

ORDENANZA 2717/2025

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...”

La Ordenanza N° 2589/2023 mediante la cual se sanciona el 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, que tiene por objetivos:

- 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.

CONSIDERANDO

La necesidad de realizar precisiones en cuestiones referidas a:

- La ocupación de suelo para lotes preexistentes a la oportuna sanción de la ordenanza 2589/2023, especialmente a aquellos que no poseen los tamaños mínimos establecido en los parámetros de fraccionamiento de suelo.
- Establecer dependencias municipales responsables de analizar y otorgar factibilidad a proyectos de interés prioritario en Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (Artículo 5).
- Establecer perfiles de calles existentes y futuras
- Sistematizar las condiciones de subdivisiones especiales para áreas y subáreas

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 15 del 04 de junio de 2025.

POR TODO ELLO:

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

Artículo 1º.- Modifíquese el Artículo 4, apartado 4.4.1.b de la Ordenanza N° 2589/2023, que quedara redactado de la siguiente manera:



“4.4.1.b En los lotes comprendidos en el Área de Amortiguación, se define un amanzanamiento mínimo resultante de la subdivisión 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.” Según Anexo Gráfico II-3 de la Ord 2589/23

Sin embargo, deberá dejarse previsto el espacio destinado para una posible 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.

A los efectos de contribuir a una mejor visación de planos para el Área de catastro se adjunta propuesta de las primeras macromananzas y trazado de futuras calles en “Área de Amortiguación” realizada en QGIS (Anexo gráfico IX Trazado de futuras calles: AM1 LOTE 8D; AM1 LOTE 9C; AM1 LOTE 9D; AM2 LOTE 36C; AM2 LOTE 41B; AM2 LOTE 41C; AM2 LOTE 42B; AM3 LOTE 17A; AM3 LOTE 18A; AM3 LOTE 18B; AM4 LOTE 19A; AM4 LOTE 19B; AM4 LOTE 20A; AM4 LOTE 20B).

El mismo está sujeto a futuras modificaciones a propuesta del Área de Planificación Estratégica (u organismo que en el futuro lo reemplace) y con posterior aprobación del Concejo Deliberante.”

Artículo 2º.- Modifíquese el Artículo 4, puntos 4.4.3 de ocupación del suelo y 4.4.4 de retiros mínimos, referidos al fraccionamiento del suelo del Área de Amortiguación entre Área Urbanizable Primera Sección y Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya, que quedara redactado de la siguiente manera:

“4.4.3 Ocupación del suelo

4.4.3. a F.O.S para lotes preexistentes hasta 5.000 m2: 50%

Para lotes de más 5.000 m2 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 preexistentes hasta 5.000 m2: 0.8

Para lotes de más 5.000 m2 hasta 60.000 m2: 0.6

4.4.3.c Para lotes mayores de 60.000 m2, se permitirá hasta un máximo de:

- 800 m2 cubiertos para uso de viviendas.

- 3.000m2 uso en hotelería.

- Hasta 6.000 m2 cubiertos para uso no residencial

4.4.3.d CUF: Una unidad de vivienda cada 500m2, máximo tres (3) unidades

4.4.4 Retiros Mínimos

4.4.4. a Retiro de frente: 10,00 m (diez metros) para todos los usos, excepto depósitos en todas sus categorías, que deben tener un retiro de 15,00 m (quince metros).

4.4.4.b Retiro de fondo: 5,00 (cinco metros).

4.4.4.c Retiro lateral para lotes entre medianeras: 5,00 (cinco metros).

Para lotes preexistentes con medidas inferiores a las establecidas en la presente ordenanza, se establecen los siguientes retiros mínimos laterales:

- En Lotes de hasta 40,00m de frente (cuarenta metros): 4,00 m (cuatro metros) de retiro lateral en al menos uno de sus lados.-

- En Lotes de más de 40,00m (cuarenta metros) de frente: 5,00m (cinco metros) de retiros laterales.-

Para lotes en esquina preexistentes con una superficie hasta 5000 m2, en cuanto a retiro de fondo y lateral, la edificación se podrá pegar hasta las medianeras hasta los 3.50 m (tres metros con cincuenta) de altura, pasada esa altura deberá dejar un retiro de 5 m (cinco metros)”.



