

**ORDENANZA 2196/2018**

**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 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.

Su tratamiento y aprobación por unanimidad en Sesión Ordinaria N° 30 del 12 de septiembre de 2018.

**POR TODO ELLO:**

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

**Artículo 1º.-** Modifíquese la definición de URBANIZACION establecido en **Artículo 10.2) c** DEFINICIONES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO, la que queda redactada de la siguiente manera:

*“URBANIZACIÓN: es todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente.*

*SUBDIVISIONES SUCESIVAS: Son aquellas en las cuales se obtienen lotes en una primera etapa, que por el número o disposición de los mismos no se encuadra dentro de un loteo, pero deja un lote de mayor superficie susceptible de ser dividido en etapas posteriores, lo que hace la intervención en la totalidad del lote se transforme en un loteo.”*

**Artículo 2º.-** Modifíquese el **inciso a.4 del artículo N° 15**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“15. a.4.- Fotocopia de escritura aprobada u otro documento que acredite su titularidad y posesión total del inmueble, donde se encuentren autenticadas las firmas de los intervinientes por Escribano Publico o Juez de Paz; en original o fotocopia autenticada.”*

**Artículo 3º.-** Modifíquese el **inciso a.4 del artículo N° 19**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“19. a.4.- Fotocopia de escritura aprobada u otro documento que acredite su titularidad y posesión total del inmueble, donde se encuentren autenticadas las firmas de los intervinientes por Escribano Publico o Juez de Paz; en original o fotocopia autenticada.”*

**Artículo 4º.-** Modifíquese el **artículo 21, OBRAS CONSTRUIDAS NO CONFORME A ORDENANZA**, el cual queda redactado de la siguiente manera:



**“Artículo 21. OBRAS CONSTRUIDAS NO CONFORME A ORDENANZA.** Una obra se designará como Obra Registrada en Infracción cuando lo edificado en ella, no responda a las disposiciones de la Ordenanza vigente al momento de su construcción. La documentación a presentar será la exigida para los relevamientos en general. Estas transgresiones respecto a lo dispuesto en la Ordenanza, pueden haber sido cometidas en:

**21 a.-** El espacio público, que es el espacio que se sitúa fuera de la Línea Municipal. En este caso, lo edificado en infracción quedará sujeto a la necesidad pública de uso de ese espacio que invade, por lo tanto estarán expuestas a su demolición a costa del propietario, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 241e.

**21. b.-** El espacio privado correspondiente al Retiro de Frente de Lote, que es el espacio que se sitúa entre Línea Municipal y Línea de Edificación. En este caso, las obras deberán ser retiradas del espacio que invaden, a costa del propietario, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 241e.

**21 .c.-** El espacio privado, que es el espacio propio de la vivienda y su terreno.

En ningún caso y hasta tanto no se modifique lo que transgrede, a la obra registrada en infracción, no se le dará certificado de final de obra ni se dará funcionalidad a las subdivisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional N° 13.512).-

A pedido del interesado se otorgará el correspondiente certificado de conexión de agua y luz domiciliaria.

Estas obras registradas en infracción serán informadas por Catastro Municipal a los Organismos Municipales encargados del arancelamiento de la tasa que incide sobre los inmuebles, para que se aplique una tasa diferenciada, hasta tanto se solucione la irregularidad en la edificación.

En aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida y por resultar técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme lo establecido en el Título IV, Capítulo I, Sección 1.1 (De las Infracciones relativas a tramitaciones, infracciones al uso y ocupación del suelo), de la presente Ordenanza.

La aprobación o registro de los planos de relevamiento, no libera a los responsables, de las penalidades que pudiera corresponderle por violación de esta Ordenanza, pudiendo la Secretaria de Obras Públicas y Privadas, exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicable al caso.”

**Artículo 5º.-** Modifíquese el **artículo N° 26** sobre PLANOS CORREGIDOS, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**“Artículo N° 26: PLANOS CORREGIDOS.** En ningún caso en los que sea necesario introducir algún tipo de modificación y/o corrección se podrá utilizar líquido corrector. Las carátulas no podrán presentar ningún tipo de corrección y modificación. Si se necesita modificar algún contenido del cuerpo del expediente, se podrá salvaguardar el error, siempre y cuando sea mínimo.”

**Artículo 6º.-** Modifíquese el **artículo N° 27.a** sobre OBRAS DETECTADAS, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**“27.a- OBRAS DETECTADAS:** Son aquellas construcciones que no cuentan con Autorización Municipal de Obra al serle requerido ese comprobante por el Inspector Municipal actuante.

