

ORDENANZA N° 2761/2026

VISTO:

La Ordenanza N° 1788/2013 y sus modificatorias, que regula los parámetros urbanísticos dentro del ejido municipal.

La necesidad de adecuar las disposiciones referidas a obras complementarias, en particular piletas de natación, a la realidad constructiva actual.

Y CONSIDERANDO:

Que los retiros obligatorios establecidos por la normativa urbanística tienen como finalidad principal preservar condiciones de ventilación, iluminación natural, permeabilidad del suelo y control de la ocupación visual del frente urbano.

Que las piletas de natación constituyen obras complementarias, sin carácter habitable, generalmente desarrolladas a nivel o bajo nivel del terreno natural.

Que este tipo de construcciones no genera impacto negativo en las condiciones de asoleamiento, ventilación ni en la percepción volumétrica del entorno construido.

Que no requieren en la práctica la presentación de planos ni la intervención obligatoria de profesional, dificultando el control efectivo de distancias mínimas.

Que ello genera una brecha entre la norma y su aplicación real, resultando necesario adecuar la regulación a criterios de razonabilidad y operatividad.

Que resulta conveniente permitir mayor flexibilidad en la localización de estas obras dentro del lote, incluso en áreas de retiro.

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 10 del día 22 de abril de 2026.

POR TODO ELLO:

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

Artículo 1º.- Modifíquese el Artículo 143 de la Ordenanza N° 1788/2013, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“SECCIÓN 3.2.3: DE LAS LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DE LAS PILETAS, APLICADAS COMO OBRAS COMPLEMENTARIAS A OTROS USOS

Artículo 143 – *En todas las zonas del ejido municipal, las obras complementarias tales como piscinas, piletas de natación, natatorios o construcciones de similar naturaleza, se registrarán por las siguientes condiciones:*

a) De la ubicación:

Las piletas podrán emplazarse en cualquier sector del predio, incluyendo áreas afectadas a retiro lateral, de fondo y de frente, no siendo exigible el cumplimiento de distancias mínimas a ejes medianeros ni a la Línea de Edificación. Deberá garantizarse que no genere perjuicios a terceros ni afecte la escorrentía natural.

b) De la construcción:



El vaso deberá ejecutarse con estructura apta, asegurando estabilidad y correcta impermeabilización.

c) De la eliminación de efluentes:

El agua deberá ser absorbida dentro del predio, quedando prohibido su vertido a la vía pública o linderos.

d) De la incidencia urbanística:

Las superficies serán computadas a efectos del F.O.S.”

Artículo 2º.- La ejecución, ubicación y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del propietario. El Municipio no ejercerá control previo ni asumirá responsabilidad por daños derivados.

Artículo 3º.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DR. RAÚL RICARDO ALFONSÍN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 22 DE ABRIL DE 2026.

**Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante**

**Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante**