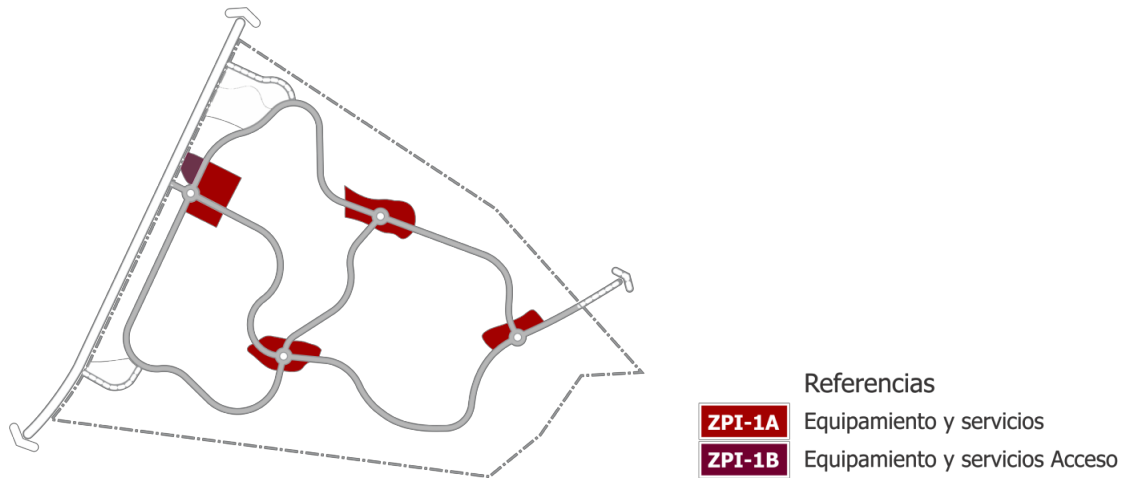


# ZPI-1A/1B

## 9.2 Zona Productiva Industrial 1A y 1B: Equipamientos y Servicios



*Imagen 11: ubicación Zona Productiva Industrial 1A y 1B*

### 9.2.1 Caracterización

Son aquellas zonas destinadas al desarrollo de áreas de centralidad generadoras de actividades orientadas a los servicios comunes y al abastecimiento de la población usuaria del Parque.

Se localizan en los sectores de mayor conectividad interna, en correspondencia con las intersecciones de la red vial principal.

Son las zonas de mayor densidad y diversidad de actividades, de manzanas compactas con edificios de basamento continuo sobre línea municipal y retiro obligatorio a partir del primer piso.

La red vial prioriza la movilidad peatonal maximizando las cualidades de la zona como centro de interacción de la vida del Parque.

**9.2.2 Usos del suelo:** Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo -Definiciones de Uso del Suelo|.

## **Predominantes**

2.1.1.4. Equipamiento urbano:	Educación e investigación: Educación especial
2.1.1.5. Equipamiento urbano:	Educación e investigación: Educación superior.
2.1.1.6. Equipamiento urbano:	Educación e investigación: Educación extracurricular.
2.1.2.1. Equipamiento urbano:	Educación e investigación: Investigación: instalaciones generales
2.1.2.2. Equipamiento urbano:	Educación e investigación: Investigación: Instalaciones Especiales.
2.2.1.1. Salud:	Establecimiento sin internación: Consultorios individual
2.2.1.2. Salud:	Establecimiento sin internación: Consultorios agrupados.
2.2.1.3. Salud:	Establecimiento sin internación: centro de diagnóstico y tratamiento.
2.2.1.4. Salud:	Establecimiento sin internación: Laboratorio
2.2.1.5. Salud:	Establecimiento sin internación: sala de primeros auxilios.
2.3.4. Equipamiento urbano:	Social o Deportivo: Gimnasios y piscinas.
2.4.1. Equipamiento urbano:	Culturales: Cine, teatro, auditorio.
2.4.3. Equipamiento urbano:	Culturales: Exposiciones, Conferencias, Galería de arte.
2.4.4. Equipamiento urbano:	Culturales: Biblioteca, museo.
2.7.1. Seguridad:	Pequeña y mediana escala.
4.2.1. Comercial:	Comercios minoristas de comestibles y asociados: Pequeña escala.
4.3.1. Comercial:	Comercios minoristas en general: Pequeña escala.
4.3.4. Comercial:	Comercios minoristas en general: Especiales.
4.4.1. Comercial:	Comercios mayoristas en general: pequeña escala.
4.4.4. Comercial:	Comercios mayoristas en general: Especiales.
4.5. Centros comerciales.	
5.1.1. Servicios:	Administrativo: Institucional o empresario.
5.2.1. Servicios:	Recreativo: Pequeña Escala (Locales menores de 300 m2 de salón)
5.2.2. Servicios: Recreativo:	Mediana Escala (Locales mayores de 300 m2 de salón)
5.3.1. Servicios: Gastronómico:	Pequeña Escala (Locales menores de 300 m2 de salón)

5.3.2. Servicios: Gastronómico: Mediana Escala (Locales mayores de 300 m2 de salón)

### **Condicionados**

A las iniciativas que se generen desde las instituciones vinculadas a la administración del Parque, para la formación de recursos humanos:

2.1.1.3. Equipamiento urbano: Educación e investigación: Educación media.

2.1.1.7. Equipamiento urbano: Educación e investigación: Escuelas Técnicas con talleres.

Condicionado a aquellas actividades que tienen relación directa con el Parque:

2.3.1. Equipamiento urbano: Social o Deportivo: Clubes sociales, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas, juntas vecinales, sociedades civiles.

2.4.5. Equipamiento urbano: Culturales: Especiales

5.1.2. Servicios: Administrativo: Servicios profesionales.

5.4.1. Servicios: Transporte logística y comunicación: Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)

Condicionado a instalaciones temporarias.

2.8. Predio ferial.

Condicionado a la implantación en una única parcela.

3.1.5. Uso Productivo: Industrial: Clase V Industrias Inocuas.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones.

5.6.2. Infraestructura: Saneamiento.

5.6.3. Infraestructura: Electricidad.

5.6.4. Infraestructura: Gas.

5.6.5. Infraestructura: Agua.

Condicionados a prestar servicios exclusivo al Parque.

5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio.

- 5.9.1.1. Predios de Estac.: Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
- 5.9.1.2. Predios de Estac.: Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.
- 5.9.1.3. Predios de Estac.: Sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales.

### **9.2.3. Parámetros urbanísticos**

#### **Subdivisión del suelo: ZPI 1A**

Superficie mínima de Parcela: 300m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de Parcela: 10 m

#### **Edificación**

FOS: 0,6

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 1,8

Altura: mínima sobre frente 4,50 m

Altura: máxima 15,00 m (PB+3P)

Retiros Frente: Obligación de alineación al frente: 100% basamento.

Retiro mínimo de cuerpo saliente sobre el frente de 2 m

#### **Subdivisión del suelo: ZPI 1B**

Superficie mínima de Parcela: 3.000m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de Parcela: 40 m

#### **Edificación**

FOS: 0,35

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 0,6

Altura: cumplir requerimientos ANAC.