Ante la detección de la infracción se debe paralizar la obra y emplazar al propietario para que en un plazo de cuarenta y ocho (48) horas se presente en el municipio a fin de efectuar el correspondiente descargo y tomar conocimiento de la situación.

El titular solo podrá continuar con la obra paralizada una vez completadas las etapas de presentación de planos ejecutados por profesional competente debidamente colegiados y



de autorización municipal de dichos planos. Los planos presentados tendrán carácter de declaración jurada a los efectos del cobro de las tasas municipales e impositivas.

Se aplica un arancel diferenciado (publicado en la Ordenanza Tarifaria vigente) que como multa se notificará en la liquidación de la Tasa de Servicio a la Propiedad, el cual permanecerá hasta que se regularice el expediente.

Esta constancia de obra detectada, se realiza a través del labrado de un acta de constatación, en la cual el inspector actuante debe verificar si la obra tiene condiciones de habitabilidad. Si la obra fuera habitable, se procederá a cargar la superficie detectada como tributable. Fuera o no habitable la obra, será obligatoria la presentación de planos ejecutados por profesional competente debidamente colegiados. Esta acta, será archivada en el expediente que se abrirá para su registro, y cuyo duplicado será entregado en el sitio de la obra con la orden de paralización de las tareas.”

**Artículo 7º.-** Modifíquese el 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 8º.-** Modifíquese el 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 9º.-** Modifíquese el artículo N° 52 a.3, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*“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 10.- Modifíquese** el 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 11.-** Modifíquese el artículo N° 54 el cual quedara redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 54.- DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Se debe cumplimentar lo que se establece en la presente Sección y en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza en lo referido a alturas máximas, de acuerdo con el carácter de cada zona.*

*54.a- No se consideran incluidos en la Altura de la Edificación los siguientes elementos:*

*54.a.1- Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 4,50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros).*

*54.a.2- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, otras infraestructuras, los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 4,50 m(cuatro*



metros con cincuenta centímetros) y sin que excedan de un plano inclinado a 45° (cuarenta y cinco grados) trazado desde el borde del plano vertical de fachada de frente.

54.a.3- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 4,50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros)..

54.a.4- Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana y que además deban cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en las normas vigentes que las regulan.”

**Artículo 12.-** Modifíquese el **inciso g.1 del artículo N° 59**, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*“59.g.1-EN LAS VEREDAS DE COMERCIOS, donde se expongan artículos o productos, sólo se podrá ocupar un 30% (treinta por ciento) del espacio de la vereda con los mismos.*

*Para los bares, confiterías, heladerías, otros, sólo se permite una sola fila de mesas o sillas junto a la Línea Municipal.*

*La altura mínima para la colocación de sombrillas que atraviesen las veredas, será de 2,20 m. (dos con veinte metros).*

*El organismo de aplicación y control para el presente inciso es la Dirección de Coordinación y Habilitaciones o la que en el futuro la reemplace.”*

**Artículo 13.-** Modifíquese en la **SECCIÓN 2.4: DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION**, ANEXO 4, GRÁFICO NUMERO 1: De los locales – Tabla de grupos de locales según destino. Para el destino Oficina, la Iluminación y Ventilación es No Requerida.

Oficina	2,40	NR	NR	NR	No	No		°	No
---------	------	----	----	----	----	----	--	---	----

**Artículo 14.-** Modifíquese el **inciso b y c del artículo N° 111** los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

**“111.b UBICACIÓN.** Los sistemas se deben ubicar alejados de sus bordes, 1,50 metros (uno cincuenta metros) como mínimo de los linderos y 2m. (dos metros) mínimo de cualquier otro pozo absorbente.

*No se autoriza la ejecución de pozos absorbentes en la vía pública (veredas y calles), salvo previa autorización del Departamento Ejecutivo Municipal y Concejo Deliberante cuando exista imposibilidad de construirlo dentro de la propiedad privada. En este caso se debe cumplir las condiciones especiales de seguridad fijadas por la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace, debiendo abonar un canon especial establecido por la Ordenanza General Tarifaria.*

*En todos los casos es responsabilidad del propietario, debiendo tener en cuenta las variables de construcción, los materiales del suelo y otros pozos existentes.*

*En caso de incurrir en infracción se aplica un arancel diferenciado establecido en la Ordenanza Tarifaria vigente, que como multa se notificará en la liquidación de la Tasa de Servicio a la Propiedad, el cual permanecerá hasta que se regularice, y si el Departamento Ejecutivo Municipal determinara su clausura, ésta debe ser efectuada por el propietario a su cargo y en caso que éste no lo hiciera lo ejecutará el municipio, cobrándole al propietario el costo del mismo.”*

**“111.c EJECUCIÓN:** se deberán considerar:

111.c.1- **CÁMARAS DE INSPECCIÓN.** Se ejecuta en mampostería de ladrillos sobre contrapiso de hormigón y con las dimensiones mínima de 0,60 x 0,60m (cero sesenta por cero sesenta metros) y con la profundidad correspondiente a la cañería. El contrapiso tendrá un espesor mínimo de 0,10m (cero diez metros) y las paredes laterales de 0,15m (cero quince metros). Se colocará una tapa de hormigón armado a nivel del suelo.

