

# ZONA G3- CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL

1. **Carácter Urbanístico:** Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en las parcelas frentistas a las vías corredores que por su localización asumen un rol estratégico en la accesibilidad y logística de las zonas industriales. Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.)** y **Edificios Industriales o de Servicios** que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias. (4.1.3.2.a.4).

-Uso Dominante: **usos industriales y productivos a escala URBANA.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales y administrativos.**

-Uso Condicionado: uso residencial el mismo estará sujeto a las condiciones de accesibilidad y compatibilidad con la zonificación asignada, por lo que se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** para vivienda individual, agrupada y colectiva en las parcelas frentistas a las vías corredores previa evaluación de la Secretaria de Planeamiento Urbano.

2. **Delimitación:** Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

- **AV. CIRCUNVALACIÓN- DESVIO DE TRANSITO PESADO-** Av. Pte. Illia- Av. Pte. Perón desde a Ruta Prov. N°13.

- **CAMINO PÚBLICO OESTE-** desde Ruta Prov. N°13 a Ruta Nac. N° 158

3. **Ocupación y Edificación**

a) **Frente mínimo de lote:** según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista

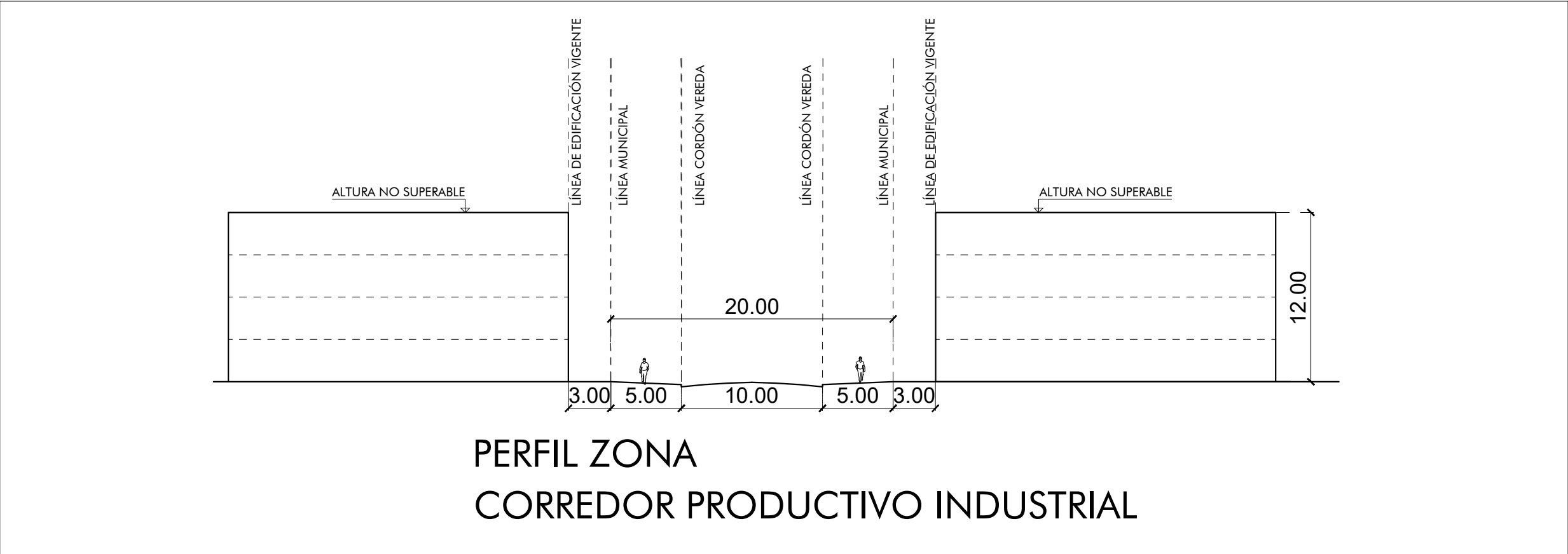
**Superficie mínima** según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista.

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

**Factor de Ocupación Total (F.O.T.)** máximo: **2** (dos).

c) **Perfil CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL** (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **14 (catorce) metros.**

d) **Retiros de Línea de Edificación:** En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **tres metros (3,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en solo en su frente hacia Corredor los retiros fijados en el presente artículo.



PERFIL ZONA  
CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL

 <div>MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor</div>	PLANO	0	ZONA G3 CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL	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