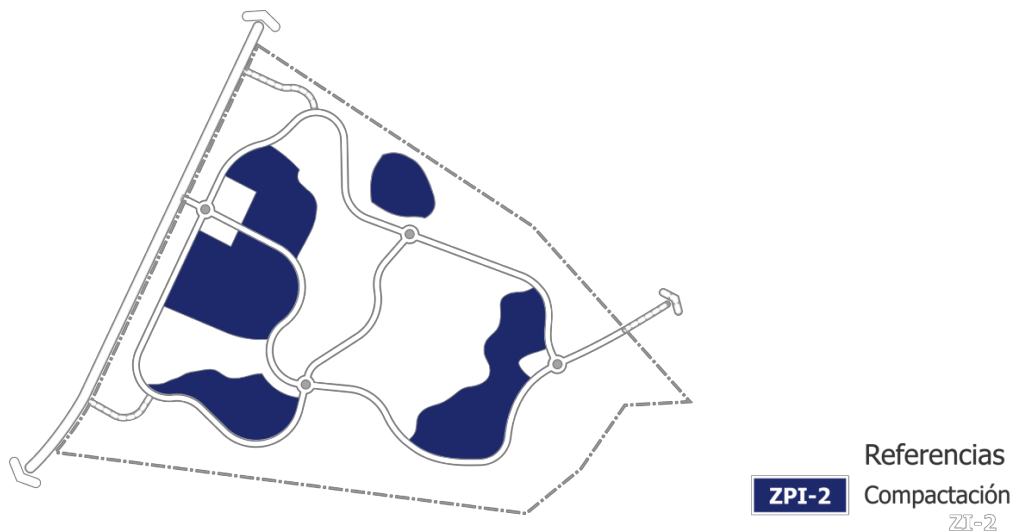
Retiros mínimos de Frente: 15 m

Retiros mínimos Laterales: 7,5 m

Retiros mínimos de Fondo: 15 m

# ZPI-2

## 9.3 Zona Productiva Industrial 2: Compactación



*Imagen 12: Ubicación Zona Productiva Industrial*

### 9.3.1 Caracterización

Son aquellas zonas destinadas al asentamiento de actividades productivas respondiendo a un patrón de ocupación del suelo compacto con una mayor densidad edilicia haciendo un uso más eficiente del suelo.

Se localizan en las áreas de mayor aptitud para el desarrollo de actividades urbanas y en relación directa con las zonas de centralidad (ZIP-1).

El módulo mínimo de subdivisión del suelo -la parcela- se dimensiona en relación a los estudios realizados en el que se observó que la mayoría de las empresas locales demandan una superficie construida entre los 300m<sup>2</sup> y los 500m<sup>2</sup> con perspectivas de crecimiento muy diversas y condicionadas al financiamiento.

Integrando las variables económicas -del particular y del conjunto- más la aptitud del suelo y el criterio de ocupación eficiente que define una zona de mayor aprovechamiento del suelo, manzanas compactas, alta ocupación del suelo, edificaciones apareadas y sin retiros obligatorios (brindando mayor flexibilidad a la disposición de la planta productiva según las necesidades de cada empresa), a excepción de un retiro de frente

determinado con el objetivo de mejorar la visibilidad en las maniobras de entrada y salida de la parcela.

**9.3.2 Usos del suelo:** Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo -Definiciones de Uso del Suelo|.

### **Predominantes**

- 2.7.1. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y mediana escala.
- 2.7.2. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y Gran escala.
- 3.1.1. Uso Productivo: Industrial: Clase I – Industrias Peligrosas
- 3.1.2. Uso Productivo: Industrial: Clase II – Industrias Nocivas
- 3.1.3. Uso Productivo: Industrial: Clase III – Industrias Muy molestas
- 3.1.4. Uso Productivo: Industrial: Clase IV – Industrias Molestas
- 3.1.5. Uso Productivo: Industrial: Clase V – Industrias Inocuas

### **Complementarios**

- 5.4.1. Servicios: Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.2. Servicios: Transporte logística y comunicación Mediana Escala (entre 100m2 a 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.3. Servicios: Transporte logística y comunicación Gran Escala (mayor de 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.5.1. Depósitos: Clase I – Mercancías peligrosas
- 5.5.2. Depósitos: Clase II – Mercancías Nocivas
- 5.5.3. Depósitos: Clase III – Mercancías Muy Molestas
- 5.5.4. Depósitos: Clase IV – Mercancías Molestas
- 5.5.5. Depósitos: Clase V – Mercancías Inocuas.

### **Condicionados**

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

- 5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones.
- 5.6.2. Infraestructura: Saneamiento.
- 5.6.3. Infraestructura: Electricidad.
- 5.6.4. Infraestructura: Gas.
- 5.6.5. Infraestructura: Agua.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

- 5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios
- Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

5.9.1.2. Servicios:  
Complementarios:

Pedio de estacionamiento: Sin Servicios  
Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

### **9.3.3 Parámetros urbanísticos**

#### **Subdivisión del suelo**

Superficie mínima de Parcela: 600m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de Parcela: 15 m

#### **Edificación**

FOS: 0,7

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 1,2

Altura: cumplir requerimientos ANAC.

