



**ORDENANZA 2526/2022**

**VISTO:**

La nota del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha 04 de julio de 2022, elevando Proyecto de Modificación de la Ordenanza 1788/13.

La Ordenanza N° 1788/2013 y sus modificatorias.

**Y CONSIDERANDO:**

Que a raíz de la Pandemia de Covid 19 se aceleró el proceso de digitalización de la documentación relativa a Obras Privadas y Catastro.

Que resulta necesario adecuar la normativa vigente a los requerimientos actuales, tanto del Municipio como de los Colegios Profesionales y prestadores de servicios.

Las atribuciones conferidas al Concejo Deliberante por el Artículo 109 de la Carta Orgánica Municipal.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 23 del 03 de agosto de 2022.

**POR TODO ELLO:**

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

**Artículo 1º.-** Modifícase el Artículo 15 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 15.- OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.** Permiso de edificación: A los efectos de otorgar la autorización establecida en el Título II, Capítulo I, Sección 1.1, Artículo N° 11 (De los Trabajos que requieren permiso de edificación con presentación de planos), los solicitantes deben cumplir los siguientes pasos:

**15.a-VISACIÓN PREVIA:** Éste tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr los objetos de esta Ordenanza.

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de proyectos y no se admite la presentación del expediente definitivo, sin que ésta esté aprobada.

Se debe presentar:

**15.a.1-**Aprobación definitiva del Plano de Subdivisión otorgado por el Municipio: Se debe tener la Aprobación Definitiva del Plano del terreno en donde se pretende realizar el proyecto.

**15.a.2-** Previa Municipal. La misma se presentara mediante el “Sistema de Previas Digital”. La validez de la Previa Aprobada es de 180 (ciento ochenta) días corridos, vencido dicho plazo, se debe presentar nuevamente el Plano de Previa.

**15.a.3-** Adjuntar por sistema el recibo de pago de las tasas de previa y el sellado por generación de expediente. Se debe abonar el arancel correspondiente.

**15.a.4-** Adjuntar escritura u otro documento que acredite titularidad, a través del sistema digital.



**15.a.5-** La Dirección de Obras Privadas y Catastro, verificará la proximidad al terreno de las líneas de Media Tensión. Si el terreno en cuestión se encuentra bajo el tendido de una línea de media tensión se procederá según lo que se especifica en esta Ordenanza en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Artículo 52.d (De La distancia de una Edificación, un cartel o cualquier otro tipo de instalación, a una Línea de Media Tensión).

**15.b- APROBACIÓN DEFINITIVA.** Se debe adjuntar en el Trámite “Plano Colegiado” en el sistema digital:

**15.b.1-** Documento PDF o JPG de planos aprobadas por el Colegio Profesional.-

**15.b.2-** Documento PDF o JPG el recibo de pago de los derechos de edificación y/o relevamiento.-

**15.c- FINAL DE OBRA:**

**15.c.1-** En zona urbana, previa solicitud de inspección, se debe colocar en la vereda el cesto de residuos y el arbolado según se define en esta Ordenanza, en el Título II, Capítulo II, Sección 1.4 (De las Veredas) y Sección 1.7 ( Del Arbolado).-

**15.c.2-** Solicitar inspección de final de obra a través del sistema digital en el trámite “Solicitud de Final de Obra”.

**15.c.3-** Adjuntar recibo del arancel correspondiente (sellado).

**15.c.4-** Apto eléctrico firmado por un electricista matriculado”, para viviendas nuevas (no ampliaciones), con plano aprobado a partir de la Ley Provincial de Seguridad Eléctrica 10281, 12 de julio 2021.

**Artículo 2°.-** Modifícase el Artículo 16 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 16.-** Este plano se ejecuta con los siguientes elementos:

**16.a-** Carátula reglamentaria.

**16.b-** Plantas generales (todas) Esc:1:100 con:

**16.b-1** Dimensiones del Terreno s/m (según mensura) – s/t (según título) – s/c (según catastro) y ángulos.

**16.b-2** Locales debidamente designados y acotados (cotas generales y parciales, exteriores e interiores, espesores de muros y salientes).

