (12,00 m). Los retiros y valores de F.O.S. serán de acuerdo a lo especificado para cada zona.

**Artículo 8º.- Modifícase** el Art. 204- SECCION 4.4.4: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS O LOTES, de la Ordenanza 1788/13, en el cual se incluirá el inciso 204.b.4, y que quedará redactado de la siguiente forma:

**204.b.4-** El Departamento Ejecutivo Municipal podrá aprobar, previa conformidad del Concejo Deliberante, proyectos de Urbanización, Loteo o Plan de vivienda, todos ellos de carácter público, y autorizando parcelas de diez metros (10,00 m) de frente mínimo por veinticinco metros (25,00 m) de fondo mínimo, haciendo una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m<sup>2</sup>). En todos los casos habrá un margen de cinco por ciento (5%) en más o en menos, y debiendo cumplir obligatoriamente con dos de las tres condiciones (frente mínimo, fondo mínimo, superficie mínima). En todos los casos, el frente mínimo no podrá ser nunca inferior a diez metros (10,00 m)

Los retiros y valores de F.O.S. serán de acuerdo a lo especificado para cada zona.



**Artículo 9°.-** Deróganse todas las disposiciones normativas que se opongan a la presente ordenanza.

**Artículo 10.-** 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 23 DE DICIEMBRE DE 2015.**

**Eliana De Buck  
Secretaria Legislativa  
Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri  
Presidente  
Concejo Deliberante**