

RESOLUCIÓN N° 036/2025

VISTO:

El Expediente N° 620240470/2024 del Departamento de Catastro.

Las reuniones de Comisión de Obras Públicas y Privadas con el Departamento de Catastro, Consejo de Planificación Estratégica y Autoridades del Bochas Sport Club.

Y CONSIDERANDO:

Las atribuciones conferidas por la Carta Orgánica Municipal al Concejo Deliberante en el Artículo N° 109.

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 40 del 03 de diciembre de 2025.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
RESUELVE**

Artículo 1º.- Sugierase al Departamento Ejecutivo Municipal analizar y dar viabilidad a la solicitud de factibilidad del Catastro N° 1558 del Bochas Sport Club según lo trabajado en la Comisión de Obras Públicas y Privadas en conjunto con el Departamento de Catastro, Consejo de Planificación Estratégica y Autoridades de la Institución Deportiva.

Artículo 2º.- Autorizase a suscribir un Convenio con fin Urbanístico entre las Partes, en el que se pueda desarrollar la subdivisión de manera mixta, atendiendo a las normativas vigentes y observaciones de la Comisión de Obras Públicas y Privadas.
Se adjunta como Anexo I el Informe de dicha Comisión

Artículo 3º.- Articúlese los mecanismos de control administrativos y jurídicos para evitar por todos los medios legales la desviación del producido económico por la venta de los lotes resultantes de la subdivisión a otros fines que no sean los precisados y acordados bajo instrumento público a fin de salvaguardar ambas instituciones.

Artículo 3º.- 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 DEL DÍA 03 DE DICIEMBRE DE 2025.

ANEXO I

**INFORME DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS SOBRE EXPEDIENTE DEL
BOCHAS SPORT CLUB**

Tema: subdivisión de terreno en calle Guillermo Roggio y Luis D'olivo.

Por lo que se observa en el expediente N° 20240470 se ingresa una nota solicitando factibilidad de subdivisión de una parcela propiedad del Club en las calles 37 y 38 sur entre calles 47 y 48 de nuestra Ciudad.

En la misiva se aclaran la nomenclatura catastral provincial y números de cuenta en DGR con un párrafo que menciona acompañar un croquis de la propuesta de subdivisión.

El croquis que acompaña la nota, propone la apertura de una calle central, con la leyenda pasaje privado y la división del remanente en 24 lotes, 20 de ellos con frente de 14.38m por un fondo de 24.85m; los 4 restantes con frente de 14.40m con un fondo de 24.85m.

De los 24 lotes resultantes seis de ellos con frente a calle 48, 6 con frente a calle 47 y 12 con frente al pasaje privado.

Se observa que 8 lotes, de los 24, son colindantes 4 de ellos a calle 37 sur y 4 a calle y 38 sur.

En el mismo expediente se observa, con fecha 10 de octubre de 2024, la consulta del responsable del Área de Catastro Municipal al responsable del Área de Planeamiento al observar incumplimientos de las ordenanzas en la Factibilidad y el croquis presentados por el Club.

Seguidamente el responsable del Área de Planificación emite respuesta del expediente enviado con fecha 18 de octubre de 2024. En ella hace mención a que la ordenanza 2361/2020y dice que se encuentra en proceso de reevaluación y que hasta tanto el proceso administrativo y legislativo de por válido las modificaciones se debe corresponder con lo normado y aprobado en la ordenanza vigente para ese sector; área urbanizable primera sección aplica la Ordenanza 1788/13 y Zona 10U2 – Urbano Sur. Lo expuesto se ve superado por la aprobación de la ordenanza 2706/25 en la que ordena lotes no menores de 12m de frente y 30m de fondo con una superficie mínima de 360m² aumentando en un 20% los lotes de esquina de manera proporcional; esto para una subdivisión simple sin apertura de calle bis.

Continua el escrito observando se deben cumplir además las ordenanzas 2196/2018, artículos 25 y 26, sobre calles Bis y aclara el ancho mínimo y particularidades requeridas para adecuarse a la Ordenanza.

La respuesta incluye una transcripción del artículo 25 y 26 de la Ordenanza 2196/2018 que se corresponden a modificatorias de la ordenanza 1788/13, artículo 202 incisos A y E.