**16.b-3** Altura y materialización de medianeras y verjas, altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**16.b-4** En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deben consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+-0.00).

**16.b-5** Dimensiones de todos los retiros indicando: L.E. (línea de edificación); L.M. (línea municipal); L.C.V. (línea cordón vereda); L.E.M. (línea de eje medianero); Línea de Ochava en terrenos en esquina; Líneas de proyección de líneas de cumbrera, aleros y tanque de reserva; designación de locales, aberturas y cortes.

**16.b-6** En zona urbana se debe consignar la ubicación en vereda del cesto de basura y arbolado según lo estipulado por la presente Ordenanza.

**16.b-7** Ubicación de pozo absorbente y cámara séptica, debidamente acotados y respetando lo establecido en la ordenanza vigente.

**16.c-** Plantas de Techos. Esc: 1:100 con: designación de pendientes de techos; ubicación de tanque de reserva de agua y capacidad del mismo; materiales de cubierta; ventilaciones; chimeneas y vacíos de patios.

**16.d-** Cortes. Esc:1:100: Se deben señalar en la planta con letra mayúscula. Serán 2 (dos) como mínimo y 1 (uno) debe pasar por la/s fachada/s principal/es. En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deben consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+-0.00); alturas parciales y totales, tanque de agua (altura de base y altura total); altura y materialización de medianeras y verjas; altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**16.e-** Fachadas. Esc: 1:100: Las visibles desde la vía pública, 1 (una) como mínimo, en terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se deben designar los



materiales de terminación, carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad.

**16.f-** En caso de red de cloacas existente, se deberá ubicar en el esquema la cota exacta al punto de conexión, referenciada al eje medianero más cercano.

**16.g-** Planilla de aberturas con dimensiones, tipo de abrir, materiales, superficies de iluminación y de ventilación, cantidad y ubicación. En todos los casos, se debe respetar las áreas mínimas de iluminación y ventilación acorde al uso y destino de locales, según lo establecido en la presente ordenanza.

**16.h-** Planilla de Superficies: según modelo de planilla municipal, que como ANEXO 2, GRÁFICO N°1 se adjunta a la presente Ordenanza.”

**Artículo 3°.-** Modifícase el Artículo 22 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

### **“SECCIÓN 1.10: DEL PLANO MUNICIPAL DE RELEVAMIENTO**

**Artículo 22.-** Este plano se ejecutará con los siguientes elementos y de acuerdo a lo establecido en la Sección 1.7 (Del Tamaño y Plegado de los Planos, Carátula Reglamentaria, Colores y Leyendas):

**22.a-** Carátula Reglamentaria.

**22 .b-** Plantas Generales (todas) Esc: 1:100 con:

**22.b-1** Dimensiones del Terreno s/m (según mensura) – s/t (según tasación) – s/c (según catastro) y ángulos.

**22.b-2** Locales debidamente designados y acotados (cotas generales y parciales, exteriores e interiores, espesores de muros y salientes).

**22.b-3** Altura y materialización de medianeras y verjas, altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**22.b-4** En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deberán consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+-0.00).

**22.b-5** Dimensiones de todos los retiros indicando: L.E. (línea de edificación); L.M. (línea municipal); L.C.V. (línea cordón vereda); L.E.M. (línea de eje medianero); Línea de Ochava en terrenos en esquina; Líneas de proyección de líneas de cumbrera, aleros y tanque de reserva; designación de locales, aberturas y cortes.

**22.c-** Plantas de Techos Esc: 1:100 con: ubicación de tanque de reserva de agua y capacidad del mismo; materiales de cubierta; ventilaciones; chimeneas y vacíos de patios.

