

VER ORDENANZA 3063/11-
22-11-1996 - MODIFICADA RE ORD. 1758 (ART. 82)
22-05-2003 - MODIFICADA RE ORD. 2218 (ART. 3º INCISO "O")

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
2720 COLON (B)

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA Nro. 1069:

USOS DEL SUELO

ARTICULO 1ro:

SECCION 1:

GENERALIDADES:

La presente Ordenanza se denominará REGLAMENTO DE USO, OCUPACION Y SUBDIVISION DE LA TIERRA.-

Las disposiciones del presente, hacen a todos los aspectos concernientes al uso del suelo, densidad de ocupación y subdivisión de la misma, los que deberán ajustarse en un todo a los requisitos de la presente Ordenanza y de sus planos complementarios.-

En todos los casos prevalecerán las normas de esta Ordenanza, cuando la aplicación de sus disposiciones se hallare en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia.-

ARTICULO 2do:

SECCION 2:

De la Administración:

Tramitaciones:

A partir de la fecha del presente, se deberá solicitar permiso de Uso para la Construcción, Reconstrucción, Modificación, Ampliación o Traslados de cualquier edificio o estructura. Deberá cumplir igualmente, en los casos que así correspondiera, las disposiciones del Reglamento de Edificación.-

Quedan exceptuados de las exigencias del punto anterior y sujetas a reglamentaciones anteriores vigente, los siguientes casos:

1 - Edificios en real proceso de construcción a la fecha de vigencia del presente.-

2 - Los edificios con permiso de edificación expedido con anterioridad a la fecha de vigencia de esta Ordenanza y siempre que su construcción comience dentro de los noventa (90) días de la fecha de expedición de dicho permiso.-

3 - Los edificios y/o usos existentes a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, siempre y cuando no se efectúen alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o traslados de dichos edificios y/o usos, en cuyo caso deberán cumplimentarse en un todo a las disposiciones de esta Ordenanza, salvo que se trate de refacciones menores que no

están a la estructura del edificio ni impliquen su ampliación.

4 - En los casos de uso no conforme en los edificios donde el mismo tenga lugar, solo se permitirán refacciones que no ataquen a la estructura del mismo ni impliquen su ampliación.

5 - A los efectos del punto anterior, se establece un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de vigencia del presente para solicitar permiso de edificación para realizar trabajos mencionados en el punto anterior y estar en real proceso de construcción en un plazo máximo de un (1) año a partir de la fecha de solicitud, caso contrario, quedará sin efecto el permiso correspondiente. El profesional encargado deberá adquirir en la oficina de Obras Públicas los formularios correspondientes, los que tendrán que presentarse como foja Nro. 1 y 2 del legajo de construcción.

ARTICULO 3ro:

SECCION 3:

Determinación de Usos, Parcelamiento y Características de la Ocupación según Distritos.

a) AREA URBANA:

b) ZONA COMERCIAL UCIRI (Sub Zona A)

Corresponde a todas las parcelas definidas en el Art. 11 de la Ordenanza 252/79; admitiéndose para planta baja (P.B.) solamente algunos de los usos que más adelante se detallan. Los pisos altos podrán destinarse a algunos de los usos que se detallan y/o locales habitables (viviendas).

c) USOS PERMITIDOS:

