

ORDENANZA Nº 2773/2026

VISTO:

La Ordenanza Nº 2361/2020, que establece el Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya.

La Ordenanza Nº 2414/2021, que sanciona el Plan de Detalle para el Corredor Industrial de la Ruta 9, definiendo las subáreas de intervención y sus correspondientes parámetros de urbanización.

La Ordenanza Nº 2487/2022, que modifico la Ordenanza Nº 2414/2021.

Y CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza Nº 2414/2021 identifica en su Artículo 1º a la Subárea de Urbanización Industrial de Anexión (6), la cual se integra por el Polígono 1 (6.1) y el Polígono 2 (6.2).

Que los parámetros de urbanización actuales para el Polígono 1 (6.1), detallados en el Artículo 2º, inciso b, apartado 6.1, establecen un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 50% y un Factor de Ocupación Total (FOT) de 0,5.

Que el modelo de desarrollo propuesto para el Corredor Industrial busca regular las formas de ocupación del suelo conforme a las actividades desarrolladas y a desarrollarse, promoviendo la radicación de industrias, servicios industriales y áreas logísticas.

Que, con el fin de compatibilizar los parámetros con subáreas industriales existentes y de incentivar el desarrollo de la Subárea de Urbanización Industrial de Anexión y permitir un aprovechamiento más eficiente y productivo del suelo, resulta necesario actualizar los indicadores urbanísticos del Polígono 1.

Que esta modificación se alinea con la intención de evitar urbanizaciones dispersas y optimizar la capacidad de las parcelas destinadas a usos industriales y comerciales de gran escala, elevando el FOS y el FOT.

Que los emprendimientos deberán continuar garantizando el cumplimiento de los requisitos de sustentabilidad, tales como la superficie de suelo absorbente, la compensación de impacto ambiental por grandes superficies cubiertas y el manejo de escorrentías naturales previstos en las normas generales.

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria Nº 28 del día 26 de agosto de 2026.

POR TODO ELLO:

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

Artículo 1º.- Modifíquese el Artículo 2º inciso a apartado 6g de la Ordenanza Nº 2414/2021, que quedara redactado de la siguiente manera:

“Autorícese la ocupación de uno de los retiros laterales y/o retiro de fondo con construcciones cerradas, siempre que los cerramientos se ejecuten en mampostería de

ladrillo común con un espesor mínimo de treinta (30) centímetros, independientes, continuos, sin aberturas y resistentes al fuego. Los muros medianeros o divisorios deberán sobrepasar la cota superior de la cubierta en una altura mínima de treinta (30) centímetros, constituyéndose como elementos cortafuego. La presente excepción no exime del cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos vigentes, debiendo respetarse en todos los casos el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo permitido para la zona correspondiente, el cual no podrá ser superado en ninguna circunstancia. En caso de ocupación de uno de los retiros laterales y/o retiro de fondo con construcciones cerradas, no se aplicará la solicitud de cortina forestal para el o los lados ocupados.”

Artículo 2º.- Modifíquese el Artículo 2º inciso b en lo que refiere a “Ocupación del Suelo” de la Ordenanza Nº 2414/2021, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Ocupación del Suelo:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%

Factor de Ocupación Total (FOT): 1

Altura Máxima: 20 metros. En caso de alguna necesidad que supere este parámetro su aprobación queda sujeta a proyecto de Construcción, Especificaciones de Seguridad Industrial, su relación con los demás parámetros de la Subárea, previo dictamen de la áreas técnicas y aprobación del Concejo Deliberante.

Superficie de Suelo Absorbente (S.S.A.): 30%.”

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

DADA EN SALON DEL CENTRO VECINAL MALABRIGO DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2026.

Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante