

F. NORMAS DE DESARROLLO

1. Zona Residencial Especial: R-E

a. Zona Residencial de baja densidad

a.1 Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera y para usos complementarios, tales como: piscinas, comercio vecinal o de barrio, edificios docentes y religiosos, institucionales, etc., siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.

a.2 Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv/has.)
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 250 M ² . Vivienda bifamiliar: 200 M ² /unidad. Casa en hilera 180 M ² /unidad. Máximo de 8 viviendas adosadas
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts Vivienda bifamiliar: 7.50 mts/unidad. Casa en hilera: 7.00 mts/unidad
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	2.50 mts mínimo de la línea de propiedad.
Retiro lateral:	1.50 mts.

2. Zona Residencial: R-2

a. Zona Residencial de Baja Densidad.

a.1 Usos Permitidos.

Viviendas unifamiliares aisladas, viviendas bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos, en las plantas bajas se permitirá actividades relacionadas con el comercio de barrio, las cuales sólo podrán funcionar en horas diferentes a las de reposo, a excepción de las farmacias de turno.

Se permitirá todos los usos conexos al uso residencial así como pequeñas oficinas de profesionales residentes siempre y cuando dichos usos y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos y a las zonas aledañas.

a.2 Usos no Permitidos.

En esta zona se prohíbe el establecimiento de clubes nocturnos, salones de baile, cabarets, clubes sociales depósitos, industrias, comercios al por mayor y todas aquellas actividades que causen molestias a los habitantes del sector.

Se exceptúa de estas restricciones, los usos ya establecidos en la zona, pero la municipalidad velará por que los mismos no perturben ni causen molestias a los vecinos.

a. 3 Normas de Desarrollo: R-2

Densidad neta máxima: 400 hab/has.

Area mínima de lote: Viviendas unifamiliares 500 M2.

Bifamiliar: 250.00 M2 por unidad.

Casas en hilera: 200.00 M2. por unidad

Casas de apartamentos:
600.00 M2.

Frente mínimo de lote:	Viviendas unifamiliares: 15.00 metros
	Bifamiliar: 7.5 metros c/u
	Casas en hilera: 6.00 mts c/u
	Casas de apartamentos: 20.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción cerrada:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.
Retiro lateral:	Vivienda unifamiliar, bifa- miliar, en hilera: 1.50 mts.
	Casas de apartamentos: Mínimo de 2.00 metros.
Retiro posterior:	5.00 metros mínimo.
Estacionamientos dentro de la propiedad:	Viviendas Un espacio para auto por cada unidad de vivienda.
	En las casas de apartamentos que se desarrollen locales co merciales se deberá proveer - un auto por cada 75.00 M2. des tinados a uso comercial.

3. Zona Residencial Multifamiliar: RM-1

a. Zona Residencial de Mediana Densidad.

a.1 Usos Permitidos.

Todos los usos permitidos en la Zona Residencial de Baja densidad (R-2). Además se permitirá edificaciones multifamiliares hasta una densidad neta de 750 habitantes por hectárea. Se permitirá todos los usos complementarios al uso residencial como escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales, oficinas, locales comerciales menores, pequeños talleres y servicios que atiendan las necesidades del área.

a.2 Usos no Permitidos.

El uso industrial molesto, el comercio que involucre actividades molestosas a los residentes del área como clubes nocturnos, cabarets, salones de baile, clubes sociales y cualquier otro uso no conforme con el carácter de la zona.

a.3 Normas de Desarrollo: RM1

Densidad neta máxima:	750 hab/has.
Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	40.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se Exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción cerrada:	150% del área del lote.

NORMA - R-M2
Colón

- Línea de construcción: La indicada en el plano de líneas de construcción.
- Retiro lateral: 2.00 metros mínimo cuando hay aberturas. Ninguno si es pared ciega.
- Retiro posterior: 5.00 metros mínimo.
- Estacionamientos dentro de la propiedad:
- * Un espacio de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.
 - * Para el uso comercial se dejará un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2 de construcción.