- 1 - Sedes del Ejecutivo, Legislativo y Judicial.
- 2 - Negocios para venta minorista de artículos de consumo o uso corriente del hogar.
- 3 - Negocios de fotografía, incluyendo laboratorios fotográficos.
- 4 - Negocios de artículos de vestir y/o sus accesorios.
- 5 - Galerías de Arte, Bibliotecas, Museos.
- 6 - Joyerías y Relojerías, incluyendo reparaciones.
- 7 - Librerías, Papelerías y Jugueterías.
- 8 - Exhibición y venta de Muebles.
- 9 - Exhibición y venta de automóviles y/o sus accesorios.
- 10 - Farmacias y/o Perfumerías.
- 11 - Panaderías y Reposterías.
- 12 - Restaurantes, Confiterías, Cafés, Bares, Heladerías.
- 13 - Hoteles. Si tienen instalaciones en P.B. deben destinar una superficie a Confiterías y Restaurante.
- 14 - Recreación Comercial, mediante autorización municipal.
- 15 - Peluquerías y Salones de Belleza.
- 16 - Salas de espectáculos y de Baile y Música.
- 17 - Tintorerías y Lavanderías que no empleen más de 5 personas.
- 18 - Casas de reparaciones de Artefactos Electrónicos y/o Electrodomésticos.

- 19 - Locales para venta de Casas, Terrenos, Comisiones y/o Consignaciones.-
- 20 - Casas de Cambio y/o Agencias de Turismo.-
- 21 - Bancos, Compañías de Seguros y financieras.-
- 22 - Edificios de Oficinas.-
- 23 - Casa de Pompas Fúnebres.-
- 24 - Edificios Docentes y Religiosos.-
- 25 - Edificios Asistenciales.-
- 26 - Clubes y Asociaciones.-
- 27 - GARages Públicos y Playas de Estacionamiento
- 28 - Oficinas Postales, Telegráficas y Telefónicas.-
- 29 - Todo uso complementario de cualquier uso principal permitido, incluyendo procesos artesanales o manufactureros vinculados al uso considerado, siempre que sean absolutamente inocuos, no provoquen perturbación o molestia (incluidos los inconvenientes de tránsito y/o estacionamiento) y no empleen más de 5 operarios.-

d) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICA DE LA OCUPACION:

- | | |
|---|--|
| - Ancho mínimo de parcela | 25 mt. |
| - Sup. " " " | 750 m2. |
| - Densidad | 1.100 hab/ha |
| - Factor de ocupación del suelo (FOS) | 06 |
| - Factor de ocupación del terreno (FOT) | 2.75 |
| - Altura máxima de edificación | 3 anchos de calle o la resultante de aplicar el FOT para la zona.- |

e) ZONA COMERCIAL UC1R1 (SECCION B).-

Comprende todas las parcelas definidas en el Artículo 11 de la Ordenanza 252/79, admitiéndose los usos previstos en el apartado anterior y edificación residencial en P.B. hasta un máximo de 50% del F.O.S.-

f) ZONA RESIDENCIAL UR1

Comprende todas las parcelas descriptas en el art. 10 del Decreto 252/79, admitiéndose los usos que se detallan a continuación (asentamiento humano de carácter permanente con alta densidad y actividades terciarias).-

- 1 - Viviendas unifamiliares y multifamiliares.-
- 2 - Estudios profesionales y consultorios.-
- 3 - Negocios para venta minorista de artículos de consumo o uso corriente del hogar.-
- 4 - Artículos escolares, jugueterías.-
- 5 - Panaderías, reposterías.-
- 6 - Restaurantes, cafes, bares, heladerías, pizzerías.-
- 7 - Peluquerías y salones de belleza.-
- 8 - Tintorerías y lavanderías que no cumplen en esta actividad más de 5 personas.-
- 9 - Casas de reparación de paratos electrónicos y/o electrodomésticos.-
- 10 - Reparaciones de calzado.-
- 11 - Estaciones de servicio, gomerías, previa autorización municipal.-
- 12 - Garages públicos y playas de estacionamiento.-
- 13 - Establecimientos docentes y religiosos.-
- 14 - Oficinas postales, telegráficas y telefónicas.-
- 15 - Edificios asistenciales.-
- 16 - Clubes y asociaciones.-

17 - Actividades fabriles o talleriles absolutamente inocuos que no produzcan olores, polvo, humo, ruidos y/o vibraciones, no ocasionen inconvenientes en el tránsito o estacionamiento. Deberán realizar sus actividades en superficie cubierta y no emplear más de 5 operarios.-

18 - Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados siempre que sean absolutamente inocuos. Previa autorización municipal.-

g) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela	20 m
Sup.mínima de parcela	600 m
Densidad	600 hab/ha
Factor de ocupación de suelo (FOS)	06
Factor de ocupación del terreno (FOT)	2
Altura máxima de edificios la resultante de aplicar el FOT para la zona.-	

h) ZONA RESIDENCIAL UR2

Comprende todas las parcelas descriptas en el Artículo 10 de la Ordenanza 252/79, se tratará en esta zona que prive la residencial y la infraestructura necesaria para su buen desarrollo.-

- 1 - Establecimientos docentes.-
 - 2 - Vivienda uni y multifamiliares.-
 - 3 - Farmacias y/o perfumerías.-
 - 4 - Unidad Sanitaria y Sala de Primeros Auxilios.-
 - 5 - Laboratorios Análisis Clínicos.-
 - 6 - Consultorios médicos y/o odontológicos.-
 - 7 - Centros asistenciales públicos y/o privados.-
 - 8 - Negocios para la venta minorista de artículos de consumo o uso corriente del hogar.-
 - 9 - Negocio de fotografía y/o laboratorio fotográfico.-
 - 10 - Casas de huéspedes, pensiones que no hospeden más de 10 personas.-
 - 11 - Estudios profesionales y consultorios.-
 - 12 - Panaderías con horno.-
 - 13 - Tintorerías y lavanderías que no empleen en su actividad más de 5 personas.-
 - 14 - Garages Públicos.-
 - 16 - Clubes y asociaciones.-
 - 17 - Actividades fabriles o talleriles absolutamente inocuos que no produzcan olores, polvos, humo, ruidos y/o vibraciones, no ocasionen inconvenientes en el tránsito o estacionamiento. Deberán realizar sus actividades en superficie cubierta y no emplear más de 10 operarios.-
 - 18 - Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos.-
- Previa autorización municipal.-

i) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela	12 mts.
Superficie mínima de parcela	300 mt2
Densidad	200hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS)	06
Factor de ocupación del terreno (FOT)	1,2

Altura máxima de edificación la resultante de aplicar el FOT para la zona.--

j) ZONA RESIDENCIAL UR3

Comprende todas las parcelas descritas en el Artículo 10 de la Ordenanza 252/79, esta zona será eminentemente residencial, con los servicios diarios de equipamiento.--

k) USOS PERMITIDOS:

Los mismos que en la zona UR2

Los usos que no estando enunciados anteriormente, guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos. Previa autorización municipal.--

l) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela	12 m
Superficie mínima de parcela	300
Densidad	160 hab/ha
Factor de ocupación del suelo	0,6
Factor de ocupación del terreno	1
Altura máxima de edificación la resultante de aplicar el FOT para la zona.--	

11) ZONA RESIDENCIAL UR4 (Residencial de Baja densidad)

Comprende todas las parcelas descritas en el Artículo 10 de la Ordenanza Nro. 252/79, esta zona será eminentemente Residencial con los servicios diarios y de equipamiento.--

m) USOS PERMITIDOS:

- 1 - Viviendas unifamiliares.--
- 2 - Viviendas multifamiliares (si hay servicios de básicos)
- 3 - Estudios profesionales y consultorios.--
- 4 - Negocios para venta minorista de artículos de consumo o uso corriente el hogar (comercios de uso diario y frecuente).--
- 5 - Peluquerías.--
- 6 - Negocios de reparaciones, calzado, artefactos en general. No podrán emplear en esta actividad más de 5 personas.--
- 7 - Estaciones de servicio y gomerías, previa autorización municipal.--
- 8 - Garages Públicos.--
- 9 - Edificios docentes o religiosos
- 10- Establecimientos asistenciales.--
- 11- Clubes y asociaciones (siempre que no sean molestas para el uso residencial).--
- 12 - Sub-estaciones de transformación y conservación eléctrica.--
- 13 - Actividades fabriles o talleres absolutamente inocuos que no produzcan olores, polvo, humo, ruidos y/o vibraciones, no ocasionen inconvenientes en el tránsito o estacionamiento.-- Deberán realizar sus actividades en superficie cubierta, que no supere los 300 m² y no emplear más de 10 operarios.--