Retiros Frente mínimo: 3m

# ZPI-3A

## 9.4 Zona Productiva Industrial 3A: Borde Frente

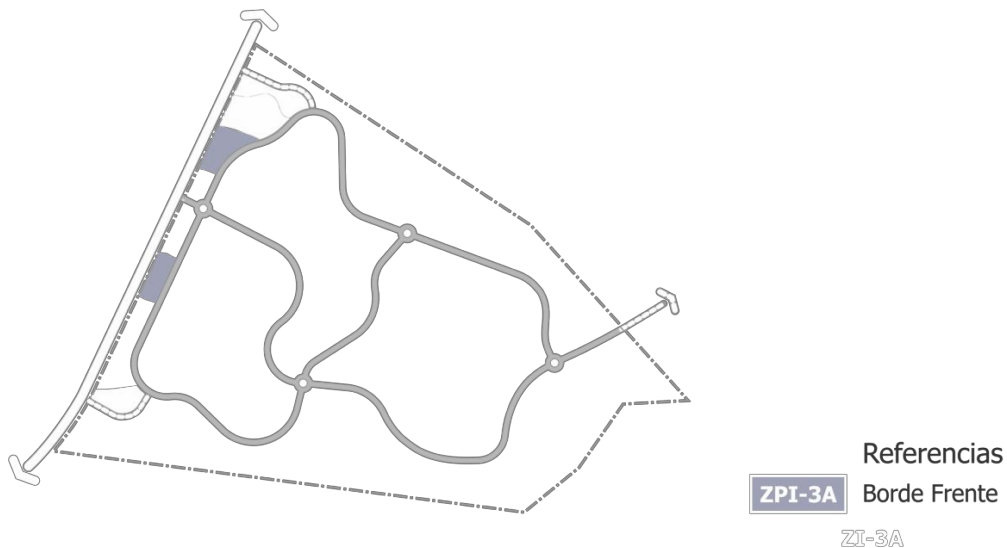


Imagen 13: ubicación Zona Productiva Industrial 3A

### 9.4.1 Caracterización

Es la zona de borde situada sobre el frente del Parque en el sector contiguo al acceso.

Se caracteriza particularmente por ser la fachada principal hacia la ciudad y por lo tanto constituye la imagen del Parque desde el exterior. La selección de las empresas a localizarse en esta zona será un punto a desarrollar en la estrategia de marketing y comercialización del Parque.

Las manzanas, de tejido abierto, tienen un doble frente con edificaciones exentas, disponiendo las zonas de maniobras hacia el interior del Parque.

**9.4.2 Usos del suelo:** Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo -Definiciones de Uso del Suelo|.

### Predominantes

2.7.1. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y mediana escala.



- 2.7.2. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y Gran escala
- 3.1.1. Uso Productivo: Industrial: Clase I – Industrias Peligrosas
- 3.1.2. Uso Productivo: Industrial: Clase II – Industrias Nocivas
- 3.1.3. Uso Productivo: Industrial: Clase III – Industrias Muy molestas
- 3.1.4. Uso Productivo: Industrial: Clase IV – Industrias Molestas
- 3.1.5. Uso Productivo: Industrial: Clase V – Industrias Inocuas

### **Complementarios**

- 5.4.1. Servicios: Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.2. Servicios: Transporte logística y comunicación. Mediana Escala (entre 100m2 a 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.3. Servicios: Transporte logística y comunicación. Gran Escala (mayor de 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.5.1. Depósitos: Clase I – Mercancías peligrosas
- 5.5.2. Depósitos: Clase II – Mercancías Nocivas
- 5.5.3. Depósitos: Clase III – Mercancías Muy Molestas
- 5.5.4. Depósitos: Clase IV – Mercancías Molestas
- 5.5.5. Depósitos: Clase V – Mercancías Inocuas
- 5.9.2.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
- 5.9.2.2. Servicios: Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.

### **Condicionados**

Condicionado a instalaciones temporarias.