*Es fundamental que en su ubicación se tenga en cuenta y se prevea la futura conexión desde la misma a la red cloacal.*

111.c.2- **CÁMARAS SÉPTICAS.** Sus dimensiones, deben responder al cuadro que como ANEXO 4, GRÁFICO N°23 forma parte de la presente Norma.



111.c.3- **POZOS ABSORBENTES.** Serán excavados hasta penetrar la capa de arena como mínimo 1,50 metros (Un metro con cincuenta) de profundidad.

Debe ser calzado con mampostería de ladrillos y/o anillos de hormigón a tal efecto, dejando aberturas en las zonas de terreno absorbente, se cubrirá con una bóveda de mampostería y de ladrillo o por una loza de hormigón armado llevando un codo de ventilación de PVC de 0,10 m (cero diez metros) de diámetro interno. En todos los casos será responsabilidad del propietario, debiendo tener en cuenta las variables de construcción, los materiales del suelo y otros pozos existentes”.

111.c.4- **SISTEMAS DE TRATAMIENTOS Y PURIFICACIÓN TERCARIOS.** Los emprendimientos comerciales y/o industriales que por sus características generen residuos y/o efluentes contaminantes, y dadas ciertas características del suelo, deben presentar un proyecto alternativo, firmado por profesional responsable; el cual debe estar autorizado y controlado por el organismo que designe el municipio.

**Artículo 15.-** Modifíquese el **inciso b del artículo 141** el cual queda redactado de la siguiente manera:

**“141. b -** Para viviendas se permite SÓLO en las zonas: 1-CCI-1, 2-CCI-2, 5-C1, 6-C2, 9-U1, 10-U2, 11-U3, 15-U7, 16-U8 y 18-RU la construcción sin límites de cantidad de unidades funcionales en cada parcela, siempre que cumplan con FOS, FOT y demás condicionantes fijadas en la presente ordenanza.

En las demás zonas urbanas se permite 1 una unidad funcional cada 200 mt<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados) de terreno, no pudiéndose construir en exceso.”

**Artículo 16.-** Modifíquese el **inciso b del artículo 142**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**142.b- VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Es vivienda multifamiliar aquella de uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial por lote de terreno.

Requisitos y Limitaciones:

- **142.b.1-** Se permite la construcción sin límite de cantidad de unidades de vivienda y/o locales comerciales en cada parcela, siempre que cumplan con FOS, FOT y demás condicionantes fijados en la presente ordenanza. Quedan excluidas las siguientes zonas: 3-ZE1; 4-ZE2; 7-C3; 8-UM; 12-U4; 13-U5; 14-U6; 17-a-U10; 17-B-U11; 19-UI; 20-CP; 21-PI; 22-ZR.
- **142.b.2-** En el caso de superar la construcción de más de 10 (diez) unidades habitacionales por lote, se exigirá estudio de efluentes cloacales aprobados por el Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos de la Provincia o repartición que lo remplace.
- **142.b.3-** Estacionamiento mínimo: 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
- **142.b.4-** Para poder ser subdividida bajo el régimen de Propiedad Horizontal deberá cumplimentar todo lo exigido para tal fin, según lo dispuesto en esta Ordenanza.

**Artículo 17.-** Modifíquese el **inciso c del artículo N° 143** el que queda redactado de la siguiente manera:

**“143.c ELIMINACIÓN DE EFLUENTES:** El líquido proveniente de las piletas y/o piscinas, debe ser absorbido dentro del predio donde se hallan ubicadas, no pudiendo el mismo ser volcado a la vía pública. En caso de incumplimiento el DEM, a través de la Subsecretaría de Control y Fiscalización o la que en el futuro la reemplace, aplicará la sanción correspondiente.”