- 14 - Reparaciones mecánicas de parte o conjunto de automotores- máquinas- motocicletas y bicicletas (no talleres de chapa y pintura).-
- 15 - Reparación de artefactos eléctricos en general.-
- 16 - Lavaderos de ropa.-
- 17 - Fábricas de prendas de vestir, tejidos de punto, etc..-
- 18 - Artesanías de cuero (no curtiembres).-
- 19 - Fábricas de pan- pastas y otros productos de confitería.-
- 20 - Fabricación de chacinados y embutidos.-
- 21 - Fabricación de helados.-
- 22 - Fabricación de soda.-
- 23 - Fabricación de calzado.-
- 24 - Carpintería de hierro- madera- aluminio, etc..-
- 25 - Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos.- Previa autorización Municipal.-

n) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Frente mínimo de parcela	20 m2.-
Sup. de parcela	600 m2.-
Densidad	130 Hb/Ha.-
Factor de Ocupación del Suelo	Fos 0,6.-
Factor de Ocupación Total	Fot 0,6.-
Altura máxima de edificación	la resultante de <u>aplicar el FOT de la zona.-</u>

o) REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONA URBANA.-

1- Bulevar 50: La edificación en las parcelas frente a todo el recorrido del Boulevard 50 debe dejar un retiro de 2 mts.como mínimo de la línea municipal.-

Desde Ruta Nac.8 hasta la calle 16 se aceptarán únicamente viviendas uni y multifamiliares de hasta 3 pisos, tratando en lo posible de unificar el tipo de edificación, no permitiéndose la habilitación de ningún tipo de comercio y los ya establecidos no podrán ampliarse.-

Desde calle 18 a vías de Ferrocarril se aceptarán casas uni y multifamiliares cuyas alturas estarán restringidas por el FOT correspondiente a la zona.-

En todo el recorrido de Bulevar 50 no se aceptarán galpones, depósitos, Industrias, viviendas precarias, prefabricadas o de madera.-

Bulevar 17-42 a 49- 51 a 54: En todo su recorrido no se aceptarán galpones, depósitos, industrias, viviendas precarias, prefabricadas o de madera y el FOS y FOT será correspondiente a la zona.-

Plaza San Martin:

Todas las parcelas que den frente a la Plaza San Martin, el tratamiento de la edificación de estas parcelas será similar al del Boulevard 50.-

Residencial de Baja densidad UR4: Se declara a la zona comprendida por las quintas Nros. 4-12-20-28-21 y 29 como zona residencial donde primarán los espacios verdes y casas del tipo de fin de semana (unifamiliares en PB o 2 plantas como máximo) no permitiéndose el asentamiento de talleres, ni industrias, ni comercios, ni galpones de ningún tipo.-

En toda la P Urbana actual los galpones y depósitos que por la presente zonificación pueden construirse, deberán ser tratados sus frentes, los cuales disimularán las cubiertas de chapa y excesiva altura, aprobándose en forma provisoria los anteproyectos por este Municipio.-

p) AREA COMPLEMENTARIA:

Comprende las zonas descritas en el art. 7 de la Ordenanza 252/79 las cuales son:

- CI1 Complementaria Industrial 1
- CI2 Complementaria Industrial 2
- CI3 Complementaria Industrial 3
- CE Complementaria de Baja Densidad
- CRE Complementaria de Residencial Extraurbana
- CUI Complementaria de Uso Agropecuaria Intensivo

Antes de asignar los usos a las zonas industriales se transcribe el art. 6 de la ley 7229