*/ Cuando el lote tenga acceso por las calles de servicio

4. Zona Residencial Multifamiliar: RM-2

a. Zona Residencial de Alta Densidad: (R-M2)

a.1 Usos Permitidos.

Residencial multifamiliar hasta una densidad de 1000 habitantes por hectárea.

Todos los usos públicos o facilidades comunales que requiera el sector como: escuelas, iglesias, guarderías, centros culturales, bibliotecas, establecimientos de tipo asistencial y hospitalario, instalaciones destinadas a oficinas, bancos, agencias de seguro, locales comerciales al por mayor y menor, pequeños talleres, en fin, todas aquellas actividades que requiera la comunidad y que no sean molestosas a la población.

a.2 Usos no Permitidos.

Queda prohibido en esta zona los usos industriales molestos, los usos residenciales unifamiliares, bifamiliares y casas en hileras y aquellos usos comerciales que por su misma naturaleza causen deterioro al ambiente y perturben la tranquilidad y seguridad de los residentes del área.

a.3 Normas de Desarrollo: (R-M2)

Densidad neta máxima:	1,000 hab/has.
Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	20.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad. *
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.

*/ Las columnas irán a 1.00 mt. del borde de la acera.

NORMA R-M2
Colón

Línea de construcción:

La indicada en el plano de líneas de construcción.

Retiro lateral:

Paredes con ventanasó aberturas: 2.00 metros.

Paredes ciegas: ninguna.

Adosamiento en planta baja y en todas las plantas, siempre que sean paredes ciegas.

Retiro posterior:

5.00 metros mínimo.

Estacionamientos dentro de la propiedad :

*1. Viviendas Multifamiliares:

Un espacio de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

*2. Un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2. destinados a uso comercial.

*/ Cuando el lote tenga acceso por una calle de servicio.

5. Zona Comercial.

a. Zona Comercial Central o Urbana: (C2)

a.1 Usos Permitidos.

Todas las actividades comerciales en general que estén relacionadas con las necesidades mercantiles, de servicio y profesionales de la población como: almacenes, tiendas, restaurantes, bancos, oficinas, librerías, farmacias, oficinas de seguro, hoteles, moteles, clubes, cines, etc.

Se permite en las plantas altas los usos residenciales multifamiliares de baja, mediana y alta densidad (R-M1 y R-M2) en cuyos casos se aplicará las normas específicas para cada zona de estas.

a.2 Usos no Permitidos.

Se prohíbe el uso residencial unifamiliar, bifamiliar o en hilera. Se prohíbe todo uso industrial y uso comercial que por su naturaleza constituya peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter de la zona.

a.3 Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Area de ocupación:	100% del área no restringida por las líneas de construcción.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.

Retiro lateral:

Se permite el adosamiento en todas las plantas si es pared ciega.

A partir del primer alto se dejará un retiro lateral de 2.00 metros, si tiene aberturas o -
ventanas.

Retiro posterior:

5.00 metros.

Estacionamientos:

*Para el uso comercial -
se dejará un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2. de uso comercial.

*Para el uso residencial
se dejarán los espacios de acuerdo a la norma correspondiente.

*/ Cuando el lote tenga acceso por una calle de servicio.

b. Zona Comercial Zona Libre: C-Z.L.

b.1. Usos Permitidos

Se permitirán las instalaciones comerciales mayoristas, de almacenamiento, manipulación, exhibición, utilización, recibimiento, re-empacamiento, mezcla y distribución de productos naturales o artificiales, siempre que no produzcan inconvenientes o peligro, con grado tal que represente riesgo para la seguridad de sus trabajadores o de las áreas vecinas.

b.2. Usos No Permitidos

Los usos residenciales de cualquier tipo, el uso institucional, el comercial-turístico y minorista, industrial molesto, el recreativo y cualquier otro uso, que por su naturaleza sea perjudicial a los usos establecidos para esta zona.

b.3. Normas de Desarrollo

Area mínima de lote	: 1000.0 m ² .
Frente mínimo de lote	: 20.0 m .
Fondo mínimo de lote	: 50.0 m .
Altura mínima	: 5.50 metros.
Area de ocupación	: 100% del área construible*.
Línea de construcción	: 5:50 m. calles y Aves. principales. 1.50 m. calles secundarias.
Retiro posterior	: 2.50 metros mínimo
Retiro lateral	: 2.50 metros mínimo
Estacionamiento	: Control interno a través de la Administración.