**Artículo 18.-** Modifíquese el **artículo 144** el cual queda redactado de la siguiente manera:

**“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 para habilitación comercial:***

*- Todo comercio debe presentar a la Secretaria de Administración y Finanzas, o la que en el futuro la reemplace, un certificado de cumplimiento de las normas requeridas por Bomberos Voluntarios.*

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

*-Todos los locales que desarrollen Espectáculos Públicos, se regirán 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 regirán por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 778/94 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.”*

**Artículo 19.-** Modifiquense los **incisos b y c del artículo N° 145**, los que quedan redactados de la siguiente manera:

**145.b-**Se permite la construcción sin límite de cantidad de unidades de vivienda y/o locales comerciales en cada parcela, siempre que cumplan con FOS, FOT y demás condicionantes fijados en la presente ordenanza. Quedan excluidas las siguientes zonas: 3-ZE1; 4-ZE2; 7-C3; 8-UM; 12-U4; 13-U5; 14-U6; 17-a-U10; 17-B-U11; 19-UI; 20-CP; 21-PI; 22-ZR.

**145.c-**Para la determinación de C.U.F excluidas en el inciso anterior, según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 1.1, Art. N°48 (De las Unidades Funcionales), quedan definidos los siguientes índices:

**145.c.1-**C.U.F: para ser aplicados al uso habitacional

145.c.1.1-A: 200m2.-

**145.c.2-**C.U.F: para ser aplicados al uso comercial

**145.c.2.1-A:** 100m2.-

Se debe considerar primero la cantidad de unidades habitacionales y por último las comerciales con la fracción estipulado en el artículo 1 de la ordenanza 1947/15.

**Artículo 20.-** Modifiquense los **puntos a y b del inciso f 2 del artículo N° 147**, los que quedan redactado de la siguiente manera:

*“f.2.a.- PEQUEÑA ESCALA: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automoviles y camionetas en predios cuya superficie de terreno total, utilizados a tal fin y debidamente deslindados, de hasta 420 metros cuadrados.*

*f.2.b.- MEDIANA ESCALA: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automoviles y camionetas en predios cuya superficie de terreno total, utilizados a tal fin y debidamente deslindados, esta comprendida entre 421 metros cuadrados hasta 2500 metros cuadrados.*

*f.2.c.- GRAN ESCALA: establecimientos destinados al lavado de automoviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehiculos pesados en predios cuya superficie de terreno total, utilizados a tal fin y debidamente deslindados, supera los 2500 metros cuadrados, y que deben estar localizados fuera de la zona urbana del ejido municipal.”*

**Artículo 21.-** Modifiquese el **artículo N° 164**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**“Articulo 164- PERMISO MUNICIPAL PARA URBANIZACIONES Y LOTEOS PARA PLANES DE VIVIENDA.** Todo interesado en realizar una urbanización, debe solicitar por escrito y ante el Concejo Deliberante, la correspondiente SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO. En dicha solicitud deberá especificar el sector que pretende tomar de Zona Rural e Incorporarlo a Zona Urbana.

Una vez ingresada dicha solicitud y conformado el Expediente correspondiente, el Concejo Deliberante, previo informes de la Secretaria de Obras Públicas, Privadas y Vivienda y del Consejo de Planificación Estratégica,



*debe responder por escrito al titular en un plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días corridos a partir de la fecha de recepción de la misma.*

*En caso de obtener una respuesta favorable por parte del Concejo Deliberante, deberá iniciar los trámites correspondientes a la Mensura y/o Loteo.*

*164-a. Requisitos para la previa:*

*164-a-1. Presentar 1 (una) copia debidamente autenticada de escritura o reporte de matrícula emitido por el Registro de la Propiedad. Quien obrara en representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal;*

*164-a-2. Deberá presentar en el Departamento de Catastro, Secretaría de Obras Públicas Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace, dos (2) copias simples de plano sin colegiar, debidamente firmados por profesional y propietario. Dicho plano será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciere la Dirección Provincial de Catastro, conteniendo ubicación en la traza urbana, traza de calles existentes y proyectadas con sus anchos oficiales y reales, amanzanamiento, medidas lineales, angulares y de superficie.*

*164-a-3. Constancias de pago al día de los impuestos, Tasas y deudas que lo afecten de orden municipal. No se dará curso a solicitudes de fraccionamiento, cuando el lote o la parcela originaria no tengan las contribuciones municipales al día.*

*164-a-4. La Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, a través de su Departamento de Catastro Municipal, se debe expedir dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la iniciación del expediente, devolviendo al propietario una copia del plano con el sello de "Previa Aprobada", "Previa Observada" o "Previa Rechazada". En caso que se le realizaran correcciones, debe presentar copias tantas veces como sea necesario hasta obtener la condición de PREVIA APROBADA;*

