



## ZONA R1

### ÁREA RESIDENCIAL SEMIURBANIZADA

<b>CARACTERÍSTICA EDILICIA</b>		<b>Edificación discontinua.</b>
<b>USOS</b>	<b>DOMINANTE</b>	<b>Residencial unifamiliar.</b>
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>Según planilla general de usos</b>
<b>SUBDIVISIÓN</b> (Lote mínimo)	<b>FRENTE</b>	<b>15m</b>
	<b>FONDO</b>	<b>40m</b>
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>600m<sup>2</sup></b>
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>	<b>F.O.S.</b>	<b>0.60</b>
	<b>F.O.T.</b>	<b>1.20</b>
	<b>DENSIDAD NETA</b>	<b>100hab/Ha</b>
<b>RETIROS</b> de Código	<b>FRENTE</b>	<b>3.00m</b>
	<b>FONDO</b>	<b>(L – 20)/2</b>
	<b>LATERAL</b>	<b>20% del ancho mayor o igual 2,50 m</b>
<b>ALTURA</b>		<b>9,00 m</b>
<b>CUBIERTAS</b>		Preferentemente de fuerte pendiente
<b>NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE</b>		Una vivienda cada 600 m <sup>2</sup> . Vivienda multifamiliar (ver punto 11.5)
<b>ESTACIONAMIENTO</b>		<b>Uso dominante:</b> 15,00 m <sup>2</sup> cubiertos o descubiertos. <b>Complementarios:</b> según Código
<b>CONDICIONES AMBIENTALES</b> (sobre el nivel medio)		<b>POLUCIÓN:</b> polvo 4g/m <sup>2</sup> /10 días <b>HUMO:</b> 0-0 Escala Ringelmann <b>RADIACIÓN:</b> albedo 20% <b>RUIDO:</b> 30 decibeles
<b>CERCOS</b>		Sobre línea municipal: altura máxima 1,60m preferentemente de carácter vivo, rejas o muro de 0,50 de ladrillo u hormigón exclusivamente.
<b>VEREDAS</b>		Ancho mínimo 1,50m.

### CARACTERÍSTICAS

- 11.1 Las parcelas menores a 11,00 m. de ancho no respetarán retiro lateral.
- 11.2 Las parcelas mayor de 11,00 m. y menor de 15,00 m. de ancho respetarán un retiro lateral de 2,50 m. (No podrán ventilar locales de primera categoría).-
- 11.3 La ocupación de retiro de fondo destinado a construcciones complementarias de la vivienda será de hasta 30 m<sup>2</sup>.
- 11.4 Por lote tipo para la zona la densidad mínima se establece en 8 personas.
- 11.5 Densidades:
  - a) En zona R1c con servicio de agua corriente por red se podrá construir una vivienda cada 200m<sup>2</sup>.
  - b) Cuando la empresa concesionaria de servicio de agua corriente instale y habilite dicho servicio la densidad será de 150 Hab/Ha.
  - c) Cuando la empresa concesionaria de servicio de desagües cloacales instale y habilite dicho servicio la densidad será de 400 Hab/Ha.
  - d) Con los servicios habilitados de agua y cloaca se podrá construir viviendas multifamiliares cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura máxima que podrá llegar a 12,00m. cuando la planta baja sea libre.
- 11.6 Cuando por cumplimiento de los retiros solicitados no se pueda usar la totalidad del F.O.S., se podrá ocupar el retiro de fondo estableciéndose un mínimo de 6,00 m.