Artículo 3º.- Modifíquese el Artículo 5, punto 5.2.1.5.c referido a la ocupación del suelo del PP1-Sub Área Av. de los Fundadores perteneciente al Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat, que quedara redactado de la siguiente manera:

“5.2.1.5. c Ocupación del suelo

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

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

c.3 Retiro de frente: 10,00 m (diez metros) para todos los usos, excepto depósitos en todas sus categorías, que deben tener un retiro de 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.

c.8 Una unidad de vivienda cada 500m2, máximo tres (3) unidades”.

Artículo 4º.- Modifíquese el Artículo 5, punto 5.2.2.5g referido a incentivos a proyectos estratégicos, perteneciente al Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat, que quedara redactado de la siguiente manera:

“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.

g.3 La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas y el Área de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro lo reemplace, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea”.

Artículo 5º.- Modificase Artículo 5, punto 5.2.4.5c referido a la ocupación del suelo de PP4 -Sub Área Frente a Ruta Nacional N° 9, que quedara redactado de la siguiente manera:

“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: 30 m. (treinta 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 cincogrados) 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.S.A Para Usos No rurales: 60% del resto del F.O.S.

c.7 CUF: Una unidad de vivienda cada 500m2, máximo tres (3) unidades”.



Artículo 6º.- Modifíquese el Artículo 6, punto 6.4 referido a la ocupación del suelo del Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya, que quedará redactado de la siguiente manera:

“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: ochocientos metros cuadrados (800 m²)

b. Superficie Máxima para Casa Rural, Albergues rurales por lote mínimo: tres mil quinientos metros cuadrados (3500 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 45º (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 45º (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 45º, previa aprobación de factibilidad y presentación de proyecto.

6.4.6 Retiro de frente: 10,00 m (diez metros) para todos los usos, excepto depósitos en todas sus categorías, que deben tener un retiro de 20,00 m (veinte metros).

6.4.7 Retiro Lateral: 5.00 m.

6.4.8 Retiro de Fondo: 10,00 m.

Para lotes preexistentes con medidas inferiores a las establecidas en la presente ordenanza, se establecen los siguientes retiros mínimos:

Retiro de fondo: 5 metros (cinco) en caso de unidad habitacional. 10 metros resto de los usos.

Retiros laterales:

- En Lotes de hasta 40,00m de frente (cuarenta metros): 4,00 m (cuatro metros) de retiro lateral en al menos uno de sus lados.-

- En Lotes de más de 40,00m (cuarenta metros) de frente: 5,00m (cinco metros) de retiros laterales.-

Para lotes en esquina preexistentes con una superficie hasta 5000 m², en cuanto a retiro de fondo y lateral, la edificación se podrá pegar hasta las medianeras hasta los 3.50 m (tres metros con cincuenta) de altura, pasada esa altura deberá dejar un retiro de 5 m (cinco metros)”.

Artículo 7º.- Modifíquese el Artículo 7, punto a.6 del inciso 7.3.3 de ocupación del suelo correspondiente al Área Rural Oeste del Piedemonte, que quedara redactado de la siguiente manera:

“a.6 Retiro de Frente a caminos rurales: 20 m (veinte metros)”.



Artículo 8º.- Modifíquese el Artículo 8, punto 8.4.3.6 referido a retiros de frente en Área Rural Este del Valle, que quedara redactado de la siguiente manera:

“8.4.3.6. Retiro de Frente a caminos rurales: 20 m (veinte metros)”.

Artículo 9º.- Incorpórese el siguiente Artículo a la Ordenanza 2589/2023 que debe decir:

Artículo 15.- Se determinan los siguientes perfiles de calles:

15.1 Anchos de las calles existentes: deberán respetar lo dispuesto en la Sección 4.4.2 de la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias.

Con la finalidad de hacer un texto ordenando, se definen los siguientes perfiles de calles “existentes” elaborados por el Área de Planificación Estratégica y verificados por Catastro y Obras Públicas, según se detalla en Tabla Anexo I, Trazado de calles existentes.