Nota: Todo usuario deberá realizar sus actividades de carga y descarga y almacenamiento de su propiedad.

*/ Después de restar los retiros establecidos.

6. Zona Industrial: I

a. Zona Industrial Liviana y Comercial:

a.1 Usos Permitidos.

Se permitirá las instalaciones industriales o de manufactura, cuyas actividades de procesamiento, transformación, manipulación, utilización, recibimiento, almacenamiento y distribución de productos naturales o artificiales no produzcan ruidos, vibraciones, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandores, calor o peligro de fuego o explosión con grado tal que represente riesgo para la seguridad de las personas que trabajen allí así como de las demás zonas vecinas.

Se permitirá los demás usos anexos que completen las instalaciones o servicios de fábrica, talleres y establecimiento similares.

Se permitirá los usos comerciales que sean compatibles dentro del uso industrial señalado.

a.2 Usos no Permitidos.

Los usos residenciales de cualquier tipo, el uso institucional, el comercial-turístico, el uso industrial molesto, el uso recreativo y cualquier otro uso que no se ajuste a las normas establecidas para esta zona.

a.3 Normas de Desarrollo.

Area mínima de lote:	500.00 M2 (tolerancia 10%).
Frente mínimo de lote:	15.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros.
Altura máxima:	Será reglamentada por la municipalidad.
Area de ocupación:	75% del área de lote.
Area libre:	25% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.

NORMA-I
Colón

Retiro lateral:	Paredes con ventana 2.00
	Paredes ciegas: Ninguno
Retiro posterior:	3.00 metros mínimo
Estacionamientos dentro de la propiedad:	Un espacio por cada 150.00 M2 de uso industrial.
	Un espacio por cada 100.00 M2 comercial.
	Un espacio por cada 100.00 M2 oficina.

b. Restricciones Generales al Uso Industrial.

- b.1 Todo proyecto industrial deberá realizar sus actividades de carga, descarga y almacenamiento dentro de su propiedad.
- b.2 Los proyectos industriales deberán obtener el visto bueno de las oficinas de sanidad y seguridad de la localidad.
- b.3 Cuando el uso industrial colinde con una zona residencial deberá dejarse un retiro lateral o posterior similar al retiro lateral o posterior que se exige para el uso residencial.

6. Zona Institucional: In

a. Zona Institucional Gubernamental y Escolar.

a.1 Usos Permitidos:

Todas las instalaciones gubernamentales, educativas y culturales destinadas a brindar servicio público a la comunidad como: oficinas ministeriales, instituciones autónomas, juzgados, oficinas del municipio, correo y telégrafos, guardia nacional, hospitales, centros de salud, bomberos, escuelas, capillas, iglesias, not^a rías. bibliotecas, teatros, museos, galerías, centros religiosos, parques recreativos y deportivos, etc.

a.2 Usos no Permitidos:

Se prohíbe el uso industrial molesto, clubes nocturnos, cantinas, bares, salones de baile y cualquier otro uso contrario a la actividad pública.

a.3 Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	450.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Area de ocupación :	60% del área del lote
Area libre:	40% del área del lote
Area de construcción:	250% del área del lote
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción
Retiro lateral:	1.50 metros mínimo
Retiro posterior:	3.00 metros mínimo
Estacionamientos:	Un espacio por cada 100.00 M2 de construcción

a.4 Los lotes, de las Dependencias Institucionales que se reubiquen, serán utilizados para parques infantiles y recreativos y para actividades sociales comunitarias.