#### 2.8. Predio ferial.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

- 5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones.
- 5.6.2. Infraestructura: Saneamiento.
- 5.6.3. Infraestructura: Electricidad.
- 5.6.4. Infraestructura: Gas.
- 5.6.5. Infraestructura: Agua.

Condicionados a la aprobación del proyecto de los accesos por parte de la Dirección Nacional de Vialidad y por el Ente. Se permite una única instalación de este tipo en todo el Parque.

5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

5.9.1.2. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.

5.9.1.3. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales. En relación al acceso

### **9.4.3 Parámetros urbanísticos**

#### **Subdivisión del suelo**

Superficie mínima de Parcela: 3.000m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de Parcela: 40m

#### **Edificación**

FOS: 0,35

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 0,6

Altura: cumplir requerimientos ANAC.

Retiros mínimos de Frente: 15m

Retiros mínimos Laterales: 7,5m

Retiros mínimos de Fondo: 15m

# ZPI-3B

## 9.5 Zona Productiva Industrial 3B: Borde lateral

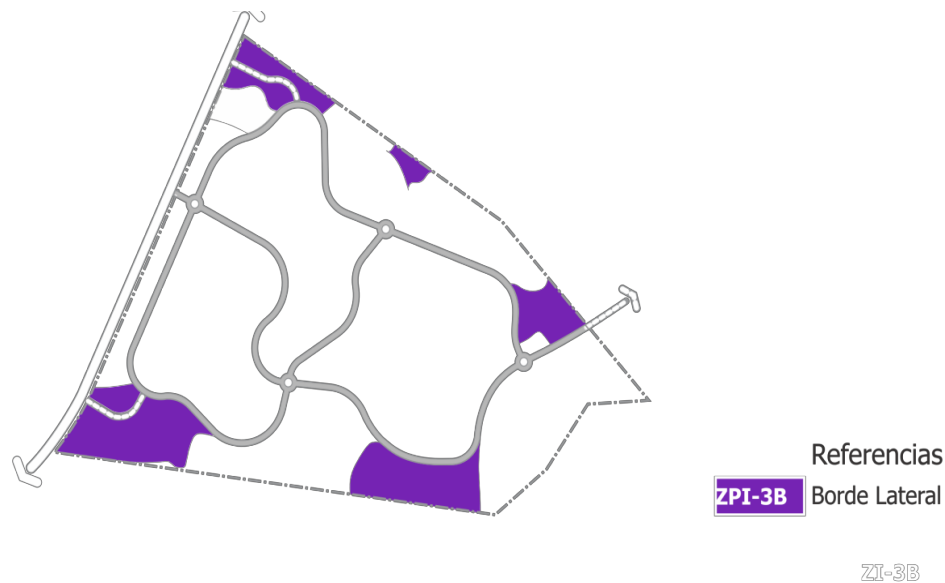


Imagen 14: ubicación Zona Productiva Industrial 3B

### 9.5.1 Caracterización

Las zonas aptas para la instalación de actividades productivas situadas en los bordes del Parque repiten el patrón de ocupación definido para la ZPI-3A respondiendo al mismo objetivo de integración con el entorno, en este caso el rural.

La posición respecto a las áreas más densas, en cuanto a ocupación y actividades y el criterio de integración al entorno, definen a esta zona como apta para la localización de actividades con necesidades de mayor superficie, tanto cubierta como descubierta que tengan un funcionamiento cotidiano más autónomo en cuanto a la necesidad de interactuar con otras actividades productivas o de servicios (ej. logística).

Las manzanas serán de tejido abierto con edificaciones exentas y grandes superficies destinadas a maniobras, estacionamientos, entre otros.

Estas zonas en particular admiten el tratamiento como módulos autónomos o -Parques dentro del Parque en caso de que desarrollen actividades espaciales o específicas.