Para el resto de calles existentes no contempladas en Cuadro Anexo Adjunto Nº 1: Deberán dar continuidad en lo posible a la trama existente. El Área de Planificación Estratégica o el organismo que en un futuro lo reemplace será el encargado de dar dicha factibilidad con su posterior tratamiento por parte del Concejo Deliberante para su aprobación.

Para los casos puntuales de las calles 68 (hasta calle 144) y 96 debe procurarse, en la medida que lo preexistente lo permita y ante futuras subdivisiones, garantizar el siguiente trazado dado su carácter de futuro corredor vehicular:

Ancho de calle: 18.00 metros

Ancho de calzada: 10.00 metros

Ancho de vereda: 4.00 metros

15.2 En las solicitudes de nuevos fraccionamientos, será obligación de los propietarios la donación gratuita a la municipalidad de la superficie correspondiente al ensanche de las arterias, de acuerdo a lo establecido para tal fin en el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 (De la Red Vial) de la Ordenanza 1788/13 y el Art 17 (De la Cesión de Sup. para Equipamiento Comunitario y Usos Institucionales, del Fondo de Previsión para Equipamientos Comunitarios y Usos Institucionales y del Fondo de Previsión de Obras de Infraestructura) de la Ordenanza 2361/20.

El loteador deberá realizar el amojonamiento de la proyección de la futura calle y el trámite de la donación de la calle deberá quedar expresamente documentado tanto en el plano de Mensura como en el convenio urbanístico, en tanto que la apertura definitiva de la calle, (la cual será de carácter pública) quedará sujeto a criterio de la municipalidad, previo dictamen del Consejo de Planificación y sujeto a aprobación del Concejo Deliberante.

15.3 Anchos para la apertura de calles nuevas:

15.3. a Área de Amortiguación (subáreas AM1, AM2, AM3, AM4)

Para la apertura de calles nuevas (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. No obstante, esta medida deberá adecuarse a la dimensión de la manzana original, al fraccionamiento y construcciones preexistentes:

Se proponen los siguientes perfiles de calles:

Ancho de calle: 15 metros

Ancho de calzada: 9 metros

Ancho de vereda: 3 metros

Ancho de ciclovía: 2.50 metros.

15.3.b Para Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (subáreas PP1, PP2, PP3 y PP4); Área de Valor Estratégico Parque Agrario Caroya (SUBAREAS PAC 1, PAC 2, PAC 3 Y



PAC 4); Área de Valor estratégico Parque Agrario Caroya OESTE; Área Rural Oeste del Piedemonte (Subsector Norte y Subsector Sur); Área Rural Este del Valle (Polígonos 1, 2 y 3)

Para la Apertura de calles nuevas deberán seguir siempre que sea posible la trama existente. Se proponen los siguientes perfiles de calles:

Ancho de calle: 15.00 metros

Ancho de calzada: 10.00 metros

Ancho de vereda: 2.50 metros

15.3.cCentros Rurales de servicio: en caso de corresponder dar continuación a trama existente”.

Artículo 10.- Incorpórese el siguiente Artículo a la Ordenanza 2589/23 contemplando regulación de subdivisiones especiales por partición hereditaria y por condominio para las áreas y subáreas de la ordenanza 2589/23.

“Artículo 16: Regulación de Subdivisiones por partición Hereditaria para distintas Áreas y subáreas Ord 2589/23.

16.1De la subdivisión por partición hereditaria.

Son todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deben ajustarse a las siguientes condiciones:

16.1.a- Acompañar sentencia definitiva del juicio sucesorio ordenado por Juez Competente

16.1.b- El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de $n + 1$ siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.

16.1.c- Las dimensiones mínimas deben homologarse a las previstas por esta Ordenanza para la zona en que se ubique la subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. Se estipula un frente mínimo de 40 metros (cuarenta)

En las parcelas resultantes se deben cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros).

16.1.d- En todos los casos, todos los lotes resultantes, deben dar a una calle pública.

16.1.e- En todos los casos la forma de los lotes debe ser rectangular, manteniendo como proporción entre frente y fondo la relación1:3.