*El Departamento de Catastro Municipal elevará el "Proyecto de Ordenanza", junto con el expediente correspondiente al Concejo Deliberante, para su "Aceptación y posterior afectación al Dominio Público, o en su defecto, su Rechazo".*

*164-a-5. El Departamento Ejecutivo Municipal, no existiendo observaciones al respecto, procederá a dictar el "Decreto de Promulgación de la Ordenanza" a la que se hace referencia en el artículo anterior, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de sanción de la misma.*

*Una vez promulgada dicha ordenanza, la Oficina de Catastro Municipal generará una "Cuenta Provisoria de Catastro Municipal" para cada una de las parcelas resultantes, para su identificación y a fines de liquidación de las tasas municipales.*

*A partir de ese momento el propietario puede comercializar los lotes y presentar los Planos de Proyectos de Construcción, los cuales deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en la ordenanza vigente, no obstante el cumplimiento de la prosecución del trámite correspondiente para la obtención del "Plano Visado", en el municipio; todo ello bajo su exclusiva responsabilidad. Se deslinda responsabilidad a la municipalidad por la culminación de los tramites pertinentes hasta su aprobación definitiva en los Organismos Provinciales correspondientes que habilite a efectuar las escrituras de venta.*

*164-a-6. Para las porciones de tierra que deben ser "CEDIDAS A DOMINIO PÚBLICO", (calles, espacios verdes, superficies para la localización de espacios comunitarios y demás comprometidas en el proyecto), el propietario debe presentar acta de cesión gratuita por la totalidad de la superficie comprometida. En caso de existir superficie edificada, el municipio debe constatar la demolición a cargo del propietario o desocupación para conservación de las mismas, en caso de que el municipio considere su utilización.*

*164-b. Planos visados. Requisitos*



164-b-1. Presentar en el Departamento de Catastro, Secretaría de Obras Públicas Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace, dos (2) copias Aprobadas por Colegio Profesional, debidamente firmados por profesional y propietario; más dos (2) copias sin colegiar.

Las copias deben coincidir en su totalidad con el plano de Previa Aprobado.

164-b-2. Presentar Certificados de Prestación de Servicios de Agua y Energía Eléctrica en todas y cada una de las parcelas resultantes, otorgados por el organismo prestador de los mismos;

164-b-3. Amojonamiento. Será obligación del profesional actuante dejar el mojón correspondiente a cada vértice en todas y cada una de las esquinas de la manzana que resultaren de la urbanización. Dicho mojón debe ser de tamaño y material adecuado para su duración en el tiempo.

164-b-4. Realizar las obras de Infraestructura correspondientes a Aperturas de Calles Públicas y Cordón Cuneta, para lo cual debe presentar plano con el proyecto de Cordón Cuneta, en el que debe incluir un plano de nivelación donde debe constar el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de esta a los linderos.

Este plano debe ser aprobado por la Secretaría de Obras Públicas para tramitar ante el organismo provincial que corresponda su aprobación definitiva, la que deberá ser presentada ante la Secretaría de Obras Públicas a fin de fiscalizar la construcción de las obras exigidas.

Para realizar las obras, debe solicitar el control de los niveles en la ejecución del proyecto por parte del Departamento de Obras Públicas de la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, o la que en un futuro la reemplace. Una vez finalizadas las obras, se debe solicitar al Departamento de Obras Públicas el correspondiente Certificado de Final de Obra

164-b-5. Realizar las obras de Infraestructura correspondiente a Alumbrado Público, para lo cual debe presentar plano con el proyecto de tendido de dicha red, y cumplir con los requisitos que fije el Área de Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos o la que en el futuro la reemplace. Una vez finalizadas las obras, solicitar al Área de Alumbrado Público el correspondiente Certificado de Final de Obra;

164-b-6. Realizar el arbolado público, para lo cual se debe presentar plano con proyecto de arbolado que cumpla con las especificaciones vigentes en la ordenanza en cuanto a especie y tamaño de las mismas. Una vez finalizada las obras solicitar al Área de Medio Ambiente o la que en el futuro la reemplace el correspondiente certificado de final de obra.

164-b-7. Acompañar Informe de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Agua, Ambiente y Obras Públicas del Gobierno Provincial, o el que en el futuro lo reemplace;

164-b-8. Abonar los Derechos correspondientes fijados por Ordenanza General Tarifaria.

Una vez cumplidos los requisitos enumerados anteriormente, con el certificado de Final de Obras de Infraestructura otorgado por la Secretaría de Obras Públicas, el Departamento de Catastro devolverá al propietario un plano con el sello de "Plano Visado".

