

ZONA R2
ÁREA RESIDENCIAL SEMIURBANIZADA

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	140 hab/Ha.
RETIROS de Código	FRENTE	3.00m
	FONDO	(L - 15) / 2
	LATERAL	25% del ancho mayor o igual 2,50 m.
ALTURA		-
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		Una vivienda cada 450 m2. Vivienda multifamiliar (ver punto 11.4)
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 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 Densidades: a) En zonas R2d, R2f y R2g, se podrá construir una vivienda cada 200 m2. 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 e) En sectores de R2a, R2b y R2c, Ordenanza 1894/96, “Código de Zonificación del Partido de Tigre”, se permite una vivienda cada 300 m2.		
CARACTERÍSTICAS		
11.3 Las parcelas menores a 11,00 m. de ancho no respetarán retiro lateral. 11.4 La ocupación de retiro de fondo destinada a construcciones complementarias de la vivienda será de hasta 30 m2. 11.5 En la superficie determinada por la línea de retiro lateral, cuando sea menor de 3,00 m 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.		
Reglamentación Municipal		EXPTE. 4112-25.224/06; HCD-42/06; Ord. 2723; Dec.1204