Para su mejor categorización las industrias se sub-clasifican en 3 grandes grupos de acuerdo a la índole del material que manipuleen, elaboren o almacenen y a la calidad o cantidad de sus efluentes al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones :

1- Primera Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgos o molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasione daños a sus bienes materiales.-

2- Segunda Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasionan daños a sus bienes materiales.-

3- Tercera Categoría: que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población.-

CI1 Zona Industrial uno:

Para ser estudiada se la divide en dos sub-grupos a y b.-

CI1a Zona mixta: de usos residenciales e industrias de la primera categoría ya establecidas.- Se tiende a que esta zona sea puramente residencial de baja densidad desparciendo las industrias establecidas.-

Es la zona comprendida por las quintas 3-11-19-27-35-36-39-40-43-44 y 47, parte de la chacra 74 (intersección de calle 9 y ruta Nac. Nro.8).-

En esta zona se tolerarán las industrias ya establecidas no permitiendo nuevos asentamientos industriales.-

Usos permitidos:

Viviendas unifamiliares de las del tipo de fin de semana.-
Clubes.-

Asociaciones deportivas o sociales.-

Sobre la Ruta Nac.8 unicamente:

Estaciones de Servicio

Agro-service

Casas de comidas y servicio complementarias a las ventas de lubricantes y combustibles.-

CI1b Zona Industrial:

Correponde al resto de la zona ya descripta en la Ordenanza 252/79 artículo 7.-

Usos permitidos:

- . Comercios mayoristas-depósitos.-
- . Reparaciones mecánicas de automotores.-
- . Gomerías.-
- . Lavado y engrase de automóviles.-
- . Lavanderías industriales.-
- . Talleres de chapa y pintura.-
- . Lavado y engrase de camiones.-
- . Talleres de reparación de maquinarias.-
- . Industrias del Vestido.-
- . Fábricas y elaboración de bolsas.-
- . Arenadoras.-
- . Actividades Administrativas y técnicas incorporada a la actividad industrial.-
- . Vivienda del portero y/o cuidador.-
- . Puesto de primeros auxilios.-
- . Casas de comida.-
- . Estaciones de Servicio.-
- . Playas de estacionamiento.-
- . Mercado de concentración.-
- . Puesto Policial.-
- . Subestaciones de transformación eléctrica previa autorización municipal.-

Todas las industrias de la primera categoría de la clasificación de la ley 7229.-

Los usos que no estando claramente enunciados y gurdan clara analogia con los anteriores previa autorización municipal.-

g) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION.-

Ancho mínimo de parcela	40 m
Superficie mínima de parcela	2000 m2
FOS	0,5
FOT	0,5

r) CI2 ZONA INDUSTRIAL: Sector comprendido por las quintas descriptas en el artículo 7mo. de la Ordenanza 252/79.-

s) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Usos permitidos:

Se permitirán todos los usos industriales de la Zona CI1b y aquellas industrias del grupo 2 de la ley 7229 agregándose Moteles y albergues por horas (con las restricciones del caso).

t) PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela	40 m
Superficie mínima de parcela	2000 m2
FOS	0,5
FOT	0,5

u) CI3 ZONA INDUSTRIAL: Sector comprendido por las quintas descriptas en el artículo 7mo de la Ordenanza 252/79.-

Usos permitidos:

Se permitirán todos los usos de C1b y C12 y aquellas industrias del grupo 3 de la ley 7229

Ancho mínimo de parcela 40 m

Superficie mínima de parcela 2000 m²

FOS mínima de parcela 0,5

FOT mínima de parcela 0,5

Se aclara que en todas las zonas Industriales se deberán plantar barreras forestales para evitar que las molestias producidas por las industrias asentadas pasen a la planta urbana.-

ARTICULO 4to.:

CRE: DISTRITO HABITACIONAL EXTRAURBANA BAJA DENSIDAD:

Comprende todas las parcelas descriptas en el art. 7mo de la Ordenanza 252/79

Este distrito está destinado a una futura expansión del área urbana. Eso significa que se podrá subdividir con las características descriptas en la Ordenanza 252/79 teniendo como usos permitidos todos los descriptos en el UR4 no permitiéndose nuevos asentamientos que transgredan la presente Ordenanza.

En esta zona se planifica el asentamiento de barrios realizados por planes masivos con espacios verdes comunes y servicios.

PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela 25 m

Superficie mínimo parcela 750 m²

Fos mínimo de parcela 05

Fot mínimo de parcela 05

Viviendas de 2 plantas unifamiliares

ARTICULO 5to.:

CUI: DISTRITO COMPLEMENTARIO DE USO AGROPECUARIO INTENSIVO:

La zona corresponde a la determinada por el art. 7mo. de la Ordenanza 252/79.

Se refiere a actividades agrícolas ganaderas encuadradas en la que a continuación se detalla.

ACTIVIDADES AGRICOLAS: Explotación intensiva de la tierra para la producción de verduras y/o frutas de inmediata comercialización en el partido.

ACTIVIDADES GANADERAS: Los que se materialicen en centros especializados en la cría intensiva y controlada de animales de inmediata comercialización en el partido.

USOS PERMITIDOS:

Viviendas uni y bifamiliares

Viviendas para el casero

Explotación agropecuaria

Moteles

Estaciones de Servicio

Cualquier otro uso deberá ser estudiado por la Oficina Municipal correspondiente

PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Superficie mínima de las parcelas 1 Ha

Fos 03

Fot 03

ARTICULO 6to.:CE: AREA COMPLEMENTARIA DE BAJA DENSIDAD:

Sector comprendido por las quintas descriptas en el art. 7mo de la Ordenanza 252/79

En este distrito se encuentra el Lago y Complejo Polideportivo, los usos permitidos son los complementarios a esta zona como.

Casa de fin de semana

Clubes y asociaciones deportivas

Barrios tipo country

Moteles - Estaciones de Servicio, gomerías, comedores como servicios de ruta. Previa autorización Municipal

PARCELAMIENTO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACION:

Ancho mínimo de parcela 40 m

Superficie mínimo de parcela 2000 m2

Fos 03

Fot 03

ARTICULO 7mo.:Disposiciones de Orden General:Con respecto a usos:

Quedan expresamente prohibidos en los distritos urbanos de esparcimiento y extraurbanos (UC1R1, UR1, UR2, UR3, UR4, CRE, CE, CI1a, CI1b) los siguientes usos.-

1-Caballerizas Studs

2-Criaderos de aves, cerdos y/u otros animales

3-Colmenares

4-Tambos

5-Hornos de ladrillos

Con respecto a usos no conformes:

No se permitirá el cambio de uso no conforme salvo que sea para convertirlo en un uso previsto para el distrito.

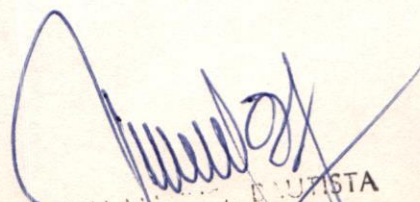
Los ocupantes de un predio o edificio cuyo uso es no conforme con respecto al distrito de su emplazamiento, deberán soportar las molestias que pudieran resultar de los conformes.-

ARTICULO 8vo.:CASOS ATIPICOS:

Sin perjuicio de lo anunciado anteriormente el Municipio está autorizado a resolver los casos atípicos que se pudieran presentar.-

ARTICULO 9no.: De Forma.-

DADO Y APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE COLON (B) EL DIA 27 de Julio de 1989.-


JUAN CARLOS CRUZISTA
SECRETARIO H. C. DELIBERANTE



Dr. HECTOR O. MOREA
PTE. H. CONCEJO DELIBERANTE