**9.5.2. Usos del suelo:** Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo -Definiciones de Uso del Suelo.

## **Predominantes**

2.7.1. Equipamiento urbano:	Seguridad: Pequeña y mediana escala.
2.7.2. Equipamiento urbano:	Seguridad: Gran escala
3.1.1. Uso Productivo:	Industrial: Clase I – Industrias Peligrosas
3.1.2. Uso Productivo:	Industrial: Clase II – Industrias Nocivas
3.1.3. Uso Productivo:	Industrial: Clase III – Industrias Muy molestas
3.1.4. Uso Productivo:	Industrial: Clase IV – Industrias Molestas
3.1.5. Uso Productivo:	Industrial: Clase V – Industrias Inocuas
5.5.1. Depósitos:	Clase I – Mercancías Peligrosas
5.5.2. Depósitos:	Clase II – Mercancías Nocivas
5.5.3. Depósitos:	Clase III – Mercancías Muy Molestas
5.5.4. Depósitos:	Clase IV – Mercancías Molestas
5.5.5. Depósitos:	Clase V – Mercancías Inocuas.
5.9.1.2. Servicios:	Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.
5.9.1.3. Servicios:	Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales.
5.9.2.1. Servicios:	Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
5.9.2.2. Servicios:	Predio de estacionamiento: Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.

## **Condicionados**

Sujeto a la no interferencia con las actividades del Parque.

2.7.3. Equipamiento urbano:

Seguridad: Actividades incómodas o peligrosas.

Condicionado a instalaciones temporarias.

2.8. Predio ferial. Temporario

Condicionados a uso exclusivo del Parque no se permite atención al público en general.

4.1.3. Uso comercial: Comercios relacionados al automotor. Taller de mantenimiento.

- 4.1.4. Uso comercial: Comercios relacionados al automotor: Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial.
- 5.4.1. Servicios: Transporte logística y comunicación. Clase I (menores a 100m<sup>2</sup> con estacionamiento propio).
- 5.4.2. Servicios: Transporte logística y comunicación Clase II (entre 100m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup> con estacionamiento propio)
- 5.4.3. Servicios: Transporte logística y comunicación Clase III (mayor de 300m<sup>2</sup> con estacionamiento propio)
- 5.4.4. Servicios: Transporte logística y comunicación: Establecimientos especiales.

Condicionados a la aprobación del proyecto ejecutivo de infraestructuras:

- 5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones.
- 5.6.2. Infraestructura: Saneamiento.
- 5.6.3. Infraestructura: Electricidad.
- 5.6.4. Infraestructura: Gas.
- 5.6.5. Infraestructura: Agua.

Condicionados a la aprobación del proyecto de los accesos por parte de la Dirección Nacional de Vialidad y por el Ente. Se permite una única instalación de este tipo en todo el Parque.

- 5.8. Infraestructura: Estaciones de servicio.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

- 5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.

## **Parámetros urbanísticos**

### **Subdivisión del suelo**

Superficie mínima de Parcela: 3.500m<sup>2</sup>

Ancho mínimo de Parcela: 40 m

**Edificacion:**

FOS: 0,45

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 1,0

Altura: cumplir requerimientos ANAC.

Retiros mínimos de Frente: 5m

Retiros mínimos Laterales: 5m

Retiros mínimos de Fondo: 15m

# ZPI-3C

## 9.6 Zona Productiva Industrial 3C: Borde Infraestructura

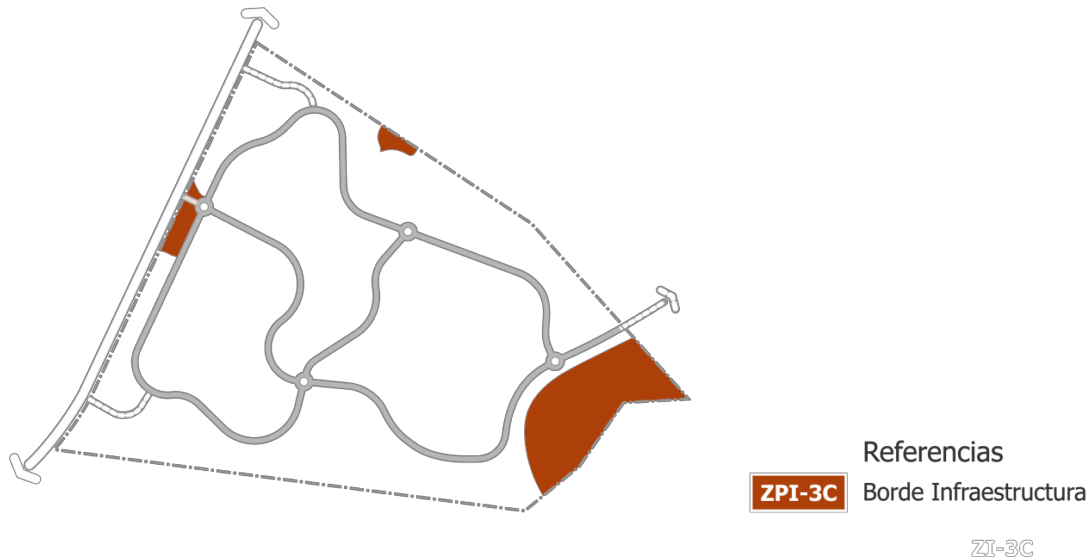


Imagen 15: Ubicación Zona Productiva Industrial

### 9.6.1 Caracterización

Son aquellas zonas de mayor aptitud para la instalación de actividades urbanas localizadas en puntos estratégicos del territorio del Parque en relación a las futuras necesidades de infraestructura de gran escala y de gran demanda de suelo, principalmente de saneamiento y transporte regional.

### Usos del Suelo

**9.6.2. Usos del suelo:** Las definiciones de uso de suelo se corresponden con el detalle del capítulo -Definiciones de Uso del Suelo|.

### Predominantes

- 2.7.1. Equipamiento urbano: Seguridad: Pequeña y mediana escala.
- 2.7.2. Equipamiento urbano: Seguridad: Gran escala
- 5.6.1. Infraestructura: Comunicaciones.
- 5.6.2. Infraestructura: Saneamiento.
- 5.6.3. Infraestructura: Electricidad.
- 5.6.4. Infraestructura: Gas.

5.6.5. Infraestructura:, Agua.

### **Condicionados**

Condicionados a uso exclusivo del Parque no se permite atención al público en general.

- 5.4.1. Servicios: Transporte logística y comunicación. Pequeña Escala (menores a 100m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.2. Servicios: Transporte logística y comunicación Mediana Escala (entre 100m2 a 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.3. Servicios: Transporte logística y comunicación Gran Escala (mayor de 300m2 con estacionamiento propio)
- 5.4.4. Servicios: Transporte logística y comunicación: Especiales.
- 5.5.1. Depósitos: Clase I – Mercancías peligrosas
- 5.5.2. Depósitos: Clase II – Mercancías Nocivas
- 5.5.3. Depósitos: Clase III – Mercancías Muy Molestas
- 5.5.4. Depósitos: Clase IV – Mercancías Molestas
- 5.5.5. Depósitos: Clase V – Mercancías Inocuas

Limitados a actividades de acondicionamiento, reciclados, reutilización con cadena de valor. En ningún caso se permitirá la disposición final.

5.6.6. Infraestructura: Residuos sólidos.

Condicionados a prestar servicios exclusivos al Parque:

- 5.9.1.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
- 5.9.1.2. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de mediano porte.
- 5.9.1.3. Servicios: Predio de estacionamiento: Sin Servicios  
Complementarios: Estacionamiento de vehículos de gran porte y especiales.
- 5.9.2.1. Servicios: Predio de estacionamiento: Con Servicios  
Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
- 5.9.2.2. Servicios: Predio de estacionamiento: Con Servicios  
Complementarios (limpieza, mantenimiento,



reparaciones, combustibles): Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.

### **9.6.3 Parámetros urbanísticos**

#### **Subdivisión del suelo**

Superficie mínima de Parcela:

3.500m<sup>2</sup> Ancho mínimo de

Parcela: 40m

#### **Edificación**

FOS: 0,45

FOS Hidráulico: 0,5

FOT: 1,0

Altura: cumplir requerimientos

ANAC. Retiros mínimos de Frente:

5m Retiros mínimos Laterales: 5m

Retiros mínimos de Fondo: 15m