**Artículo 22.-** Modifíquese el **artículo Nº 165**, el que queda redactado de la siguiente manera:

**"Artículo 165- PERMISO MUNICIPAL PARA LOTEOS Y/O MENSURA Y SUBDIVISION.** Todo interesado en realizar un Loteo y/o Mensura y Subdivisión deberá iniciar el trámite ante el Departamento de Catastro, Secretaría de Obras Públicas Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace.

165-a. Requisitos para la Previa.

165-a-1. Presentar 1 (una) copia debidamente autenticada de escritura o reporte de matrícula emitido por el Registro de la Propiedad. Quien obrara en representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal;



165-a-2. Deberá presentar en el Departamento de Catastro, Secretaría de Obras Públicas Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace, dos (2) copias simples de plano sin colegiar, debidamente firmados por profesional y propietario. Dicho plano será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciere la Dirección Provincial de Catastro, conteniendo ubicación en la traza urbana, traza de calles existentes y proyectadas con sus anchos oficiales y reales, amanzanamiento, medidas lineales, angulares y de superficie. En caso que se le realizaran correcciones, deberá presentar copias tantas veces como sea necesario hasta obtener la condición de PREVIA APROBADA;

165-a-3. Constancias de pago al día de los impuestos, Tasas y deudas que lo afecten de orden municipal. No se dará curso a solicitudes de fraccionamiento, cuando el lote o la parcela originaria no tengan las contribuciones municipales al día.

La Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, a través de su Departamento de Catastro Municipal, se debe expedir dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la iniciación del expediente, devolviendo al propietario una copia del plano con el sello de "Previa Aprobada", "Previa Observada" o "Previa Rechazada".

165-a-4. Para las porciones de tierra que deben ser "CEDIDAS A DOMINIO PÚBLICO", (calles, espacios verdes, superficies para la localización de espacios comunitarios y demás comprometidas en el proyecto), el propietario debe presentar acta de cesión gratuita por la totalidad de la superficie comprometida.

En caso de existir superficie edificada, el municipio debe constatar la demolición a cargo del propietario o desocupación para conservación de las mismas, en caso de que el municipio considere su utilización.

El Departamento de Catastro Municipal elevará el "Proyecto de Ordenanza", junto con el expediente correspondiente al Concejo Deliberante, para su "Aceptación y posterior afectación al Dominio Público, o en su defecto, su Rechazo".

165-a-5. El Departamento Ejecutivo Municipal, no existiendo observaciones al respecto, procederá a dictar el "Decreto de Promulgación de la Ordenanza" a la que se hace referencia en el artículo anterior, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de sanción de la misma.

Una vez promulgada dicha ordenanza, la Oficina de Catastro Municipal generará una "Cuenta Provisoria de Catastro Municipal" para cada una de las parcelas resultantes, para su identificación y a fines de liquidación de las tasas municipales.

A partir de ese momento el propietario puede comercializar los lotes y presentar los Planos de Proyectos de Construcción, los cuales deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en la ordenanza vigente, no obstante el cumplimiento de la prosecución del trámite correspondiente para la obtención del "Plano Visado" en el municipio; todo ello bajo su exclusiva responsabilidad. Se deslinda responsabilidad a la municipalidad por la culminación de los tramites pertinentes hasta su aprobación definitiva en los Organismos Provinciales correspondientes que habilite a efectuar las escrituras de venta.

165-b. Documentación definitiva para Visación.

165-b-1. Presentar en el Departamento de Catastro, Secretaría de Obras Públicas Privadas y Vivienda, o la que en el futuro la reemplace, dos (2) copias Aprobadas por Colegio Profesional, debidamente firmados por profesional y propietario, mas dos (2) copias sin colegiar. Las copias deben coincidir en su totalidad con el plano de Previa Aprobado.



165-b-2. Presentar Certificados de Prestación de Servicios de Agua y Energía Eléctrica en todas las parcelas resultantes, otorgado por el organismo prestador de los mismos.

165-b-3. En el caso de Loteo, se deben realizar las obras de Infraestructura correspondientes a Cordón Cuneta, para lo cual debe presentar plano con el proyecto de nivelación según sistema altimétrico de la ciudad y plan de avance de obra. En dicho plano de nivelación debe constar el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de esta a los linderos.

Con estos Planos deberán aprobar las obras de escurrimiento en el Organismo Provincial correspondiente al igual que el Impacto Ambiental y presentarlas al Municipio para comenzar a ejecutarlas.