**22.d-** Cortes Esc:1:100: Se señalarán en la planta con letra mayúscula. Serán 2 (dos) como mínimo y uno deberá pasar por la/s fachada/s principal/es. En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deberán consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+-0.00); alturas parciales y totales, tanque de agua (altura de base y altura total); altura y materialización de medianeras y verjas; altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**22. e-** Fachadas Esc: 1:100: Las visibles desde la vía pública, 1 (una) como mínimo, en terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se designarán los materiales de terminación, carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad.

**22.f-** Planilla de aberturas con dimensiones, tipo de abrir, materiales, superficies de iluminación y de ventilación, cantidad y ubicación. En todos los casos, se deberá respetar las áreas mínimas de iluminación y ventilación acorde a uso y destino de locales, según lo establecido en la presente Ordenanza.

**22.g-** Planilla de Superficies: según modelo de planilla municipal, que como ANEXO 2, GRÁFICO N°2 se adjunta a la presente Ordenanza.”

**Artículo 4°.-** Modifícase el Artículo 52 inciso “a” de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:



**“52.a-DE LOS RETIROS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.** Establézcase la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su línea de edificación, a lo establecido para cada zona en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza. También se debe considerar:

52.a.1- DE LOS JARDINES PRIVADOS. El espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación respecto de la Línea Municipal, debe destinarse a jardines privados. Éstos deben cumplir las siguientes condiciones:

52.a.1.1- La superficie de los mismos, no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas y/o pérgolas, avanzando con un máximo de 1/3 (un tercio) del retiro mínimo exigido según zona, desde la Línea de Edificación hacia el espacio del jardín y siempre por encima de los 2.70 de altura.

52.a.1.2-En el caso de lotes que tengan frentes a más de una calle, los cerramientos de los límites definidos por la Línea Municipal deberán materializarse según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Art. N°62.a.3 (De los cerramientos en lote en esquina), de esta Ordenanza.

52.a.2- La aplicación del retiro exigido para espacio verde, no podrá reducir la superficie disponible para edificar a menos de 150,00 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

52.a.3- Cuando en el lado de la manzana que corresponda al lote en cuestión se encuentren consolidados retiros menores a los establecidos en la presente ordenanza, el retiro exigido a los lotes colindantes a uno de menor retiro; podrá ser en el costado de esa colindancia igual a este existente hasta un cincuenta por ciento (50%) del frente del lote, mientras que en la otra medianera deberá cumplir con el retiro exigido por la Ordenanza en vigencia.

**Artículo 5°.-** Modifícase el Artículo 89 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 89.- DE LA VENTILACIÓN.**

**89.a- TIPOS DE VENTILACIÓN:** Se consideran tres tipos de ventilaciones:

**89.a.1- DIRECTA:** La que se obtiene por vanos abiertos al exterior: espacio urbano, patios, incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano con respecto al piso del local.

Cualquier local se puede ventilar por diferencia o quiebre en el techo, siempre que se respeten las superficies mínimas de ventilación establecidas en la presente Ordenanza.

Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de ventilación son las siguientes:

**V** = Superficie mínima del vano para ventilación.

**I** = Superficie mínima del vano para iluminación.

**S** = Superficie del piso del local.

**Cálculo del vano de ventilación para VIVIENDA:**

**V = 1/2 de “I”**

**Cálculo del vano de ventilación para otros locales** (todos aquellos que no forman parte de una vivienda):

**V = 1/4 de “I”**

En la cual “I” es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate.

Para este cálculo se considera la totalidad de la superficie de vanos que puedan ser abiertos, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo. Podrá reemplazarse la ventilación directa por ventilación mecánica o forzada.”

**Artículo 6°.-** Modifícase el Artículo 90 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:



**“SECCIÓN 2.5: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**Artículo 90.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.**

**90.a- Patios de primera categoría:** Deben ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

**90.a.1-** Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro “D” = 1/3 H; siendo “H” la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciendo al predio del edificio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N° 12.

