

## ZONA R4 – RESIDENCIAL EXCLUSIVA

Ideal para quienes buscan construir su hogar en un entorno tranquilo y exclusivamente residencial.

¿Qué permite esta zona?

- Una única vivienda por lote
- Estudio profesional/personal anexo (hasta 40 m<sup>2</sup>)

Condiciones:

- FOT: 1 / FOS: 0.70
- Retiro frontal obligatorio: 3 metros (se suma al FOS)
- Altura máxima: 9.30 metros (hasta 3 niveles)
- Se permiten salientes de hasta 1.50 metros (chimeneas o tanques)

## ZONA R4C – RESIDENCIAL + COMERCIAL

Pensada para quienes desean combinar vivienda con actividad comercial o invertir en locales.

¿Qué permite esta zona?

- Uso comercial predominante
- Vivienda como uso complementario
- Hasta 4 unidades por lote (mínimo 2 comerciales)

Condiciones:

- Local mínimo: 30 m<sup>2</sup> (lado mínimo 5 m)
- Superficie máxima por unidad: 140 m<sup>2</sup>
- FOT: 1 / FOS: 0.70 / FIS: 0.85 (hasta 50% puede ser no absorbente)
- Retiro frontal obligatorio: 3 metros
- Altura máxima: 9.30 m (máximo 3 niveles)
- Salientes permitidas: hasta 1.50 m

## RUBROS COMERCIALES PERMITIDOS EN R4C

- Oficinas: estudios, inmobiliarias, bancos, etc.
- Comercios: supermercados, tiendas, pinturerías, venta de vehículos en local cerrado
- Talleres: cerrajerías, bicicleterías, zapaterías, etc.
- Gastronomía: cafés, bares, locales con consumo en el lugar (sin alcohol ni espectáculos)
- Otros: templos (requieren proyecto), salas velatorias, consultorios sin internación

## ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA ZONIFICACIÓN?

Define qué se puede construir y bajo qué condiciones, garantizando un entorno ordenado, con reglas claras para propietarios, vecinos e inversores. En Chacras de Fulda podés elegir vivir, invertir o desarrollar un espacio mixto.