

ZONA R1
ÁREA RESIDENCIAL SEMIURBANIZADA

CARACTERÍSTICA EDILICIA		Edificación discontinua.
USOS	DOMINANTE	Residencial unifamiliar.
	COMPLEMENTARIO	Según planilla general de usos.
SUBDIVISIÓN (Lote mínimo)	FRENTE	15 m.
	FONDO	40 m.
	SUPERFICIE	600 m²
INDICADORES URBANÍSTICOS	F.O.S.	0.60
	F.O.T.	1.20
	DENSIDAD NETA	100 hab/Ha.
RETIROS de Código	FRENTE	3.00m
	FONDO	(L - 20) / 2
	LATERAL	20% del ancho mayor o igual 2,50 m.
ALTURA		9,00 m.
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		Una vivienda cada 600 m2. Vivienda multifamiliar (ver punto 11.5)
ESTACIONAMIENTO		USO DOMINANTE: 15,00 m2. Cubiertos o descubiertos. COMPLEMENTARIOS: según Código.
CONDICIONES AMBIENTALES (sobre el nivel medio)		POLUCIÓN: polvo 4g/m2/10 días HUMO: 0-0 Escala Ringelmann RADIACIÓN: albedo 20% RUIDO: 30 decibeles
CERCOS		Sobre línea municipal: altura máxima 1,60 m. preferentemente de carácter vivo, rejas o muro de 0,50 de ladrillo u hormigón exclusivamente.
VEREDAS		Ancho mínimo 1,50 m.
DENSIDAD		
11.1 Por lote tipo para la zona la densidad mínima se establece en 8 personas. 11.2 Densidades: a) En zona R1c con servicio de agua corriente por red se podrá construir una vivienda cada 200m2. 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 podra construir vivienda multifamiliar cumpliendo con las exigencias de la zona, excepto la altura maxima que podra llegar a 12.00m siempre y cuando la planta baja sea libre considerando lo establecido por el Decreto Municipal 1000/16		
CARACTERÍSTICAS		
11.3 Las parcelas menores a 11,00 m. de ancho no respetarán retiro lateral. 11.4 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).- 11.5 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.		