



5.2.3 Distritos Centrales: Norte (CN), Sur (CS) y 3de Abril (C3A).

(según Ordenanza 6755) – (Item. e) modif. por Ordenanza N° 6840)

a) **Carácter:**

Distrito Central Norte (CN): Central, Comercial-Residencial-Administrativo

Distrito Central Sur (CS): Central, Residencial- Comercial -Administrativo.

Distrito Central Avenida 3 de Abril (C3A): Central, Comercial-Residencial-Administrativo.

Disposiciones generales

b) **Delimitación:** según plano N°3 – Zonificación -. El Distrito C3A comprende las parcelas frentistas a la Avenida 3 de Abril-

c) **Subdivisión:**

Parcela: Sup. Min. =300 m²

Frente Mínimo= 10 m

d) **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semi perímetro libre con y sin basamento.

En el Distrito Central Norte (CN), las edificaciones deberán tener basamento, no pudiendo efectuarse retiros respecto a la Línea Municipal en Planta Baja, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3.3.2 “Vías con ensanches de acera”.

Tipologías admitidas según ancho de frente de parcela:

- Edificaciones Entre Medianeras (EM): De altura limitada.
- Edificaciones en Semi-Perímetro Libre (SPL): De altura limitada.

Exclusivamente en parcelas con ancho de frente igual o mayor a 15 metros.

- Edificaciones en Perímetro Libre (PL): De altura limitada. Exclusivamente en parcelas con ancho de frente igual o mayor 20 metros.

Tejido:

Las normas que regulan el tejido urbano en estos distritos están definidas por los siguientes parámetros, y por las normas generales



del título 6 en tanto no se opongan a las detalladas a continuación:
(Anexo I -Figura 3, Hojas 5-8)

SUPERFICIE EDIFICABLE BÁSICA: La que resulta de aplicar el FOT Básico:

FOT Básico = 3 -Para todas las tipologías edilicias-

FOS máximo = 0.75

La superficie libre resultante deberá ser absorbente.

FOT Máximos

Edificios Entre Medianeras= 6.8

Edificios en Semi Perímetro Libre= 6.8

Edificios en Perímetro Libre= 7

Alturas Máximas

Edificios Entre Medianeras: 30 metros – 10 Plantas

Edificios en Semi Perímetro Libre= 36 metros - 12 Plantas -

Edificios en Perímetro Libre= 42 metros – 14 Plantas –

Basamento= 9 metros -3 plantas-

Las alturas máximas tendrán -para todos los casos en que esta norma las refiera- una tolerancia de hasta 5 % para cada una de las tipologías, no pudiéndose superar el número máximo de plantas.

Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida, con construcciones complementarias (elementos estructurales, tanques, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo).

Altura máxima en parcelas internas: Las parcelas internas, que no tengan frente a la vía pública, y se vinculen a ella por medio de un pasillo de acceso, podrán edificar hasta una altura máxima de 9



metros para todos los casos, siempre y cuando no afecten el centro libre de manzana.

Retiros de frente: (ver figura 3)

Todas las edificaciones deberán efectuar los siguientes retiros desde la Línea Municipal a partir de la altura máxima definida para el basamento, 9 metros (3 plantas); -En caso de no poseer basamento, estos retiros deberán efectuarse desde el nivel de la acera-.

Edificaciones entre Medianeras

- No se exigirá retiro de frente, exclusivamente a los edificios Entre Medianeras que se localicen en el Distrito C3A, y a aquellos que no sobrepasen los 18 metros de altura total en parcelas de los Distritos CN y CS.
- Se exigirá un retiro de 5 metros, para edificios que superen los 18 metros de altura total, **efectuados desde la altura máxima de basamento**; En parcelas en esquina este retiro mínimo será de 3 metros.

Edificaciones en Semi perímetro Libre

- Se exigirá 5 metros para parcelas en general, 3 metros para parcelas en esquina.

Edificaciones en Perímetro Libre

- Se exigirá 7 metros de retiro, para parcelas en general, el retiro se reducirá a 5 metros para parcelas en esquina.

Retiro de fondo: Todas las edificaciones deberán respetar un retiro de fondo mínimo, respecto la línea divisoria de fondo de parcela, correspondiente a un 20% de la longitud de fondo de la parcela, debiendo verificarse siempre los siguientes valores mínimos:

- 4 metros para edificaciones de hasta 24 metros de altura (8 plantas)
- 6 metros para edificaciones de más de 24 metros de altura (8 plantas)
- 7 metros para edificaciones de más de 36 metros de altura (12 plantas)



En terrenos en esquinas esta superficie libre se conformará efectuando este retiro desde la Línea Divisoria de Fondo, y un retiro del mismo valor respecto a la Línea Divisoria lateral de Parcela.

- Para casos de viviendas unifamiliares se podrá edificar en esta superficie resultante del retiro de fondo, hasta una altura máxima de 4 metros, siempre y cuando no se invada el centro libre de manzana. Debiendo respetarse la superficie libre exigida por el FOS.

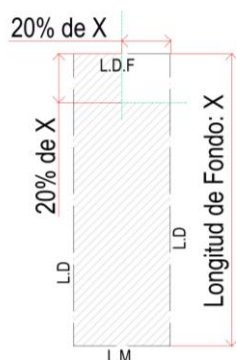


Grafico 1: Retiro de Fondo en Parcela de esquina

Centro libre de manzana: El centro libre de manzana se conformará mediante el trazado de líneas paralelas a las respectivas L.M.E a una distancia igual a $\frac{2}{5}$ de la existente entre L.M.E. opuestas.

Retiro lateral: Los edificios de Perímetro Libre y Semi perímetro Libre, deberán respetar un retiro lateral mínimo de 5 metros desde la línea divisoria de parcela.

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

-Comercios mayoristas: Se prohíbe la localización de comercios mayoristas de más de 200 m² que no resuelvan dentro de la parcela la carga y descarga de mercadería con vehículos de mediano y bajo porte. (Hasta 5 toneladas)