**90.a.2-** En casos de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determina considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo fijado en el punto anterior.

No obstante lo anterior, para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre se debe verificar la relación  $D = 1/3 H$ . La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N° 13.

**90.a.3-** Poder medir el mismo valor “D” en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N° 14.-

**90.a.4-** No dar a “D” un valor inferior a 3,00m (tres metros).

**90.a.5-** Cuando el valor de “D” supere los 15,00m (quince metros) puede mantenerse constante.

**90 .b-Patios de segunda categoría:** Los patios de segunda categoría deben ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 1.50 (uno con cincuenta metros) de diámetro y deben posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura. Quedan exceptuados de dichos patios todos los locales de primera categoría tales como estar, comedor, cocina, dormitorios.”

**Artículo 7°.-** Modifícase el Artículo 141 inciso “l.2” de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“141.l.2-Pasillos de ingresos Vehiculares:** 3,00 m (tres metros). En caso de viviendas múltiples dicho paso será el único (vehicular y peatonal) de 3,00 m (tres metros).”

**Artículo 8°.-** Modifícase el Artículo 141 inciso “f” de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“141.f. Las superficies mínimas admisibles para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán las siguientes (las superficies son propias, incluidos muros de la Tipología):**

141.f.1- Tipología Monoambiente.....	35,00 m2
141.f.2- Tipología de 1 dormitorio .....	45,00 m2
141.f.3- Tipología de 2 dormitorios.....	60,00 m2
141.f.4- Tipología de 3 dormitorios.....	80,00 m2
141.f.5- Tipología de 4 dormitorios.....	100,00 m2”

**Artículo 9°.-** Modifíquese el Artículo 141 inciso “i” de la Ordenanza N°1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“141.i-Del espacio destinado para guardacoché.** Cada unidad de vivienda (individual o agrupada), debe contar con un espacio (cubierto o descubierto), destinado al estacionamiento del automóvil, cumpliendo con los retiros especificados para cada zona. Para edificaciones anteriores a la Ordenanza N°1788/2013, que no cuenten con dicho espacio, se permitirá en el retiro establecido para cada zona, una cochera semicubierta de estructura filar, siempre que la misma no supere los 15 m2 de superficie.”

**Artículo 10.-** Modifícase el Artículo 144 de la Ordenanza N° 1788/2013, el cual quedará redactado de la siguiente manera:



**“SECCIÓN 3.2.4: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL “USO COMERCIAL”**

**Artículo 144.- EL USO COMERCIAL.** Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

**Requisitos y limitaciones:**

-Habilitación otorgada por Bomberos. Cualquier tipo de comercio debe presentar para la obtención de la “Habilitación de Comercio” en este municipio, un certificado de cumplimiento de las normas requeridas por Bomberos Voluntarios.

En todas las zonas comerciales se deben cumplir con los siguientes:

Se debe cumplimentar con los requisitos que para esta zona se enuncian en esta Ordenanza.

-En caso de construcciones que hayan sido declaradas en la Dirección de Obras Privadas, con un uso y destino, y que ocasionalmente, el mismo cambie por un una actividad comercial, no necesitará nueva presentación de planos, solo un croquis firmado por un profesional a fin.

-Se permitirá, una unidad funcional (local comercial de micro escala) cada 100m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados), no pudiéndose construir en exceso.-

-Para todos los aspectos referentes al uso comercial: Locales que desarrollen Espectáculos Públicos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 1716/12 para tal fin o la que en el futuro la reemplace.

-Para todos los aspectos referentes a la actividad comercial de alimentos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 778/94 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.”

**Artículo 11.-** 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 03 DE AGOSTO DE 2022.**

**Eliana De Buck**  
**Secretaria Legislativa**  
**Concejo Deliberante**

**Alejandro Ghisiglieri**  
**Presidente**  
**Concejo Deliberante**