

# ZONA G4 - CORREDOR AGROCOMERCIAL

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 la actividad agroproductiva local y regional. Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.) para locales comerciales, administrativos y de servicios**, como también la implantación de **Edificios Industriales o de Servicios** que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias. (4.1.3.2.a.4).

-Uso Dominante: **servicios comerciales y administrativos usos industriales y productivos a escala URBANA y REGIONAL.**

-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 Secretaría de Planeamiento Urbano.
2.

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

- **AV. INT. IRAZUZTA- MARTIN FIERRO / RUTA PROV N°13**
3.

**Ocupación y Edificación**

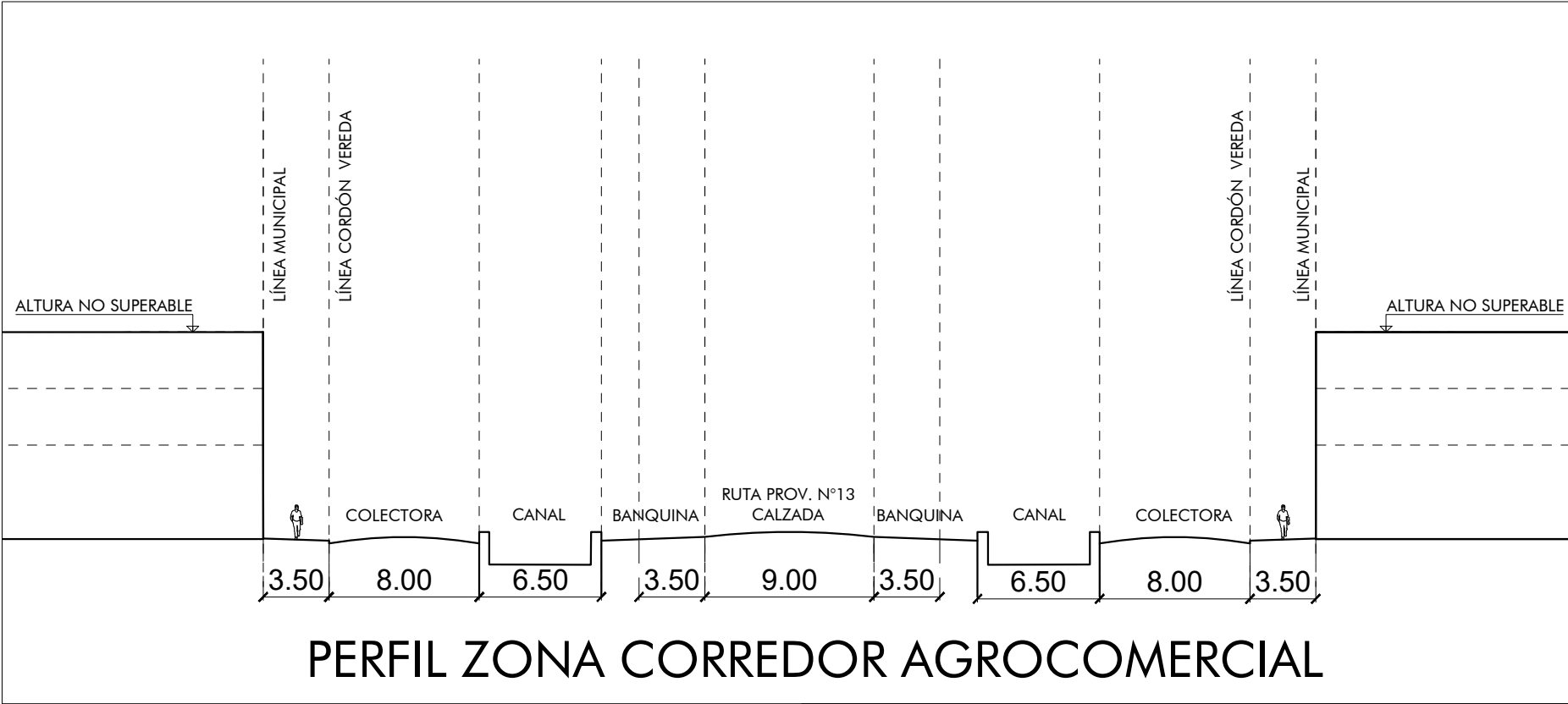
a)Frente mínimo de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista**

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 AGROCOMERCIAL** (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **once metros (11.00 m)**.

d) **Retiros de Línea de Edificación:** la edificación en su Fachada de Frente no tendrá retiro obligatorio sobre la Línea Municipal vigente, debiendo materializarse obligatoriamente en forma total el frente de la edificación.



PERFIL ZONA CORREDOR AGROCOMERCIAL

 <div>MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor</div>	PLANO	0	ZONA G4 CORREDOR AGROCOMERCIAL		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