

ZONA A

- 1. Carácter Urbanístico:** Zona ligada al Área de **MICROCENTRO** de la Ciudad, **candidata a renovación con densificación poblacional media y alta**. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)

-Uso Dominante: **servicios comerciales y administrativos a escala urbana.**

-Uso Complementario: **Residencial, vivienda agrupada y colectiva con densificación poblacional media y alta.**

-Uso Restringido: **Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.(Gráfico Nº23)

3. Ocupación y Edificación

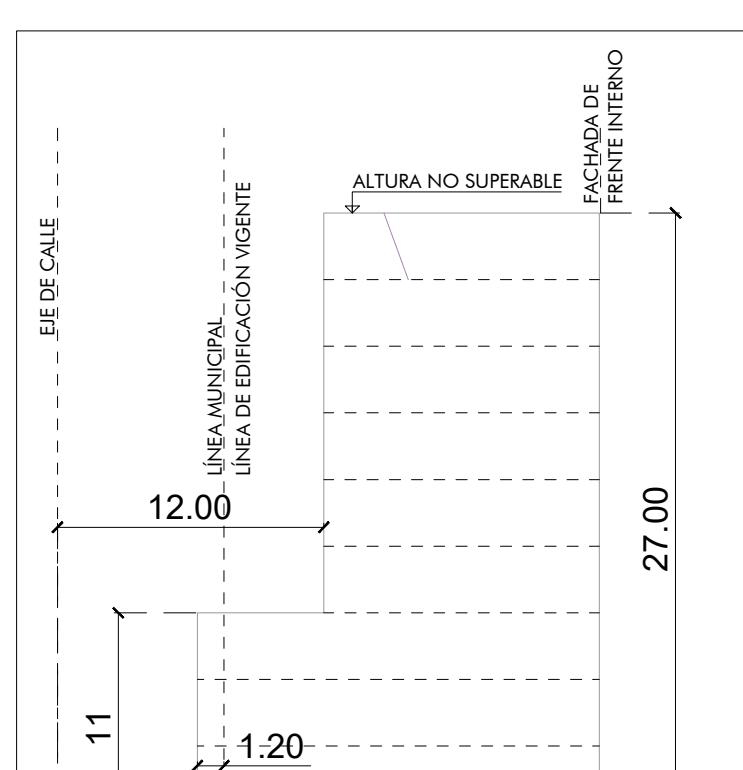
a) **Frente mínimo de lote:** **ocho metros (8.00m);**
Superficie mínima de lote: **160 m²**

b) **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)** **máximo: 90% (noventa por ciento).**

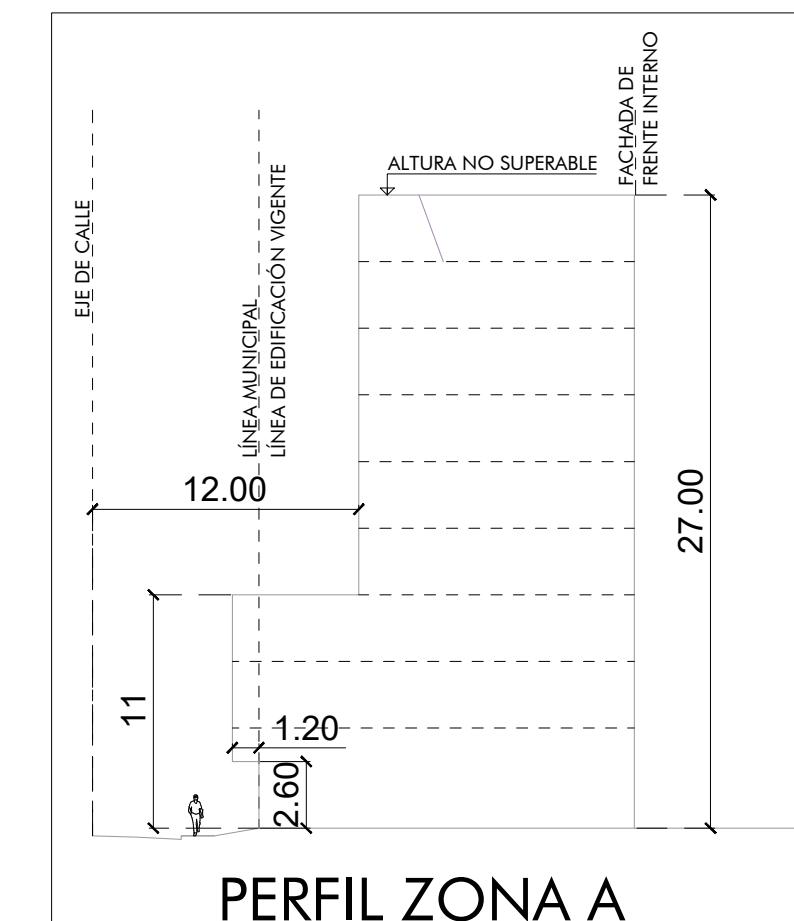
c) **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)** **máximo: 4 (cuatro) y 5 (cinco) sobre parcelas que se encuentren localizadas con frente a Centro Cívico - Calle 9 de Julio y 25 de mayo/ Deán Funes/ Avellaneda- Sarmiento/ Tucumán.**

c) **Perfil ZONA A (Gráfico N°27):** La altura máxima de Fachada de Frente será de **once metros (11.00 m)**. Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por el código de edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una **altura máxima de veintisiete metros (27,00 m)**, no superable con ningún tipo de edificación.

d) **Retiros de Línea de Edificación:** en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.



PERFIL ZONA A



| | | | | | | |
|--|--|--|----------------|-------|----------|-----|
|  MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor | PLANO | 1 | ZONA A | 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. María Celecte Giordano | OBSERVACIONES: | | ESCALA | S/E |