

ZONA R1u
ÁREA RESIDENCIAL URBANA

CARACTERÍSTICA EDILICIA		Edificación discontinua.
USOS	DOMINANTE	Residencial unifamiliar.
	COMPLEMENTARIO	Según planilla general de usos.
SUBDIVISIÓN (Lote mínimo)	FRENTE	15 m.
	FONDO	30 m.
	SUPERFICIE	450 m²
INDICADORES URBANÍSTICOS	F.O.S.	0.60
	F.O.T.	1.20
	DENSIDAD NETA	400 hab/Ha.
RETIROS de Código	FRENTE	3.00m
	FONDO	(L - 15) / 2
	LATERAL	20% del ancho mayor o igual 2,50 m.
ALTURA		De aplicación Ordenanza 3749/20
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		Una vivienda cada 450 m2. Vivienda multifamiliar (ver punto 11.4 y 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 1,60m., 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 se podrán construir viviendas multifamiliares en terrenos con una sup. mínima de 600m2. 11.3 Se considerara una vivienda cada 300m2 debiendo contar con el servicio de agua y cloaca, conforme Ordenanza 3749/20.		
CARACTERÍSTICAS		
11.4 Las parcelas menores a 11,00 m. de ancho no respetarán retiro lateral. 11.5 .En la superficie determinada por la línea de retiro lateral, cuando sea menor de 3,00m, no podrán ventilar locales de primera categoría. 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 5,00 m.		

