

6.7.8. DISTRITO CENTRAL ALEM (CA) (Ordenanza 21040)

CARACTER: Franja frentista destinada a la localización de uso residencial de densidad media, con presencia de vivienda multifamiliar y hotelería calificada de escala acotada, actividad comercial y de servicios preferentemente diurna.-

DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.-

SUBDIVISIÓN: - Unidad Mínima de Parcela: Frente mínimo de veinticinco metros (25.00m) y superficie mínima de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m2).-

SUBDIVISIÓN: - Unidad Mínima de Parcela: Frente mínimo de veinticinco metros (25.00m) y superficie mínima de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m2).-

INDICADORES BÁSICOS: - F.O.S. máximo sobre cota de parcela (cota de mayor altura, referida al cordón de la vereda y trasladada a la línea municipal de la parcela): 0.6

- F.O.T. máximo uso residencial:	1.5
- F.O.T. máximo otros usos:	2

- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/Ha. (0.06 hab/m2).
- Incremento de F.O.T. y de la Densidad: de acuerdo con los estímulos previstos, máximo 70%-

ESPACIO

URBANO:

- Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo con el gráfico referido a "Franja Perimetral Edificable" correspondiente al art. 3.2.6 del C.O.T.
- El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela.
- Los usos inherentes a vivienda multifamiliar y a las oficinas en general, sólo podrán desarrollarse a partir del primer piso y subsiguientes. Ello, a fin de no interrumpir en el nivel de la planta baja la continuidad morfológico-funcional comercial.
- No será de aplicación el art. 3.2.9.3 del C.O.T. inherente a "Altura Máxima de Edificación con Planta Baja Libre"

USOS

PERMITIDOS:

Se admite la gama de usos selectivos inherente a la Vía de Uso Específico Alem (VUE Alem), excepto los rubros explícitamente eliminados del listado de usos admisibles según artículo 4º de la Ordenanza N° 20.397 y los correspondientes a Depósito clase 1 y 2, Industria clase 1 y 2 y los servicios clase 3 inherentes a prestaciones al automotor (11.-balanceo de ruedas y taller de alineados; 15.- cambio de aceite y filtro; 16.- carga y reparación de matafuegos; 17.- carrajería del automotor; 21.- colocación de protectores plásticos para guardabarros (automotores); 22.- colocación de vidrio, colizas y accesorios del automotor; 23.- colocación y reparación de auto radio y alarmas; 25.- electricidad del automotor; 36.- lavadero manual de autos; 44.- reparación de camaras y cubiertas; 45.- reparación de componentes pequeños de vehículos en general; 49.- reparación de instrumental (automotores); 55.- reparación de piezas de recambio (automotores); y 60.- tapicería del automotor