Para realizar las obras, se debe solicitar el control de los niveles en la ejecución del proyecto por parte del Departamento de Obras Públicas de la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda, o la que en un futuro la reemplace. Una vez finalizadas las obras, se debe solicitar al Departamento de Obras Públicas el correspondiente Certificado de Final de Obra.

En el caso de Mensura y/o Subdivisión en que la obra de cordón cuneta abarque menos de un lado de manzana y/o no existan proyectos de nivelación en la misma, corresponde abonar el costo del metro cuadrado de cordón cuneta fijado por la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Viviendas o la que en el futuro la reemplace.

165-b-4. Se deben realizar las obras de Infraestructura correspondiente a Alumbrado Público, para lo cual debe presentar plano con el proyecto de tendido de dicha red, y que deberá cumplir con los requisitos que fije el Área de Alumbrado Público de la Secretaría de Servicios Públicos o la que en el futuro la reemplace. Una vez finalizadas las obras, solicitará al Área de Alumbrado Público el correspondiente Certificado de Final de Obra.

En el caso de Mensura y/o Subdivisión en que la obra de Alumbrado Público abarque menos de un lado de manzana, corresponde abonar el costo proporcional a los metros de frente fijados por la Secretaría de Servicios Públicos o la que en el futuro la reemplace.

165-b-5. Realizar el arbolado público, para lo cual se debe presentar plano con proyecto de arbolado que cumpla con las especificaciones vigentes en la ordenanza en cuanto a especie y tamaño de las mismas. Una vez finalizada las obras solicitar al Área de Medio Ambiente o la que en el futuro la reemplace el correspondiente certificado de final de obra.

165-b-6. Para la aprobación de cada una de las infraestructuras exigibles en la presente ordenanza se deberán adjuntar los planos firmados por profesional competente debidamente Colegiados.

165-b-7. En el caso de Loteo, deberá acompañar Informe de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Agua, Ambiente y Obras Públicas del Gobierno Provincial, o el que en el futuro lo reemplace.

165-b-8. Abonar los Derechos correspondientes fijados por Ordenanza General Tarifaria.

Una vez cumplidos los requisitos enumerados anteriormente, el Departamento de Catastro devolverá al propietario un plano con el sello de "Plano Visado".

165-c. Amojonamiento. Será obligación del profesional actuante dejar el mojón correspondiente a cada vértice de los lotes que resultaren del Loteo y/o Mensura y/o Subdivisión. Dicho mojón debe ser de tamaño y material adecuado para su duración en el tiempo.

EL Departamento de Catastro es el encargado de verificar la existencia de los mojones.

165-d. SUBDIVISIONES SUCESIVAS. En el caso de subdivisiones susceptibles a conformar subdivisiones sucesivas, se exige en la primera etapa a dividir, la donación total de calles y espacios públicos que corresponda al total del lote original interviniente y los demás requisitos para loteos.



**Artículo 23.-** Modifíquese el **Artículo N° 166**, el que queda redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 166. DEL PLAZO DE VALIDEZ DE LA VISACIÓN DE PREVIA PARA URBANIZACIONES, LOTEOS y/o SUBDIVISIONES. El plazo de validez de la visación de Previa para urbanizaciones, loteos y/o subdivisiones es de 60 (sesenta) días corridos a contar desde la fecha del otorgamiento de la misma.”*

**Artículo 24.-** Modifíquese el **punto a del artículo N° 194** el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“194.a- Debe darse continuidad mediante la apertura de nuevas vías, a las calles y caminos existentes, facilitando el enlace racional de aquellos, siempre y cuando se realice la donación del ancho total de la misma para su apertura. Todo pasaje privado o servidumbre de paso, debe estar siempre conectado a una calle pública.”*

**Artículo 25.-** 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. (suroeste), 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 26.-** Modifíquese el **punto 1 y 4 del inciso b del artículo N° 204**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“204.b.1- El D.E.M. puede aceptar en los fraccionamientos o en las subdivisiones simples presentadas, lotes que cumplan con dos (2) de las tres (3) condiciones (frente mínimo, fondo mínimo y superficie mínima), de acuerdo a la zona, y con un porcentaje límite en la reducción de las dimensiones. La reducción del condicionante al que se hace referencia será de +-20% (más menos veinte por ciento), como máximo. El frente mínimo no será nunca menor a 12,00m (doce metros) con un margen de +- 5% (más menos 5 por ciento) como máximo y el fondo mínimo no será nunca inferior a 25 m. (veinticinco metros). Se considerarán casos excepcionales a los remanentes de superficies posteriores a aperturas de calles.*

