

ZONA E

20.1.1.2 Zonas Industriales:

Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos de suelo industrial o asimilables. En la Zonas E solamente se permitirá la construcción e instalación de edificaciones vinculadas a Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de "inocuos" en peligrosidad, nocividad y molestias, conforme al punto 4.1.3.2.a.4., y conforme a los siguientes tamaños:

ZONA EI - Industrias Pequeñas:

1. **Carácter Urbanístico:** En la "Zona EI" se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados "pequeñas o artesanales" (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2500 m², superficie cubierta de hasta 1800 m²), e "inocuos" en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1.

-Uso Condicionado: En la presente zona será permitido el asentamiento de edificios residenciales, sujetos a condiciones especiales de urbanización previa evaluación y aprobación de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

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

3. Ocupación y Edificación

a) **Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)**

Superficie mínima de lote: 500 m²

Superficie máxima de lote: 2500 m² (pequeñas industrias)

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

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: 1800 m² (pequeñas industrias)

c) **Perfil ZONA EI (Gráfico N° 27):** La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

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 **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

ZONA E II- Industrias Medianas

1. **Carácter Urbanístico:** En la "Zona EII" se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados "pequeñas o artesanales" (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2.500 m², superficie cubierta de hasta 1.800 m²), o "medianas" (hasta 200 empleados, predio con superficie de hasta 10.000 m², superficie cubierta de hasta 7.500 m²), e "inocuos" en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1. y 4.1.3.2.b.2.

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

3. Ocupación y Edificación

a) **Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)**

Superficie mínima de lote: 500 m² Superficie máxima de lote: 2500 m² (pequeñas industrias) y 10000 m² (industrias medianas)

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

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: 1800 m² (pequeñas industrias) y **7500 m²** (industrias medianas)

c) **Perfil ZONA EII (Gráfico N°27):** La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

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 **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

- ZONA E III - Industrias grandes. (Pauny S.A./ Parque Industrial.)

1. **Carácter Urbanístico:** En la "Zona EIII" se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados "pequeñas o artesanales", "medianas" o "grandes", conforme al punto 4.1.3.2.b.1., 4.1.3.2.b.2. y 4.1.3.2.b.3.

En el caso Parque industrial, se deberá respetar lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad y Administración del "Parque Industrial y Tecnológico de Las Varillas S.E.M."

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

Comprende los espacios destinados a usos industriales o asimilables comprendidos por el predio del Parque industrial y lotes colindantes al mismo sobre Ruta Provincial N°13 y Ruta Prov. N° 3. Como también el predio preexistente de las instalaciones industriales de la empresa Pauny S.A.

3. Ocupación y Edificación

a) **Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)**

Superficie mínima de lote: 500 m² Superficie máxima de lote: más de 10000 m² (industrias medianas) b) **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70%** (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: más de 7500 m² (ind. medianas)

c) **Perfil ZONA EIII (Gráfico N°27):** La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) **Retiros de Línea de Edificación:**

La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea Municipal (L.M) o de línea de frente (L.F.) a una distancia de **cinco metros (5.00 m)**.

La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L.F.) a una distancia de **cinco metros (5.00 m)**

La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de **tres metros (3.00)**. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelos a los mismos.

 MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor	PLANO	0	ZONA E- USOS INDUSTRIALES	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