Con fecha 3 de setiembre de 2025 el presidente del Bochas Sport Club envía nota a la Señora intendente Municipal en la que detalla cambios dimensionales tanto del pasaje privado,

ahora con dimensiones que se corresponden a la apertura de una calle Bis, y de superficie de cada unidad resultante en la subdivisión de la parcela original.

Con sello folio 08 y título CROQUIS DE SUBDIVISIÓN PROPUESTO POR EL MUNICIPIO, sin otra firma ni sello, se anexa al expediente un croquis de nuevo parcelamiento con algunas de las características mencionadas en la nota adjunta al mismo expediente con sello folio 07.

Ante la requisitoria por parte del Bochas Sport Club de subdividir la parcela, Catastro municipal N° 1558 cuya designación catastral municipal es 15D19 y que tiene una superficie de 9613m², y luego de un estudio pormenorizado de las Ordenanzas vigentes es que se pueden hacer algunas observaciones referido a este tema en específico, dada importancia de los factores que inciden en la propuesta.

El sector urbano.

Esta fundamentación se basa en la ordenanza 1788/13, aún en vigencia para este caso por tener apertura de calle bis, la cual dice en su **Artículo 202.- DE LAS APERTURAS DE CALLES INTERMEDIAS**, sólo se permitirá cuando se presenten Nuevos Planos de Loteos, bajo las siguientes condiciones:

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 abrirán en dirección N.E.(noreste) a S.O. (sudoeste), perpendiculares a la Avenida San Martín, y tendrán un ancho mínimo de 15,00 m (quince metros).-

202.b- Se autorizarán las calles intermedias en una continuidad de 2 calles (dos) como máximo en la misma dirección del inciso “a”. -

202.c- Los casos propuestos, deberán ser autorizados por el Concejo Deliberante, quien podrá modificar o ampliar las propuestas presentadas. -

202.d- Los terrenos darán el resultante de las dimensiones de las calles, en cuanto al fondo de los mismos. -

202.e- La superficie mínima de los lotes será de 280,00m², con un frente mínimo de 12,00 m. Los retiros y valores de F.O.S. serán de acuerdo a lo especificado para cada zona. -

Por mucho tiempo este sector urbano aparece en la trama como discontinuante de la consolidación urbanística. Un predio que tuvo solo momentos de uso pero que nunca se consolidó, ni en actividades ni como agente cohesitivo entre la trama y los usos. Es que se ha mostrado y aún prevalece como un sector marginal, impidiendo el crecimiento y consolidación del barrio. Divide las necesidades de crecimiento barrial.

La propuesta como tal contiene en sí misma valores, pero para que estos valores se puedan representar necesita concesiones.

Está claro que en la propuesta no se refleja el porcentaje que se debe donar al banco de tierras municipal. Este hecho puede ser subsanado por el equilibrio que se desprende de la

actividad del propio Club y su inscripción como Asociación Social, Cultural y Deportiva y cuya fe de los actos no solo lo da la fecha de su inscripción jurídica, sino también su actividad permanente y de público conocimiento. Su razón social expresada en el deporte y en su crecimiento exponencial de los últimos años en algunas de sus disciplinas deportivas. Esto lleva a acordar que cualquier donación de suelo a de esta institución deportiva carece de otro análisis dado el desequilibrio positivo que tiene el impacto deportivo, cultural y social en los vecinos, no importa la edad, de nuestra localidad.

La apertura de la calle Bis conlleva requisitos, tomando como base el artículo 202.e. de la ordenanza 1788/13, el ancho propuesto inicialmente fue subsanado en el croquis presentado y foliado con el N°08 y es parte del expediente.

El ancho de frente de los terrenos, según lo solicitado en el artículo 202.e de la Ordenanza 1788/13 es superado con creces, pasa de 12 metros mínimos solicitados de frente a 14.38m de frente de acuerdo se observa en el croquis propuesto.

En el mismo artículo de la Ordenanza 1788/13 se menciona una superficie mínima de lote de 280m² que es superado por lo expuesto en el croquis mencionado y foliado con superficies de 346.55m² a lo que se le debe anexar un 20% más en los resultantes en esquinas y que según el cálculo también cumple con lo normado.