*En el caso de urbanizaciones o loteos que impliquen amanzanamientos y/o aperturas de calles bisas, se permitirán lotes con un fondo mínimo de veintitrés metros (23 mts.) debiéndose respetar la superficie mínima establecida para cada zona.*

*“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 27.-** Modifíquese el **inciso a y b del artículo N° 223**, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

*“223. a- EN TODA URBANIZACIÓN, LOTEOS Y SUBDIVISIONES, ES OBLIGATORIA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE: Provisión de agua corriente potable asegurada por Organismos Oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado público, Arbolado de calles y Parquización de espacios verdes, Apertura y consolidación de las calles públicas, Cordón Cuneta y Vados en las boca calles de la urbanización.*

*223. b-Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán y realizarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido en las disposiciones de los organismos correspondientes.”*

**Artículo 28.-** Modifíquese el **inciso a del artículo N° 227**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“227.a.- En todas las calles a abrir deberá ejecutarse el Cordón Cuneta y Vados en las boca calles de las urbanizaciones, loteos y subdivisiones, en un todo de acuerdo a las normas de pliego, especificaciones y condiciones, que para cada caso exija la municipalidad.-*

*En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionarse en las zonas colindantes.-“*

**Artículo 29.-** Modifíquese el **artículo N° 240, SECCIÓN 2, ZONA 22 ZR, inc.4.a.2.3.1 RETIROS MÍNIMOS DE FRENTE**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“4.a.2.3.1 – De Frente: 5.00 m. (cinco metros) hasta una distancia de 50.00 m. (cincuenta metros) contando desde la esquina, luego de la cual se considera como retiro de lotes entre medianeras.”*

**Artículo 30.-** Modifíquese el **inciso b del artículo N° 241**, el cual queda redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 241.b- MULTA. Se aplicará multa al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:*

*241.b.1- Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.-*

*241.b.2- Iniciar una obra sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.-*

*241.b.3- Impedir el acceso a la propiedad, a los inspectores en funciones.-*

*241.b.4- No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas.-*

*241.b.5- Al vencimiento del plazo concedido para la presentación de la documentación exigida por la presente Ordenanza en una obra detectada sin autorización municipal.*

*241.b.6- Incurrir en infracción a las normas de iluminación y ventilación de locales.*

*Estas situaciones serán evaluadas y calculadas por la Jefatura de Obras Privadas, en base a lo dispuesto en el Código de Faltas (Ordenanza 575/90) y su modificatoria la Ordenanza N°1170/02 (“Falta a las Normas de Edificación, La Seguridad, El Bienestar y La Estética Urbana), y serán informadas al Tribunal de Faltas quien impondrá la sanción correspondiente.*

**Artículo 31.-** Modifíquese el **artículo N° 245**, el cual queda redactado de la siguiente manera:



**“Artículo 245.- MULTA:** Se aplicarán multas graduables, conforme a la gravedad de la infracción y de acuerdo al Código de Faltas Municipal y a la Ordenanza General Tarifaria vigentes, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente correspondan, al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

**245. a-** Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.

**245.b-** Si los responsables del fraccionamiento hubieran producido la venta de inmuebles resultantes de loteos sin la obtención del Plano de Previa Aprobado, como asimismo toda operación promocional y/o publicitaria referida a loteos sin que se haya cumplimentado el requisito antes mencionado, cualquiera fuere su forma de realización.”

**Artículo 32.-** Modifíquese los incisos **b y c del artículo N° 250**, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

**“250.b-**El Departamento de Obras Privadas, es el organismo encargado del control y visación de planos de Proyectos y Relevamientos de obras en general, así como del cálculo de derechos correspondientes. La incorporación al archivo básico de las nuevas superficies construidas corresponde al Departamento de Catastro”.

**“250.c-**El Departamento de Catastro, es el organismo encargado del control y visación de planos de Subdivisión y Loteos, así como del cálculo de derechos correspondientes y la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.”

**Artículo 33.-** Se derogan:

- Inciso c.4 del artículo 15.
- Inciso c.4 del artículo 19.
- Inciso b.2 del artículo 62.
- Inciso g del artículo 141.
- Inciso a.2 del artículo 142.
- Inciso c.1 del artículo 142.
- Artículos: 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, y 192.
- Inciso e del artículo 209.
- Inciso e del artículo 210.
- Gráfico 22 y 24 del ANEXO IV.
- Ordenanza N° 1947/15.

**Artículo 34.-** Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y archívese.

---

**DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018.**

**Eliana De Buck**  
Secretaria Legislativa  
Concejo Deliberante

**Alejandro Ghisiglieri**  
Presidente  
Concejo Deliberante