



ORDENANZA N° 2746/2025

VISTO:

La creciente demanda de permisos para la implantación de viviendas prefabricadas en distintos sectores del Municipio.

La Ordenanza Municipal N° 1788/2013 y sus modificatorias.

La Ordenanza Municipal N° 2361/2020 y sus modificatorias.

Y CONSIDERANDO:

Que se ha incrementado la cantidad de solicitudes de registro e instalación de este tipo de unidades habitacionales.

Que en la mayoría de los casos las mismas no cumplen con las medidas mínimas exigidas por las normativas urbanísticas y edilicias vigentes, configurando situaciones de infracción.

Que resulta necesario establecer un marco normativo transitorio que permita regular excepcionalmente este tipo de construcciones, priorizando el acceso a una vivienda digna por parte de familias en situación de vulnerabilidad.

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 41 del día 10 de diciembre de 2025.

POR TODO ELLO:

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

Artículo 1º.- Objeto. Será objeto de la presente Ordenanza la regulación de la cantidad de unidades habitacionales y el sistema de construcción de prefabricados.

Artículo 2º.- Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza es la Secretaría de Economía y Finanzas o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 3º.- Limitación de cantidad. Se autoriza la instalación de una (1) sola unidad prefabricada por lote, destinada exclusivamente a vivienda unifamiliar, no pudiendo incorporarse unidades adicionales del mismo tipo en el mismo inmueble y además cumplimentar con los indicadores urbanos para el área en que se implanta.

Artículo 4º.- Proforma previa y autorización de platea. Previo a la colocación de la unidad, el propietario deberá presentar una proforma de solicitud (según Anexo I de la presente Ordenanza) ante la Dirección de Obras Privadas, donde informe su intención de instalar una vivienda prefabricada y solicite autorización para la ejecución de la platea fundacional, comprometiéndose a presentar la documentación técnica completa en los plazos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 5º.- Documentación técnica. La regularización deberá incluir:

- a) Plano de relevamiento de la unidad colocada.
 - b) Informe técnico firmado por profesional habilitado, acompañado de la memoria técnica provista por la empresa constructora de la vivienda.
- Y deberá presentarse a través de la plataforma digital para dicho trámite.

Artículo 6º.- Excepciones de superficie. De forma excepcional y por única vez, se permitirá que las dimensiones totales de la vivienda, así como las superficies mínimas



por ambiente, sean inferiores hasta un 10% (diez por ciento) en menos a lo establecido por la normativa vigente, siempre que se garantice salubridad, ventilación y seguridad mínimas.

Artículo 7º.- Exención de tasas. Por única vez, y exclusivamente para viviendas de hasta 60 m² de superficie total, no se aplicarán tasas ni derechos de construcción para el trámite de regularización.

Artículo 8º.- Pedido sucesivo. En caso de presentación de una segunda o más viviendas, la Subsecretaría de Desarrollo Social, será quien determinará, según análisis socioeconómico previo, la viabilidad o no de la nueva construcción en las mismas condiciones que la aprobada anteriormente.

Artículo 9º.- Validación Técnica. La presente Ordenanza no implica la validación técnica de los sistemas constructivos prefabricados ni su equiparación con construcciones tradicionales.

Artículo 10.- Sanciones. Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas de acuerdo a lo remitido en el Título IV: Disposiciones Punitivas - Capítulo I. De las Infracciones y sus Penalidades de la Ordenanza Nº 1788/2013

Artículo 11.- 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 10 DE DICIEMBRE DE 2025.

**Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante**

**Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante**



ANEXO I
AUTORIZACIÓN DE PLATEA

Por medio de la presente solicito autorización para la realización de la Platea Fundacional, para futura colocación de una Vivienda Prefabricada.

Para poder realizar dicha base solicito también, permiso de conexión de agua y luz, comprometiéndome a instalar la unidad habitacional en los próximos 180 días desde la fecha de esta solicitud.

PROPIETARIO:.....

DOMICILIO DE LA OBRA:.....

NÚMERO DE CATASTRO MUNICIPAL:.....

FECHA:.....

**Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante**

**Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante**