

# ZONA G1- CORREDOR INSTITUCIONAL

1. **Carácter Urbanístico:** Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en **eje cívico (ex predio de FFCC Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a las vías corredores**. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**  
-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala BARRIAL y URBANA.**

2. **Delimitación:** Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)  
Tramo del eje cívico institucional noreste- suroeste conformado por el predio del Ex FFCC (Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a:

- **CALLE AVELLANEDA** - desde M. T de Alvear a Julio Tristany.
- **CALLE JUJUY**- desde Av. De los Inmigrantes a Julio Tristany

3. **Ocupación y Edificación**

a) Frente mínimo de lote: **doce metros (12.00 m)**  
Superficie mínima de lote: **250 m²**

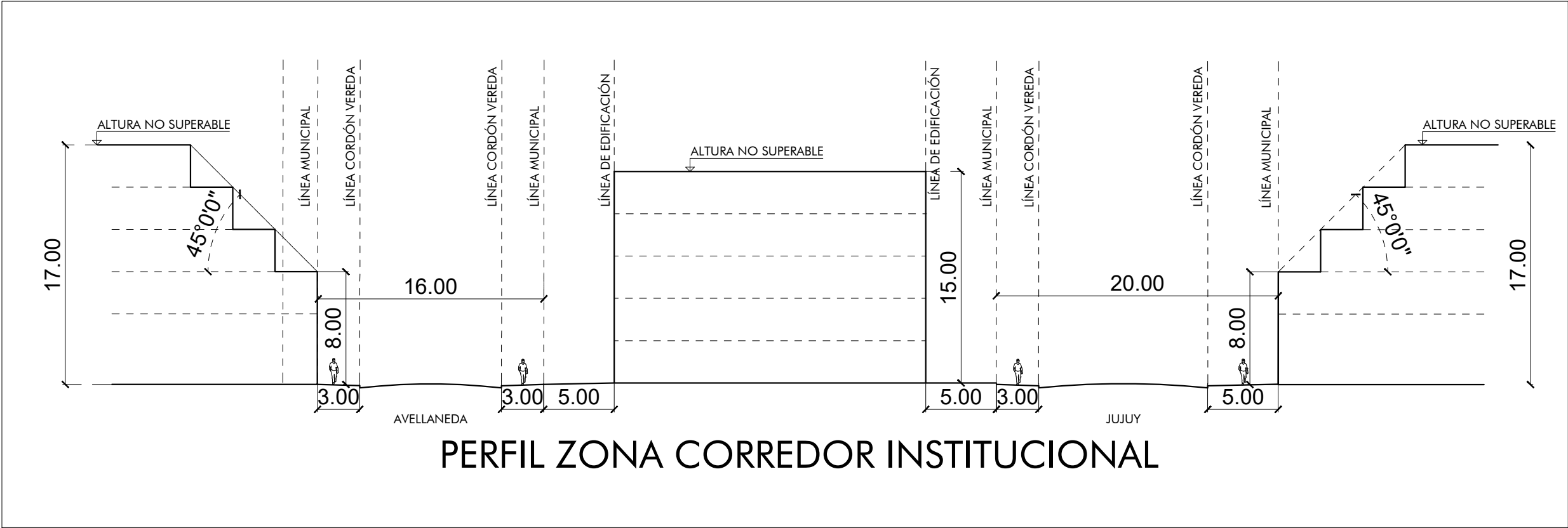
b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70%** (setenta por ciento).  
Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3** (tres).

c) Perfil **CORREDOR INSTITUCIONAL** (Gráfico N° 27): En parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda la altura máxima de fachada de frente será de **ocho metros (8,00 m)**, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **diecisiete metros (17.00 m)** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación tendrá una altura máxima de fachada en todos sus laterales de **quince metros (15.00)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En **parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda** la edificación en su Fachada de Frente **no tendrá retiro obligatorio** con respecto a Línea Municipal vigente.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con **retiro de cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en sus dos frentes los retiros fijados en el presente artículo.



PERFIL ZONA CORREDOR INSTITUCIONAL

 MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor	PLANO	0	ZONA G1 CORREDOR INSTITUCIONAL	FECHA	NOV-2022
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano		OBSERVACIONES:	ESCALA S/E