

ZONA R4
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 a 2,50 m.
ALTURA		De aplicación Ordenanza 2892/08
CUBIERTAS		Preferentemente de fuerte pendiente
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOTE		Una vivienda cada 450 m2.
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.
CARACTERÍSTICAS		
11.1 Las parcelas menores o iguales a 11,00 m. de ancho no respetarán retiro lateral. 11.2 En la superficie determinada por la línea de retiro lateral, cuando sea menor de 3,00 m no podrán ventilar locales de primera categoría. 11.3 En terrenos de superficie igual o mayor a 1000 m2. Se podrá construir viviendas multifamiliares conforme a los indicadores urbanísticos, F.O.S., F.O.T. y densidad, debiendo respetarse la altura fijada para la zona. 11.4 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.		
PREDIOS FRENTISTAS a Calle Lavalle desde Avda. del Libertador General San Martín a Paseo Victorica y, Paseo Victorica en toda su extensión: ver 11.6.- ZONA R4 (bis).		

