



Sección 5.1 DISTRITOS RESIDENCIALES (R)

5.1.1 Distrito R1 - (Texto según Ordenanza N° 6579)

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad alta.
- b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación.
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.

Parcela: superficie mínima = 300 m²

Frente mínimo = 10 metros

- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre, de alturas limitadas, con o sin basamento.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6, y con los siguientes valores particulares:

$$R = h/d = 3$$

Sin perjuicio del cumplimiento de los progresivos retiros definidos por la relación $R = h/d$ establecida, en edificios de Perímetro libre los cuerpos sobre elevados cumplirán un retiro obligatorio de frente mínimo desde la Línea Municipal y sobre la altura de basamento, de 5 metros para parcelas en general y de 3 metros para parcelas en esquina. Y, en edificios de Semi Perímetro Libre, para todas las parcelas este retiro será de 3 metros.

Los edificios que carecen de basamento observarán estos retiros desde el nivel de la acera.

$$R'' = h''/d'' = 6$$

Únicamente para casos de edificaciones en perímetro libre: La distancia d'' será mayor o igual a 5 metros. La altura h'' se medirá desde la altura máxima de basamento –

Alturas máximas: Edificio entre Medianeras: 18 metros.



Edificio de Semi perímetro libre: 24 metros

Edificios de Perímetro libre: altura máxima: 36 metros.

Basamento: 9 metros.

F.O.S. máximo: 0.7

El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente

F.O.T. máximo: Uso residencial = Edificio entre Medianeras: 4.5

= Edificios de Semi perímetro libre 5

= Edificios de Perímetro libre 6

Usos complementarios = 4

Retiro de Fondo: Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 6.2.4.1, la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

e) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones de las Planillas N°3 y N°4 - Usos según Distritos -.

Nota: Las edificaciones en altura deberán adjuntar las factibilidades de agua, cloaca, energía eléctrica. El organismo de Aplicación determinará la factibilidad y las obras pluviales necesarias.