Esta factibilidad además cumple con lo requerido en el artículo 26 que modifica el punto 1 del inciso b del artículo 204 b.1 en toda su forma, frente superficie y fondo cuyo valor mínimo de 23m requerido es superado por 24.10m que se observa en el croquis del expediente.

La factibilidad de la subdivisión además se convalida con la ejecución de la infraestructura necesaria que a los efectos de este amanzanamiento corresponde apertura de calle bis, cordón cuneta en todo el perímetro de los amanzanamientos resultantes con sus vados si correspondiere, ejecución de redes de agua potable conectado al sistema de la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya, Red de Energía y Conectividad correspondientes también a las redes de la mencionada Cooperativa y red de cloacas en los sectores que no poseen, y conexiones de las mismas a red existente por cada lote resultante, según el convenio que derive del ejecutivo.

Aún queda por establecer lo mencionado en el artículo 25 que Modifica el artículo 202 en el inciso a de la Ordenanza 1788/13: "Loteo nuevo, con el fin específico de un plan de viviendas agrupadas, las cuales deberán construir en forma conjunta".

Sin dejar de tener presente que en su génesis la intención de subdivisión representa un desarrollo inmobiliario con un fin económico para el desarrollo de inversiones que no tienen que ver con el terreno en cuestión, sino que con el beneficio adquirido por la comercialización del emprendimiento van a ser trasladados a otros intereses, es que conviene hacer un análisis de este caso en particular.

En reunión explicativa de comisión a la que los responsables del club fueran convocados abordaron la temática del proyecto y ahondaron en el tema de la reinversión del producido por las ventas de las parcelas, se aclaró que dichas inversiones contemplan la compra del predio que actualmente tienen en comodato y utilizan de manera auxiliar de deporte y un importante desarrollo de mejoramiento y ampliación de las instalaciones sobre calle Don Bosco.

El artículo mencionado anteriormente, artículo 25 que Modifica el artículo 202 en el inciso a de la Ordenanza 1788/13 Loteo nuevo, con el fin específico de un plan de viviendas agrupadas, las cuales deberán construir en forma conjunta, obliga a desarrollar la inversión en el mismo predio. También el municipio está habilitado a realizar convenio con las instituciones y en especial convenios en relación a la planificación integral de su territorio, tendiente a establecer estrategias de desarrollo local.

Por ello es importante observar que, según lo expuesto por los responsables del Club, el proyecto de utilización de los fondos obtenidos por esta subdivisión serán transferidos de manera directa al mejoramiento no solo de la infraestructura propia pensada para lograr relevancia deportiva a niveles superiores a los que hoy está desarrollando, sino que también plantea una readecuación y una reestructuración del conjunto edilicio actual, ya en estado de obsolescencia de uso y que generará un alto beneficio a nivel urbano y social en otro sector distinto de la parcela, pero en el mismo barrio, potenciando un corredor tan importante como lo es la calle Don Bosco.

Esta reinversión promovida para potenciar el deporte, en este caso el basquetbol, y el desarrollo inmobiliario a través de un conjunto de locales comerciales con frente a calles Don Bosco y Guillermo Roggio no deben para nada ser desatendidos.

Si bien, y como se escribiera anteriormente la inversión principal no es el conjunto de viviendas, es el complejo de locales comerciales lo que potencia también la zona. Ambos son hechos económicos, ambos son desarrollos inmobiliarios; por ello plantear un convenio urbanístico en el que se pueda desarrollar la subdivisión de manera mixta es posible dado que las inversiones en vivienda que no se pretenden ejecutar en el predio de la solicitud de factibilidad, puedan y deban ser ejecutadas en calle Don Bosco y Guillermo Roggio, sector con igual fin económico.

Por todo ello es que deberán articularse los mecanismos de control administrativos y jurídicos para evitar por todos los medios legales la desviación del producido económico por la venta de los lotes resultantes de la subdivisión a otros fines que no sean los precisados y acordados bajo instrumento público a fin de salvaguardar ambas instituciones.