16.1.f- Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, deben realizar, si fuera necesario, a su total costo toda la infraestructura de agua, energía eléctrica, liberando a la municipalidad de la provisión de los mismos.

16.1.g- Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, se comprometerán a donar a título gratuito, la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.

16.1.h-Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, no podrán edificar sobre la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.

16.1.i- Los adjudicatarios de los lotes resultantes deberán abonar las correspondientes tasas establecidas de acuerdo al artículo 220 (DEL FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES Y DEL FONDO DE PREVISION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA).

16.2 Para subdivisiones especiales (Subdivisión por Partición Hereditaria) en elÁrea de Amortiguación (subáreas AM1, AM2, AM3, AM4) y Corredor de Valor Estratégico Pedro Patat (subáreas PP1,PP2,PP3 y PP4): la Superficie Mínima de los lotes será por única vez de (5000 m2) y se deberá incluir la leyenda en el plano. El CUF es una vivienda cada 500 m2, máximo 3.

16.3 Para subdivisiones especiales (Subdivisión por Partición Hereditaria) en el Área de Valor Estratégico y sus subáreas (PAC 1, PAC 2, PAC 3 Y PAC 4) y Área de Valor estratégico Parque Agrario Caroya OESTE (PAC OESTE) la Superficie Mínima de los lotes



será: 1Ha. (una hectárea). Dicha reducción se permitirá por única vez y se deberá incluir la leyenda en el plano. El CUF por Subdivisión por Partición Hereditaria deberá ser una vivienda por lote resultante.

16.4 Para las Área Rural Oeste del Piedemonte (Subsector Norte y Subsector Sur); Área Rural Este del Valle (Polígonos 1,2 y 3) solo donde haya una edificación de tipo vivienda, la Superficie Mínima por Partición Hereditaria para el sector que comprenda la vivienda será de 6 Has. (seis hectáreas). Dicha reducción se permitirá por única vez y se deberá incluir la leyenda en el plano. Para el resto de la parcela, las subdivisiones se realizan de acuerdo a lo dispuesto por la ordenanza 2589/23.

16.5 Para subdivisiones especiales (Subdivisión por Condominio) en el Área de Valor Estratégico y sus subáreas (PAC 1, PAC 2, PAC 3 Y PAC 4) y Área de Valor estratégico Parque Agrario Caroya OESTE (PAC OESTE) se permitirá la subdivisión en partes iguales, según título original, en aquellas propiedades condóminas anteriores a la promulgación de la Ordenanza 1788/13 donde se comenzó a regularizar. La Superficie Mínima de los lotes será: 1Ha. (una hectárea). Dicha reducción se permitirá por única vez y se deberá incluir la leyenda en el plano. Se permitirá como máximo, una vivienda por cada parcela resultante. Las parcelas resultantes deberán estar previstas de los servicios básicos de agua y energía eléctrica, a cargo del propietario.

Artículo 11.- Previsión de infraestructura en lotes colindantes a zona urbana.

Dejar sin efecto el inciso 14.2 del artículo 14 por la cual se modifica el Artículo Nº18 de la Ordenanza 1845/14 referida a la previsión de infraestructura vial en lotes colindantes a las zonas urbanas (con sus respectivas áreas y subáreas). El mismo se regulará con lo que dispone el artículo 1 de la presente ordenanza a partir de la modificatoria al inciso 4.4.1.b del artículo 4 de la ordenanza 2589/23.

Artículo 12.- Apruébese el texto ordenado de la ordenanza 2589/23 que se propone como Anexo I, a los efectos de sistematizar los cambios establecidos en dicha ordenanza.

Artículo 13.- De forma. 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 04 DE JUNIO DE 2025.

Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO I

**EL TEXTO ORDENADO DE LA ORDENANZA N° 2589/23 SE ENCUENTRA
DISPONIBLE EN FORMATO FISICO Y DIGITAL PARA SU CONSULTA EN LAS
SIGUIENTES OFICINAS:**

- **SUBSECRETARÍA DE OBRAS PRIVADAS**
- **SUBSECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**
- **CONSEJO DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA**
- **DEPARTAMENTO DE CATASTRO**
- **CONCEJO DELIBERANTE**

**Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante**

**Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante**