

Honorable Concejo Deliberante  
 Florencio Varela  
**Corresponde 4037 5246 M, 24 NOV 2017**

**VISTO:**

El Código de Zonificación del Partido de Florencio Varela, creado por Ordenanza 596/80 y sus modificatorias, y la Ordenanza N° 7.720/12, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el mismo ha dado origen a Expediente H.C.D. N° 26.452/17;

Que, la Ordenanza N° 7.720/12, por la que se aprobaba el "Plan de Desarrollo Territorial del Partido de Florencio Varela" y modificatoria del Código de Zonificación vigente no ha sido convalidada por los Organismos Provinciales competentes, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 83, del Decreto-Ley N° 8.912/77 y sus modificatorias;

Que, en la devolución al pedido de convalidación ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano, autoridad de aplicación de la mencionada Ley, ante el tenor y cantidad de observaciones realizadas, se recomienda elevar una nueva Ordenanza modificatoria de la gestionada;

Que, la Ordenanza N° 7.720/12 y su documentación no reúnen los requisitos necesarios para cumplimentar el Artículo 75, Punto 3.-"Plan de ordenamiento municipal";

Que, resulta necesario y conveniente adaptar el Código de Zonificación a la evolución de la ciudad y a los cambios que la misma experimenta en el transcurso del tiempo;

Que, el Código de Zonificación vigente contiene zonas delimitadas para el denominado Cinturón Ecológico, el cual ha quedado sin efecto;

Que, se observa una tendencia a la incorporación de actividades urbanas en áreas complementaria y rural del Partido;

Que, la promulgación de la Ley Provincial N° 14.449, de Acceso Justo al Hábitat, ha incorporado nuevas herramientas normativas al Decreto-Ley N° 8.912/77 y sus modificatorias;

Que, se han ejecutado y se encuentran en ejecución obras públicas, que tienen impacto directo en el territorio local y modifican su relación con el entorno regional;

Que, ante la puesta en valor de la Ruta Provincia N° 53, se observan zonas con tendencia al asentamiento de nuevas actividades productivas y de residencia;

Que, ante el avance en las obras correspondientes a la Autopista Presidente Perón, con incidencia directa sobre el territorio del partido, hace necesario prever la generación de nuevos emprendimientos productivos, residenciales y de servicios, en su área de influencia;

**ES COPIA**

Arq. GRACIELA SONGÓN  
 Directora General  
 Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Subsecretaría de Obras Públicas

ELIBERANTE  
VARELA



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Que, es inminente la puesta en marcha de la electrificación del FFCC, Línea Roca, con influencia directa en el territorio y la movilidad de la población del Partido;

Que, el Código de Zonificación vigente en la Municipalidad de Florencio Varela fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 596 del año 1980, sufriendo desde entonces numerosas modificatorias parciales haciéndose necesario actualizar el mismo, ordenando las normativas modificatorias en un solo compendio;

Que, en el año 1983, se puso en vigencia la ordenanza 751/83, que numera y ordena las calles del partido, cambiando varias denominaciones de las mismas, modificando los nombres de las calles que componen la delimitación de las zonas en vigencia;

Que, resulta necesario efectuar aclaraciones y actualizaciones prácticas en las disposiciones generales del Código de Zonificación vigente para su mejor interpretación e implementación de la norma;

Que se evaluará desde la Comisión de Gestión Urbana, creada por Ordenanza N° 3435/95, convalidada por Decreto Provincial N° 3.663/96, la elaboración de un Plan de Ordenamiento Municipal que cumpla los requisitos exigidos por el Decreto-Ley N° 8.912/77 y sus modificatorias;

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante de Florencio Varela, sanciona con fuerza de:

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º:** Deróguese, la Ordenanza N° 7.720/12.-----

**ARTÍCULO 2º:** Modifíquese, el Capítulo 1, Inciso 02, de la Ordenanza 596/80 que quedara redactado de la siguiente manera:

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación preventiva, el área total del partido queda dividida en las siguientes zonas:

**AREA URBANA**

- Zonas Centrales: C1/a; C1/b, C1/c; C2/a; C2/b
- Zonas Residenciales: R1/a; R1/b; R2a; R2b; R3
- Zonas industriales Mixtas: I2;
- Zonas de recuperación: Rc1
- Zona de Usos Específicos: UE
- Usos específicos -Ferrocaril (D.E.F.C.)
- Zona de Urbanización Futura: UF

...///  
**ES COPIA**



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**DISTRITOS ESPECIALES**

Distritos Industriales: DI  
Distrito de Urbanización Especial: DUE  
Distrito de Protección Patrimonial: DPP

**AREA COMPLEMENTARIA**

Zona Residencial Extraurbana: Reu A; Reu B  
Zona Agrícola Intensiva: AI 1  
Zona Agropecuaria intensiva: AI 2  
Zona Industrial Exclusiva: II  
Zona Industrial de Servicios I3  
Zona Reserva Expansión urbana: EU  
Zona Reserva Cultural Ambiental: RCA

**AREA RURAL**

Zonas Rurales: R  
Zona Industrial-logística I4

**BANDAS DE CIRCULACION**

Primarias Ci1 y secundarias Ci2.-----

**ARTÍCULO 3º: Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 03.03, el siguiente texto:**



**Índice de Permeabilidad:** Es el área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático, recarga del acuífero, y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano. Esta superficie no podrá ser inferior en áreas urbanas al cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie libre.

Se exceptúan de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.-----

**ARTÍCULO 4º: Incorpórese, al Capítulo 1, el Inciso 03.08 con el siguiente texto:**

Donde se realicen Proyectos Integrales, Barrios Cerrados o Clubes de Campo deberá dotarse de servicios de cloacas y agua corriente, además de la infraestructura general básicas. Ambos servicios podrán brindarse por sistemas alternativos siempre y cuando cuenten con la aprobación de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires o el órgano provincial competente vigente al momento.-----

**ARTÍCULO 5º: Incorpórese, al Capítulo 1 el Inciso 03.09 con el siguiente texto:**

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**Vivienda Multifamiliar:**

Todo proyecto que contemple más de 3 unidades de vivienda que se encuentre en el área de cobertura de servicios de Agua Corriente y Cloaca deberá contar con Factibilidad de Vuelco y Provisión por parte de la prestataria para su número de unidades.

Dicho requerimiento también será exigido para hoteles, albergues transitorios, casas de reposo, hogares y todo tipo de hospedajes, sin distinción de unidades de habitación o asimilables.

**ARTÍCULO 6º:** Incorpórese, al Capítulo 1 el Inciso 03.10 con el siguiente texto:

**Basamentos:**

Entiéndase a toda construcción que recompone ejes medianeros y líneas municipales hasta la cota +6,00 m, por encima de esta cota las construcciones podrán continuar con distintas características

Su uso será comercial y/o administrativo.

**ARTÍCULO 7º:** Incorpórese, al Capítulo 1 el Inciso 04.03.01 "Adecuación de zonas" según el Artículo 15º de la Ley 11459.

**Primera Categoría:**

Zonas: En Todas.

En zonas Comerciales; R1a; R1b; R3; R2a; R2b; Reua y Reub, con restricción de superficies y máximos de 3 personas y 5 HP.

**Segunda Categoría:**

Zonas: I1, I2, I3, I4, A11; A12 y las Banda de circulación que las atraviesen

**Tercera Categoría:**

Zonas: I1; y bandas de Circulación que la atraviesen.

Ver Planilla Anexo I, Cuadro de Equivalencias Ley 11.459.

**ARTÍCULO 8º:** Modifíquese, el Capítulo 1, Inciso 04.05.01, quedando redactado de la siguiente manera:

**CENTRO LIBRE DE MANZANA**

Es un espacio libre tendiente a asegurar la iluminación, ventilación y asoleamiento de locales de contrafrente.

Para manzanas con lados de 70 m. o más, se utilizará la siguiente fórmula:

$$P = [0.75 \times A \text{ (lado de manzana)}] / 2$$

En donde "P" es la profundidad útil del terreno hasta línea de fondo libre y "A" es igual al lado de manzana.

Para manzanas irregulares, el lado de la manzana se obtendrá del promedio de sus lados en cada sentido.

Para manzanas donde su irregularidad no permita aplicar la formula anterior y/o sean inferiores a 70mts., hasta 50 m., se dejara un fondo libre que resulte de aplicar la siguiente formula:





Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



FL: (L - 20) / 2

En donde "L" es el largo de cada uno de los lados de la parcela

No pudiendo ser el espacio resultante en su lado mínimo inferior a 3.50 m.

Para lotes irregulares, el largo del lote se obtendrá del promedio de sus largos.

Para lotes donde su irregularidad no permita aplicar la formula anterior, no se requerirá Fondo Libre.

lado manzana	70	75	80	85	90	95	100	110	120	130	140	160	180
profundidad	26.25	28.12	30.00	31.87	33.75	35.62	37.50	41.25	45.00	48.75	52.50	60.00	67.50

El centro libre de manzana no será exigible en manzanas o bloques, existentes, o a crear, en los que se proyecten edificios aislados, que formen parte de proyectos integrales.

En zonas de baja densidad o intensidad de edificación, podrá admitirse la ocupación del fondo libre con instalaciones complementarias como quinchos, parrilla, vestuarios, únicamente en casos que dicho fondo ocupe el 30% o más de la parcela y que la superficie de dichas instalaciones no supere el 3 % de la superficie del terreno.

La altura límite para las construcciones complementarias de fondo será de 3 metros, sobre dicha altura podrán admitirse conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a fondo deberá estar convenientemente parqueizado, debiéndose establecer como límite máximo del mismo que pueda ser cubierto por solados impermeables, piletas de natación, etc., un 30 % de aquel.

**ARTÍCULO 9º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.05.04 el siguiente texto:

La distancia mínima entre paramentos verticales estará en relación directa con la altura dada por la semisuma de los paramentos opuestos, cuya fórmula a aplicar es:  $d = 6 + (h_i - 6) / 4$  donde  $h_i$ : es la semisuma de los paramentos verticales y  $d$ : la altura mínima de los parapetos.

**ARTÍCULO 10º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.07 el siguiente texto:

En los casos de vivienda multifamiliar cuyo destino es monoambiente se considerará un (1) habitante para cada unidad en el cincuenta (50) % de las unidades presentadas de esas características, computándose dos (2) habitantes por unidad en el resto de la unidades monoambientes presentadas.

**ARTÍCULO 11º:** Incorpórese, al Capítulo 1 el Inciso 04.08 con el siguiente texto:

**Uso Presunto:** La municipalidad se reserva el derecho de aprobación o rechazo de los proyectos en que el destino de los locales sea dudoso.

ES COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN  
Subsecretaría de Planeación y Vivienda Pùblicas  
Municipalidad de Florencio Varela

IBERANTE  
LA



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**ARTÍCULO 12°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 1, Inciso 04.09 y los artículos 2° ----- de la Ordenanza 661/82 y Artículo 1° de la Ordenanza 2367/89 quedando redactado de la siguiente manera:

**Aleros**

**Dentro de la parcela**

Los aleros no serán computados como superficie construida para el cálculo de F.O.S. y F.O.T, siempre que su dimensión sea menor o igual a 0,80 m.

Semicubiertos con 1; 2; 3 lados abiertos: completo para F.O.S., al 50% para F.O.T.

Planta baja libre, 2 o más lados abiertos: completo para F.O.S. no computable en F.O.T.

Planta Libre, 2 o más lados abiertos: no computable.

**Fuera de Línea municipal o futura línea municipal**

No computable para F.O.S. ni F.O.T. aleros o cuerpos salientes.-----

**ARTÍCULO 13°:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.10 el siguiente texto:

En vivienda multifamiliar serán computados los espacios comunes circulatorios: pasillos, caja de escalera y ascensores, solo en una planta.-----

**ARTÍCULO 14°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 1, Inciso 04.15 y Artículo 5° ----- Ordenanza N° 602, quedando redactado de la siguiente forma:

A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijara mediante interpolación lineal

Por sobre los valores máximos de F.O.T. y la densidad fijados para las zonas, se establecen incrementos o premios que en su conjunto no podrán superar el 70 % de los valores mencionados, según la siguiente discriminación:

Los premios no serán de aplicación en parcelas menores a 250 m2.

a.- **POR ANCHO DE PARCELAS**

A partir de 10 metros (10 m) en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. considerando para la interpolación una función lineal que se obtenga de la relación 1,00 m. es 1,25 % del incremento.

Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

En lo referido al premio por ancho de parcela cuando esta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

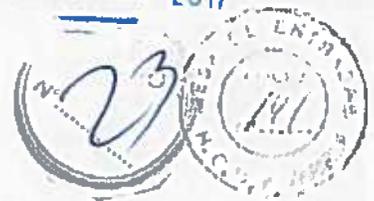
Este promedio también se aplicará si el ancho mayor se presentase continuo, en un 50% o más, del largo del predio. Si el ancho mayor se presentase continuo en menos del 50% del largo deberá tomarse el ancho menor como el aplicable para el cálculo del premio por ancho de parcela.

los Públicos  
Aires

ES COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**b.- POR EDIFICACION SEPARADA DE EJES LATERALES DE PARCELA**

Con un mínimo de cuatro metros (4 mts) se incrementará el F.O.T. entre el 10% y el 15% por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30% en total de acuerdo a la siguiente tabla:

4m.....	10%
5m.....	12%
6m.....	14%
6,5 m. o más.....	15%

**c.- POR EDIFICACION RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LINEA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION ESTABLECIDA**

A razón de tres por ciento (3 %) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15%).

En las zonas que se exijan retiros de frente de 2 m. esta medida se tomará como promedio, separando como mínimo la construcción de la línea municipal una distancia de 1.20 m.

**d.- POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL F.O.S:**

Máximo establecido para cada caso de acuerdo a la siguiente proporción para cada 0,1 de reducción un 5% de incremento en F.O.T. hasta un incremento máximo del F.O.T. de un diez por ciento (10%) de acuerdo al siguiente cuadro:(Ord. 602/81, art:5)

Permitido	utilizado	premio
0,6	0,5	5%
0,6	0,4	10%
0,5	0,4	5%
0,5	0,3	10%

**e.- POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE**

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

La cantidad de personas que aloja un edificio podrá aumentar de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

Cuando en zona o distrito sea obligatoria la construcción de basamento, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, para completar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) establecido para la respectiva zona o distrito. (Artículo 47° Decreto Provincial N° 1.549).-----

**ARTÍCULO 15°: Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.21 el texto del Artículo 6° del Decreto Provincial 1549/83.**

Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) esté excedido, pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T) ni la Densidad, el Municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN  
Directora  
Departamento de Planeación Urbana  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



- a) La Construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del Decreto 2018/81.
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T) ni la Densidad establecida para la zona por la normativa vigente. A los que en el presente caso no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por la aplicación del Artículo 47 de la Ley 8912 (Premios).
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido.
- e) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) establecido en la zona.
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.  
Cuando se encuentre excedido el F.O.T.) o la Densidad podrán admitirse remodelaciones que impliquen el incremento de dichos indicadores.  
En ambos casos los Municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada haciendo intervenir como parámetro de evaluación la antigüedad y el estado del inmueble. Podrán también condicionar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, circulación, u otros similares.-----

**ARTÍCULO 16º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.22 los siguientes textos:

Relación máxima entre ancho y fondo no sea inferior a 1/3.  
En todo proyecto de parcelamiento que se pretenda realizar en las Áreas Urbanas será obligatorio para el propietario la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cordón cuneta vinculado a proyecto de pavimento, y desagües cloacales. Asimismo, se exigirá la pavimentación de las calles que queden comprendidas dentro del perímetro del parcelamiento. La ejecución de los desagües cloacales será ineludible en caso de que la proximidad del parcelamiento resulte menor a 150 (ciento cincuenta) m de la red existente; en caso contrario, la ejecución de los mismos estará supeditada al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.-----

**ARTÍCULO 17º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.23 el siguiente texto:

**Barrios cerrados:** Decretos Provinciales 2568/97; 27/98; 1069/13.-----

**ARTÍCULO 18º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.26 el siguiente texto al párrafo ----- primero:

Y cuenten con la habilitación de Política Ambiental. -----

ES COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Departamento de Vivienda  
y Obras Públicas



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Corresponde #037 5246-M, 24 NOV 2017

**ARTÍCULO 19°:** Modifíquese, al Capítulo 1, Inciso 04.27 designando para el Tipo 1 las siguientes zonas:

I1; I2; I3; I4; A11; A12.

**ARTÍCULO 20°:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.28 el siguiente texto:

(Artículo 41 ley 8912)

Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo al siguiente cuadro:

USOS	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS / DORMITORIOS	SUP. CUBIERTA TOTAL MIN./PERSONA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	HASTA 2	2	14 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	MAS DE 2	2	10 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	HASTA 2	2	15 M <sup>2</sup>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	MAS DE 2	2	12 M <sup>2</sup>
COMERCIO Y ANALOGOS			10 M <sup>2</sup>
ESPECTACULOS PUBLICOS			Según codigo de edificacion



En ningún caso, la superficie resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para cada caso.

En los edificios de uso residencial, cada unidad residencia deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima habitable que se determinará multiplicando el número de habitante por el índice que le corresponda según tabla. No se computarán las superficies de aleros, galerías, cocheras, y espacios comunes.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente, de acuerdo al plan municipal.

**ARTÍCULO 21°:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.29 el siguiente texto:

En los casos de nuevos emprendimientos se aplicarán los artículos 46 al 52° de la Ley 14.449 donde se concede al municipio una contribución por la valorización urbanística de acuerdo a los diferentes proyectos que se presenten, estos son adicional y complementarios a los solicitados por el Artículo 56 del Decreto Ley N° 8.912/77.

**ARTÍCULO 22°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 1, Inciso 04.33 y el artículo 3° de la Ordenanza 793/83 quedando redactado de la siguiente manera y a referenciar en cada zona:

ES COPIA  
ATQ. GRACIELA BONGIUN  
Directora  
Desarrollo Urbano  
Subsecretaría



///...

Todas las parcelas de 10 m., o más, de frente estarán afectadas con un sector destinado a estacionamiento, el que podrá ser cubierto o descubierto, este ancho partirá de doce metros (12m) para paseos comerciales según se detalla a continuación:

Superficie mínima: Catorce metros cuadrados (14 m<sup>2</sup>)

Ancho de ingreso mínimo de vía pública: dos con sesenta metros (2,60 m) para cocheras.

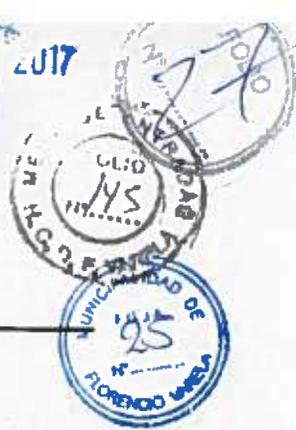
Modulo Mínimo: 2,50 m X 5,00 m

- a) **Vivienda unifamiliar:**  
Sin exigencia de estacionamiento, de proyectarse deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- b) **Vivienda multifamiliar:**  
3,5 m<sup>2</sup> por persona (dentro de esta superficie deberán proyectarse, como mínimo, 1 (uno) modulo vehicular cada 2 (dos) unidades de habitación.
- c) **Viviendas interés social:**  
Sin exigencia de estacionamiento, de proyectarse deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- d) **Uso comercial y administrativo:**  
10% de la superficie afectada a ese uso (dentro de esta superficie deberán proyectarse, como mínimo, 1 (uno) modulo vehicular cada 2 (dos) unidades de comercio o trabajo.  
SIN exigencia de estacionamiento cuando la sumatoria de superficie total de locales comerciales sea menor o igual a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), y sean único destino en la parcela.
- e) **Uso sanitario:** 18 m<sup>2</sup> cada 3 camas; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- f). **Uso industrial mixto:** un mínimo de dieciocho metros cuadrados (18 m<sup>2</sup>)  
En las construcciones de uso mixto se aplicará la sumatoria de áreas destinadas a estacionamiento que corresponde a cada uso; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- g). **Uso industrial exclusivo Uso Rural y Almacenaje:** 20% de la superficie total; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- i). **Uso turístico:** se registrá por lo normado en el decreto provincial 659/2007 y sus modificatorias y reglamentarias; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- j). **Otros Usos no Especificados:** 10 % de la superficie Total afectada al uso; deberán cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.

ES COPIA  
 A/c. GRACIELA SONGIN.  
 Directora Gral.  
 Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Subsecretaría de Asesoría Pública  
 Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga podrán estar incluidas dentro del 40% libre de cada parcela respetando lo establecido en el I.03.03 de la presente Ordenanza (Índice de permeabilidad).

Este porcentaje será de aplicación a todos aquellos destinos cuyo funcionamiento requiera estacionamiento.

El Apartado I.04.17 se fija la reducción de la densidad neta por parcela, en función de la disminución de superficie destinada a estacionamiento por impedimentos constructivos.

Dentro del área de retiros de frente obligatorio por zona, a excepción de las bandas de circulación, se permitirá la utilización como espacio para estacionamiento admitiéndose la construcción de superficie semicubierta. La misma será computada en el F.O.S. Y F.O.T.-----

**ARTÍCULO 23º:** Incorpórese, al Capítulo 1, Inciso 04.33 el apartado 01, referido a ----- Parámetros para Carga y Descarga.

**PARAMETOS PARA CARGA Y DESCARGA**

- 1-Vivienda unifamiliar: sin exigencia
- 2-Vivienda multifamiliar: sin exigencia
- 3-Uso no residenciales: hasta doscientos metros cuadrados (200 m2) Sin Exigencia
- De 200 m2 a 1.000 m<sup>2</sup>: 1 espacio para vehículos pesados
- De 1.000 m2 a 2.500 m<sup>2</sup>: 2 espacio para vehículos pesados
- De 2.500 m2 a 5.000m<sup>2</sup>: 3 espacio para vehículos pesados
- De 5.000 m2 a 10.000m<sup>2</sup>: 4 espacio para vehículos pesados
- Más de 10.000 m<sup>2</sup>: 4 espacio para vehículos pesados más 1 cada fracción de 10.000 m<sup>2</sup>
- Modulo vehículos livianos: 25 m<sup>2</sup>
- Modulo vehículos pesados: 50 m<sup>2</sup>
- Vehículos con acoplado: incrementa 25 m<sup>2</sup>.-----

**ARTÍCULO 24º:** Modifíquese, la carátula obligatoria para los planos de obra del Capítulo ----- 1, Inciso 04.35.

PARCELA	INDICADORES URBANISTICOS										RETIROS						ZONA
	F.C.S.		F.C.T.		DENSIDAD		PREMIOS		COCHERA		LEY 6512		FRENTE		FONDO		
	%	v2	%	v2	F.C.S.	F.C.T.	%	v2	%	v2	%	v2	%	v2	%	v2	
REQUERIDO	60		110		520												
PROYECT																	
SERVICIOS	AGUA				CLCACS				PAVIMENTO								

**ES COPIA**  
 ATQ. GRACIELA SONGINI  
 Directora General  
 Desarrollo Urbano  
 Subsecretaría  
 Municipio de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**ARTÍCULO 25°:** Incorpórese al Capítulo I, el Inciso 04.40 a la Ordenanza 596/80:

**ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELO**

Queda restringida toda extracción de suelo en el partido a la intervención de la Comisión de Gestión Urbana, creada por Ordenanza 3.435/95, analizando cada caso específico con el objeto de reducir los casos a los estrictamente necesarios analizando las solicitudes recepcionadas por el Departamento Ejecutivo quien previamente requerirá la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-----

**ARTÍCULO 26°:** Incorpórese al Capítulo I, el Inciso 04.41 a la Ordenanza 596/80:

**EN ZONA SIN SERVICIOS DE AGUA Y CLOACA:** no podrá proyectarse vivienda multifamiliar y colectiva (hoteles, casas de reposo, geriátricos y todo tipo de destinos asimilables).

Dichos destinos o usos podrán autorizarse si se dotaran en forma integral de sistemas autorizados y aprobados por la Autoridad del Agua u órganos competentes.-----

**ARTÍCULO 27°:** Incorpórese, al Capítulo 1 el Inciso 04.42 con el siguiente texto:

Donde se realicen Proyectos Integrales, Barrios Cerrados o Clubes de Campo deberá dotarse de servicios de cloacas y agua corriente, además de la infraestructura general básicas. Ambos servicios podrán brindarse por sistemas alternativos siempre y cuando cuenten con la aprobación de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires o el órgano provincial competente.-----

**ARTÍCULO 28°:** Incorpórese, al Capítulo 2 de la Ordenanza 596/80:

**DE LAS ZONAS CENTRALES A ESCALA DE PARTIDO DEL AREA URBANA**

**Definición**

Se entiende a la zona destinada a usos predominantemente institucional, comercial, y residencial a escala de partido, dotada totalmente de servicios y con Densidades alta y media

**Objetivos**

Promover las actividades comerciales y de servicios que fortalecen la centralidad y generan empleo

Promover la densificación residencial, regular y controlar el impacto de la "verticalidad" en las áreas a densificar a partir de Planes Particularizados evaluando el impacto urbanístico y ambiental

Mobilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías en áreas de valorización inmobiliarias

Mejoramiento del espacio público.

Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN  
Directora  
Desarrollo Urbano y  
Subsecretaría de  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Asegurar las condiciones de conectividad / accesibilidad de los diferentes centros según su complejidad funcional.-----

**ARTÍCULO 29°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 2, Inciso 01.01. Ordenanza 596/80, quedando redactado de la siguiente forma:

**C1A DE LA DELIMITACION DE LA ZONA IDEM ORD. VIGENTE**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - C1A

Parcelas frentistas a Av. San Martín desde calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani hasta calle 82 – Juan José Castelli y desde calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón hasta calle 212 – 9 de Julio de 1816. ✓

Parcelas frentistas a calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 207 – Ate. Guillermo Brown. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de la calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 228 - Tte Gral. Juan Domingo Peron hasta calle 220 – San Juan.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 222 Dr. Salvador Sallares desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 Juan Bautista Alberdi.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 224 - Bartolomé Mitre desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 220 – Juan Bautista Alberdi.

Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas DEFC.-----

**ARTÍCULO 30°:** Incorpórese, al Capítulo 2, Inciso 01:08, de la Ordenanza 596/80 el siguiente texto:

**Obligatoriedad de Basamento**

Los retiros que se apliquen en función al capítulo 1, Inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularán por encima del nivel máximo de basamento.-----

**ARTÍCULO 31°:** Incorpórese, al Capítulo 2, de la Ordenanza 596/80 el Inciso 01.12 con el siguiente texto:

**Límites de Altura:**

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos frentistas a la Av. San Martín - RP 53 desde calle 214 – Leandro Nicéforo Alem hasta calle 216 – Juan de la Cruz Contreras.

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos ubicados sobre las esquinas, en cualquiera de sus frentes, formadas por las intersecciones de la calle 214 – Leandro Nicéforo Alem y la Av. San Martín RP 53 y la calle 216 – Juan de la Cruz Contreras y la Av. San Martín.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.-----

**ARTÍCULO 32°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 2, Inciso 02.01. Ordenanza 596/80, Artículo 2 de la Ordenanza 3435/95 y Artículo 9 de la Ordenanza 602/81, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

ES COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN  
Directora  
Desarrollo  
Subsecretaría

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

### DE LA DELIMITACION DE LA ZONAC1B

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - C1B

Parcelas que lindan a ambos frentes de Av. San Martín RP 53 desde calle 82 – Juan José Castelli hasta calle 70 – Arturo Umberto Illia y desde calle 212 – 9 de Julio de 1816 hasta calle 140 – Juan Díaz de Solís. ✓

Parcelas frentistas a la calle 84 – Batalla de Chacabuco desde calle 53 – 25 de Mayo hasta Av. San Martín RP 53 ✓

Parcelas frentistas a la calle 86 – Batalla de Maipú desde calle 53 – 25 de Mayo hasta Av. San Martín RP 53 ✓

Parcelas pertenecientes a la Manzana 109 de la Circunscripción I, Sección B. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 201 - España desde calle 228 - Tte Gral. Domingo Perón hasta calle 220 – San Juan. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 220 – San Juan hasta calle 210 – Dr. Ricardo Gutiérrez. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 205 – Juan Bautista Alberdi desde calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón hasta calle 220 – San Juan. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 220 – San Juan desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi. ✓

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 226 – Dr. Nicolás Boccuzzi desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi. ✓

Parcelas frentista a la calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón desde calle 207 Alte. Guillermo Brown hasta calle 209 – Cnel. Juan Pascual Pringles. ✓

Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas DEFC.-----

**ARTÍCULO 33º:** Incorpórese, al Capítulo 2, Inciso 02.08, de la Ordenanza 596/80 el siguiente texto:

#### Obligatoriedad de Basamento

Los retiros que se apliquen en función al capítulo I inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularán por encima del nivel máximo de basamento.-----

**ARTÍCULO 34º:** Incorpórese, al Capítulo 2 el Inciso 02.12, de la Ordenanza 596/80 con el siguiente texto:

#### Límites de Altura:

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos frentistas a la calle 84 – Batalla de Chacabuco desde Av. San Martín - RP 53 hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, calle 53 – 25 de Mayo de 1810 desde calle 84 – Batalla de Chacabuco hasta calle 86 – Batalla de Maipú y calle 86 – Batalla de Maipú desde Av. San Martín - RP 53 hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.-----

ES COPIA  
ARQ. GRACIELA SONGIN.  
Directora Adj.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



///...

**ARTÍCULO 35°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 2, Inciso 03.01. Ordenanza 596/80, Artículo 4, Ordenanza 793/83, Artículo 3, Ordenanza 3.435/95 y Artículo 6, Ordenanza 2.367/89, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA** C1C

- Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - C1C
- Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 128 – Hipolito Yrigoyen desde Av. San Martin RP 53 hasta Cno. Gral Belgrano RP 14. ✓
- Parcelas frentistas a la calle 141 – Remedios de Escalada desde calle 128 – Hipolito Yrigoyen hasta calle 124 – Dr. Finochietto. ✓
- Parcelas frentistas a la calle 143 – Alfonsina Storni desde calle 134 - Dr. Dardo Rocha hasta calle 128 – Hipolito Yrigoyen. ✓
- Polígono delimitado por la Av. Calchaqui RP 36 desde calle 124 – Dr. Finochietto hasta calle 134 Dr. Dardo rcha, de ahí hasta calle 143 – Alfonsina Storni, de ahí hasta calle 128 – Hipolito Yrigoyen, de ahí hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 124 – Dr. Finochietto ✓ y de ahí hasta Av. Calchaqui RP 36.-
- Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 210 – Dr. Ricardo Gutierrez hasta diagonal Granaderos de San Martin. ✓
- Parcelas Frentistas a Av. San Martin RP 53 desde Av. Belgica hasta el límite con las vías del Ferrocarril Roca y desde Av. 12 de Octubre hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle. ✓
- Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 353 Gral. Manuel Belgrano desde Av. 12 de Octubre hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle. ✓
- Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas DEFC y UF.-----

**ARTÍCULO 36°:** Incorpórese, al Capítulo 2, Inciso 03.08, de la Ordenanza 596/80 el siguiente texto:

**Obligatoriedad de Basamento**

Los retiros que se apliquen en función al capítulo I inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularan por encima del nivel máximo de basamento.-----

**ARTÍCULO 37°:** Incorpórese, al Capítulo 2, Incisos 04 y 05 de la Ordenanza 596/80 el siguiente texto:

**DE LAS ZONAS CENTRALES A ESCALA BARRIAL DEL AREA URBANA**

**Definición**

Centro Urbano Local de primero y segundo orden, con uso predominantemente comercial a escala barrial, con Densidades media –baja

**Objetivos**

- Promover la generación de empleo en el ámbito barrial
- Valorización del espacio publico
- Asegurar condiciones de conectividad y accesibilidad
- Promover la densificación comercial y residencial y de servicios

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Departamento Urbanismo y Vivienda  
Subsecretaría de Planeamiento Urbano



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Localizar equipamiento y servicios según niveles de complejidad en relación a jerarquía.-----

**ARTÍCULO 38°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 2, Inciso 04.01, Ordenanza ----- 596/80, y Artículo 4 de la Ordenanza 793/83, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III -C2A  
Parcelas frentistas a Av. San Martín desde calle 70 – Pte. Arturo Humberto Illia hasta calle 28 – Victoriano Montes y desde calle 140 - Juan Díaz de Solís hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen.-----

**ARTÍCULO 39°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 2, Inciso 05.01, Ordenanza ----- 596/80, y Artículo 10 de la Ordenanza 602/81, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - C2B  
KM 26700  
Polígono delimitado por las calles, 532a desde calle 513 hasta si continuidad por calle 423 – La Cautiva, de ahí hasta calle 432 – El Aljibe, de ahí hasta calle 413 – El Zonda, de ahí hasta calle 430 – El Gaucho, de ahí hasta calle 405 – El Atalaya, de ahí hasta calle 407 – El Tala, de ahí hasta calle 434 – El Ombú, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 589b y la Manzana 41 de la Circunscripción II – Sección H, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 589b y las vías de ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por el límite de las vías del ferrocarril Gral. Roca hasta calle 536 – Dr. Irineo Portela, de ahí hasta calle 513 y de ahí hasta calle 532a.  
Parcelas frentista a la calle 432 – El Aljibe desde calle 423 La Cautiva hasta calle 413 – El Zonda.  
Parcelas frentistas a la Calle 413 desde calle 432a hasta calle 536 – Dr. Irineo Portela.  
Parcelas lindantes a ambos frentes de la Calle 432 – El Aljibe desde calle 405 – El Atalaya hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak.  
Parcelas frentistas a calle 413 – El Zonda desde 432 – El Aljibe hasta calle 430 – El Gaucho.  
Se exceptúan las Parcelas Pertencientes a la Zona DEFC ]

**BOSQUES**

Parcelas frentistas a la calle 939 – Constancio Cecilio Vigil desde calle 914 – Alejandro Dumas hasta Colectora de Ruta Provincial N° 36. ] Plano  
Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 924 – Pablo Podestá desde calle 939 – Constancio Cecilio Vigil hasta calle 927 – Pehuajo y todas las parcelas frentistas a la Manzana 61 de la Circunscripción V – Sección C (Plaza del barrio Ricardo Rojas).  
Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 927 – Pehuajo desde calle 924 – Pablo Podestá hasta calle 938 – Lujan. ✓

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Planeación y Obras Públicas



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 936a – Rubén Darío desde calle 927 – Pehuajo hasta calle 938 – Lujan. ✓

Parcelas lindantes a ambos frentes de la Diagonal Los Poetas desde calle 936a – Ruben Darío hasta calle 929 – Leopoldo Lugones. ✓

Parcelas lindantes a ambos frentes de calle 938 – Lujan desde calle 925 – Bragado hasta Ruta Provincial N° 36. ✓

**ING. ALLAN**

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 1282 desde Ruta provincial N° 2 hasta calle 1213 – Cecilia Grierson. ✓

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 1282 desde calle 1211 – Baldomero Fernández Moreno hasta el límite de las vías de ferrocarril provincial Gral. Manuel Belgrano. ✓

Parcelas de las Manzanas 75, 76, 77, 78 y 79 de la Circunscripción V – Sección U, frentista a la calle 1211 – Baldomero Fernández Moreno desde la calle 1274 hasta la calle 1284. ✓

**LA CAPILLA**

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1528 hasta la calle 1530. ✓

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1631 hasta la calle 1634. ✓

**EL TROPEZON**

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1538 hasta la calle 1542 – Los teritos. ✓

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1644 hasta la calle 1648. X

Se exceptúan las Parcelas Pertenecientes a la Zona DEFC.-----X

**ARTÍCULO 40°:** Incorpórese, al Capítulo 2, de la Ordenanza 596/80, el inciso 05.03.01 con el siguiente texto:

**USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes cuyos nuevos locales cumplirán con las exigencias establecidas en la presente zonificación.-----

**ARTÍCULO 41°:** Incorpórese, al Capítulo 3, de la Ordenanza 596/80, el siguiente texto:

**DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD.  
DEL AREA URBANA**

**Definición**

Son aquellos sectores dotados de infraestructura con predominio residencial multifamiliar con densidad alta complementados con comercio y servicios relacionados con la vivienda.

**ES COPIA**  
ARQ. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaria de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**Objetivos**

- Promover el proceso de densificación controlada
- Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
- Valorización del espacio público.

**ARTÍCULO 42°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 3, Inciso 01.01 Ordenanza 596/80 y Artículo 5 de la Ordenanza 793/83, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA R1a**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III – R1a  
Entiéndase por R1a, a las manzanas delimitadas por los ejes de las siguientes calles:

Polígono delimitado por calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani desde Av. San Martín RP 53, hasta calle 55 – Dr. Pedro Bourel, de ahí calle 86 – Batalla de Maipú, de ahí hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, de ahí por ambos frentes hasta calle 88 – Batalla de Ayacucho, de ahí por ambos frentes hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle Cjal. Juan Francisco Pagani.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a.

Polígono delimitado por las calles, 212 - 9 de julio de 1816 desde Av. San Martín RP 53, por ambos frentes, hasta calle 203 – Bernardo de Montegudo, de ahí hasta calle 2010 – Dr. Ricardo Gutiérrez, de ahí hasta calle 207 - Alte. Guillermo Brown, de ahí por ambos frentes, hasta calle 220 – San Juan, de ahí continuando por calle 207 – Alte. Guillermo Brown hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi, de ahí hasta calle 220 – San Juan, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta calle 212 - 9 de julio de 1816.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a, C1b y C1c.

Polígono delimitado por las calles, 55 – Dr. Pedro Bourel desde calle 84 – Batalla de Chacabuco hasta calle 82 – Juan José Castelli, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 80 – Gal. Justo Jose de Urquiza, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle 82 – Juan José Castelli y de ahí, por ambos frentes hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a y C1b.

Polígono delimitado por las calles, 112 – Del Trabajo desde calle 129 – Florentino Ameghino hasta Con. Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 120 – Sto. Cabral, de ahí hasta Av. Calchaquí RP 36, de ahí hasta calle 124 – Dr. Finochietto, de ahí hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 143 – Alfonsina Storni, de ahí hasta calle 134 – Dr. Dardo Rocha, de ahí hasta Ruta provincial Nº 36, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta calle 145 – José Arenales, de ahí por ambos frentes hasta calle 142. – Hernando de Magallanes, de ahí por ambos frentes hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí por ambos frentes hasta calle 136 – José Manuel Estrada, de ahí por ambos frentes hasta calle 135 – Gral.



ES COPIA  
ARQ. GRACIELA SONGIN  
Directora Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



///...

Rudecindo Alvarado, de ahí hasta calle 134 – Dr. Dardo Rocha, de ahí hasta calle 131 - Luis Braille, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 129 – Florentino Ameghino y de ahí por ambos frentes hasta calle 112 – Del Trabajo.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1c y DI.-----

**ARTÍCULO 43º:** Incorpórese, al Capítulo 3, Inciso 01.13., de la Ordenanza 596/80, el siguiente texto:

**Límites de Altura:**

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos ubicados sobre las esquinas, en cualquiera de sus frentes, formadas por las intersecciones de las calles 84 – Batalla de Chacabuco y 53 – 25 de Mayo de 1810, la calle 214 – Leandro Nicéforo Alem y la Av. San Martín RP 53, la calle 216 – Juan de la Cruz Contreras y la Av. San Martín RP 53 y las calles 86 – Batalla de Maipú y 53 – 25 de Mayo de 1810.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.-----

**ARTÍCULO 44º:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 3, Inciso 02.01., Ordenanza 596/80, Artículo 4 y 5 Ordenanza 793/83 y Artículo 6, Ordenanza 2.367/89, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA R1b**

Delimitación según PLANOS ANEXO II y III – R1b

Entiéndase por R1b al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por la Diag. Granaderos de San Martín, desde Av. San Martín RP 53 hasta Diag. Constituyentes, de ahí hasta calle 229 – Batalla de San Lorenzo, de ahí hasta Diag. José Miguel de Güemes, de ahí continuando por calle 229 – Batalla de Ituzingo hasta Diag. Constitución de 1853, de ahí hasta calle 229 - Batalla de Ituzaingo, de ahí hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta la intersección de las vías del Ferrocarril Gral. Roca y la Av. 12 de Octubre, de ahí continuando por Av. 12 de Octubre hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por calle 307 – Estados Unidos del Brasil hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por calle 71 – Estados Unidos de América, de ahí hasta calle 61 – Misiones, de ahí hasta calle 70 – Pte. Arturo Humberto Illia, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle 78 – Cnel. Manuel Dorrego, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1816, de ahí por ambos frentes hasta calle 80 – Gral. Justo José de Urquiza, de ahí por ambos frentes hasta calle 55 – Dr. Pedro Bourel, de ahí por ambos frentes hasta calle 82 – Juan José Castelli, de ahí continuando por calle 55 – Dr. Pedro Bourel hasta calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta su continuidad con la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle, de ahí hasta calle 359 – Entre Ríos, de ahí hasta su continuidad con la calle 209 – Cnel. Juan Pascual Pringles, de ahí hasta calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón,



**ES COPIA**  
D<sup>a</sup> GRACIELA SONGIN  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

de ahí hasta calle 207 – Alte. Guillermo Brown, de ahí hasta calle 210 – Dr. Ricardo Gutiérrez, de ahí hasta calle 203 – Bernardo de Monteagudo, de ahí hasta calle 212 – 9 de Julio, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta Diagonal granaderos de San Martín.  
Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1b, C1c, R1a y DEFC.-

**ARTÍCULO 45º:** Elimínese, el Capítulo 3, incisos 3:1 al 3:11, Zona R2 y sus modificatorias de las ordenanzas 690/82, 793/83, 2367/89 y 3435/95.--

**ARTÍCULO 46º:** Incorpórese, al Capítulo 3 de la Ordenanza 596/80 el inciso 03.01 la zona Residencial R2a:

**DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD.  
DEL AREA URBANA**

**3.03.01 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES R2 a**

**Definición**

Son aquellos sectores dotados parcialmente de infraestructura con predominio residencial unifamiliar con densidad media - baja complementadas con comercio y servicios relacionados con la vivienda.

**Objetivos**

- Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías
- Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
- Valorización del espacio público
- Programas de expansión de redes de infraestructura
- Garantizar el acceso al equipamiento urbano

**3.03.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III  
Entiéndase por R2a al sector delimitado por los siguientes Polígonos:  
Polígono delimitado por las calles 129 – Hipólito Yrigoyen, desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 111 - Cerro Aconcagua, de ahí hasta calle 132 - Manuel A. Montes de Oca, de ahí hasta calle 113 - Cerro Famatina, de ahí hasta calle 144 - Bombero Voluntario Vicente P. Senzabello, de ahí hasta calle 117 - Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 164 - Beata C. Thevenet, de ahí hasta Diag. Granaderos de San Martín, de ahí hasta Av. Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 861, de ahí hasta Diag. Benito Quinquela Martín, de ahí hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 229 – Batalla de Ituzaingo, de ahí continuando por Av. Guillermo Hudson, de ahí hasta calle 712 - San Nicolás, de ahí hasta calle 747 – Florida, de ahí hasta calle 720 – Río Colorado, de ahí hasta calle 743a – Río Gualaguay, de ahí hasta calle 724 – Río Traful, de ahí hasta calle 731 Gral. Manuel Hornos, de ahí hasta Av. Eva Peron RP 53, de ahí continuando por Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta la calle 62 – Sudamerica, de ahí la calle 63 – Gral. Carlos María de Alvear, de ahí

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN, ///  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

hasta la calle 60 – Benjamin Franklin, de ahí hasta la calle hasta el límite de las vías del Ferrocarril Belgrano, de ahí continuando hasta calle 28 Victoriano Montes, de ahí hasta Av. Gral. San Martín RP 53, de ahí hasta calle 70 – Pte. Umberto Arturo Illia, de ahí hasta calle 71 – Estado Unidos de América, de ahí hasta el límite de las vías de ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por la calle 307 – Estados Unidos del Brasil, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por Av. 12 de Octubre hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta el límite con las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por la calle 229 – Batalla de Ituzaingo, de ahí hasta Diagonal Constitución de 1853, de ahí hasta calle 229 – Batalla de Ituzaingo, de ahí hasta el límite del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando por la calle 109 – Combate de San Lorenzo, de ahí hasta Diagonal Gral. Martín miguel de Güemes, de ahí hasta calle 140 – Juan Díaz de Solís, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1c, C2a, C2b, I2, UE, UF y DEFC.

Polígono delimitado por la calle Cno. Gral. Belgrano RP 14, desde Av. Monteverde RP 4, hasta calle 112 - Del Trabajo, de ahí hasta calle 129 - F. Ameghino, de ahí hasta calle 110 - Humaita, de ahí hasta calle 125 - Jose I. Gorriti, de ahí hasta calle 106 - Lope de Vega, de ahí hasta calle 121 - Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 104 - Bombero Galarza, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta Av. Monteverde (Ruta Pcial. N° 4), y de ahí hasta Camino Gral. Belgrano RP 14.

Polígono delimitado por las calles 112 - Del Trabajo, desde calle 119 - Carlos Gardel, hasta calle 129 - F. Ameghino, de ahí hasta calle 128 - Hipolito Yrigoyen, de ahí hasta calle 131 - Luis Braille, de ahí hasta calle 130 - Mariano Sánchez de Loria, de ahí hasta calle 121 - Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 128 - Hipolito Yrigoyen, de ahí hasta el límite de la Secc. L y D de la Cir. I, de ahí hasta calle 120 - Sargento J. B. Cabral, de ahí hasta calle 119 - Carlos Gardel, y de ahí hasta calle 112 - Del Trabajo.- Exceptúese las superposiciones con las zonas R1b y C1c.

Polígono delimitado por las calles 131 - Luis Braille, desde calle 138 - Carolina E. Lorenzini, hasta calle 134 - Dardo Rocha, de ahí hasta calle 135 - Gral. Alvarado, de ahí hasta calle 136 - Manuel Estrada, de ahí hasta calle 141 - Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 142 - F. de Magallanes, de ahí hasta calle 133 - Florencio Parravicini, de ahí hasta calle 138 - Carolina E. Lorenzini, y de ahí hasta calle 131 - Luis Braille.

Exceptúese las superposiciones con las zona R1a.

### 3.03.01.02 USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.

### 3.03.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio minorista y mayorista (deberá absorber la carga, descarga y estacionamiento dentro de la parcela) bar, restaurantes, establecimientos educacionales y sociales, establecimientos culturales. Guardería y/o jardín maternal.

Salud, velatorios, cocheras, playas de estacionamiento, talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad. Depósito tipo 2 según 1-04-17.

**COPIA**  
Arg. GRACIELA SONGIN.  
Dir. Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



Honorable Consejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Actividades Artesanales: ídem 3-01-03, agregándose, fabricación de valijas de fibra u otro material, cerrajería, grabado, cincelado, repujado y estampado de metales, bobinado de hilos en carreteles, cintas de máquinas, fraccionamiento de papel y cartón, fábrica de orfebrería, elaboración de pan y subproductos, fraccionamiento de perfumes, sobres, bolsas de papel y polietileno. Imprenta.

Prestación de Servicios: de acuerdo a lo establecido en 3.01.03 agregándose, reparación de heladeras, lavarropas, reparación de motores y artefactos eléctricos. Carpintería (tres personas y cinco HP), herrería (tres personas y cinco HP) con la correspondiente factibilidad.

### 3.03.01.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá condicionar sin incrementar su superficie cubierta.

### PARAMETROS URBANISTICOS

#### 3.03.01.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.

#### 3.03.01.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.

#### 3.03.01.07 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S):

La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,60

#### 3.03.01.08 Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

Parcelas sin servicios:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 0,80

Parcelas con servicio red de agua:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 1,10

Parcelas con servicio de cloacas:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 1,50

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

#### 3.03.01.09 Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

#### 3.03.01.10 Densidad neta:

Parcelas sin servicios:

Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab/Ha)

Parcelas con servicio de agua:

Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha)

Parcelas con servicio de agua y cloacas:

Densidad neta: trescientos veinte habitantes por hectárea (320 hab/Ha).

**COPIA**  
 Arq. GRACIELA SONGIN,  
 Directora Gral.  
 Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Subsecretaría de Obras Públicas  
 Municipio de Florencio Varela

ELIBERANTE  
VARELA

C. pond'



5246 M 24 NOV 2017  
FOLIO  
FLORENCIO VARELA  
Nº 39

Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

**3.03.01.11 Servicios Imprescindibles:**

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

**ARTÍCULO 47º:** Incorpórese, al Capítulo 3, de la Ordenanza 596/80, el Inciso 03.02 de la zona Residencial R2 b:

**3.03.02 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES R2 b**

**Definición:**

Son aquellos sectores dotados parcialmente de infraestructura con predominio residencial unifamiliar con densidad baja, complementadas con comercio y servicios relacionados con la vivienda.

**Objetivos:**

- Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías
- Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
- Valorización del espacio publico
- Programas de expansión de redes de infraestructura
- Garantizar el acceso al equipamiento urbano.

**3.03.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXO II y III – R2b

Entiéndase por R2b al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por calle 761 – Gral. Villegas, desde 712 – San Nicolás, de ahí hasta calle 728 - Río Diamante, de ahí hasta calle 747 - Florida, de hasta el límite de La Parcelas Rurales 519k y 520c de la Circunscripción II, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 519k, 520c, 520f y 520g de la Circunscripción II y las Manzanas 139 y 140 de la Circunscripción II - Sección A, hasta calle 741a - Río Carcarañá, de ahí hasta calle 742 - Int. José Luis Cariboni, de ahí hasta calle 743a - Río Gualeguay, de ahí hasta calle 752 - Virgen del Valle, de ahí hasta calle 743 - Mar Chiquita, de ahí hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 1363, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 1 Chacra 10 de la Circunscripción IV- Sección A con La Parcela Rural 2- Sección A de la Circunscripción IV, de ahí hasta calle 1355, de ahí hasta calle 1310, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 878b de la Circunscripción IV con las Parcelas Rurales 878a y 878p de las Circunscripción IV hasta calle 1347, de ahí hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 1341, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 879ab y 879ac de la Circunscripción III, con las Manzanas 73, 81 y 87 de la Circunscripción III – Sección E, hasta calle 1335, de ahí hasta calle 1316, de ahí hasta calle 1323, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1409, de ahí hasta calle 1408 - J. Mantovani, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 747 de la Circunscripción II y la Fracción II de la Circunscripción II – Sección F, de

COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela

Cor:



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

1937 5246M • 24 NOV 2017  
FOLIO  
Nº 40



ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 747 de la Circunscripción II y las Fracciones I y II de la Circunscripción II – Sección F, hasta Av. Gral. M. Savio, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 738a y 737f de la Circunscripción II, de ahí continuando hasta calle 635 - Rumania, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 738a y 737a hasta calle 638 - Cjal. E. Pisani, de ahí hasta calle 643 - Suecia, de ahí hasta calle 618 - Paysandú, de ahí hasta calle 627 -Yugoslavia, de ahí hasta calle 604 - Bonn, de ahí hasta calle 623 - Australia, de ahí hasta Av. Humahuaca, de ahí hasta calle 521, de ahí hasta calle 560, de ahí hasta calle 523 - de ahí hasta calle 550 - Cjal. A. Villaabrille, de ahí hasta calle 531, de ahí hasta calle 532 - Las Lengas, de ahí hasta el límite de las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 426 - La Pulpería, de ahí hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por calle 731 - Gral. Manuel Hornos, de ahí hasta calle 724 - Río Trafal, de ahí hasta calle 743a - Río Gualaguay, de ahí hasta calle 720 - Río Colorado, de ahí hasta calle 747 - Florida, de ahí hasta calle 712 - San Nicolás y de ahí hasta calle 761 - Gral. Villegas.

Exceptúese las superposiciones con las zonas C2b, II, UE, UEFC y DUE. Inclúyase las Parcelas Rurales 890 de la Circunscripción IV y 521c, 716a, 716b, 716c y 716d de la Circunscripción II.

Polígono delimitado por las calles Av. Bosques, desde Ruta Pcial. Nº 36 hasta calle 1019 - Aconquija, de ahí hasta calle 1036 - Santa Lucia, de ahí hasta calle 1007 - Naciones Unidas, de ahí hasta calle colectora Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 1018 - J. Canalejas y Méndez, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, y de ahí hasta Av. Bosques.

Polígono delimitado por las calles 931 - Arturo Capdevila, desde calle 928- Estanislao del Campo, hasta calle colectora Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 938 - Lujan, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 950 - Pergamino, de ahí hasta calle 927a - Trenque Lauquen, de ahí hasta calle 960 - La Esmeralda, de ahí hasta calle 923 - Brandsen, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 1336d y 1330a de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 950 -Pergamino, de ahí hasta calle 921 - Lobos, de ahí hasta calle 938 - Lujan, de ahí hasta calle 925 - Bragado, de ahí hasta calle 928 -Estanislao del Campo y de ahí hasta calle 931 - Arturo Capdevila.

Exceptuase las superposiciones con la zona C2b.

Inclúyase: las parcelas rurales 816, 817, 836, 837, 842, 843, 844, 845a, 845b, 845c, 845d, 852, 853 y 854 de la Cir. V.

Polígono delimitado por las calles 1238, desde calle 1236 hasta límite de la parcela rural 1228m, y la manzana 101, de la Cir. V, Secc. U, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 1328m, 1328w y 1328x, de la Circunscripción V, y las Manzanas 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119, de la Circunscripción V, Sección U, hasta Diag. Perito F.P. Moreno, de ahí hasta Diag. Luis J. Fontana, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 1288, de ahí hasta calle 1217 - Gabino Ezeiza, de ahí hasta Av. Ing. Allan, de ahí hasta calle 1135, de ahí hasta calle 1144, de ahí hasta calle 1139, de ahí hasta calle 1122, de ahí hasta calle 1145a, de ahí hasta calle 1118, de ahí hasta el límite de las vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 1236 y de ahí hasta calle 1238.

Exceptúese las zonas C2b y UEFC.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1420 hasta calle 1332, de ahí hasta calle 1323, de ahí hasta calle 1348, de ahí hasta

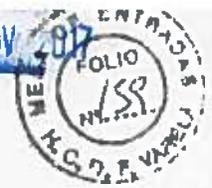
COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



En el día 24 de Noviembre de 2017



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



41



///...

calle 1327, de ahí hasta calle 1352, de ahí hasta el límite de la Fracción II y la Manzana 42 de la Circunscripción IV – Sección K, de ahí continuando por el límite de la Fracción III y la Manzana 41 de la Circunscripción IV – Sección K, hasta calle 1348, de ahí por su continuidad por calle 1440 hasta el límite de las Parcelas Rurales 764b y 765 de la Circunscripción III, continuando hasta calle 1435, de ahí hasta calle 1432, de ahí hasta calle 1431, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 755v de la Circunscripción III, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 755v y las manzanas 3, 4, 5 y 6 de la Circunscripción III – Sección J, de ahí hasta calle 1423, de ahí hasta el límite de la parcela rural 754x, de la Circ. III, y la Manzana 35 de la Cir. III, Secc. J, de ahí continuando por el límite de la parcela rural 754x, de la Circ. III, y las Manzanas 35, 36, 37, 38 y 39 de la Cir. III, Secc. J, hasta la calle 1413, de ahí hasta la calle 1420 y de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1631, desde Av. Eva Perón RP 53, hasta calle 1634, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1631.

Exceptuase la superposición con la zona C2b.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1550 - Los Sureños, hasta calle 1556 - Los Agricultores, de ahí hasta calle 1523 - Campos Bajos, de ahí hasta calle 1560 - Los Floricultores, de ahí hasta calle 1529 - Los Cunicultores, de ahí hasta calle 1542 - Los Teritos, de ahí hasta calle 1517, de ahí hasta calle 1550 - Los Sureños, y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1566 - J.A. Urrutia, de ahí hasta calle 1578, de ahí hasta calle 1533, de ahí hasta calle 1566 - J.A. Urrutia, y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.-

Polígono delimitado por las calles 1429 desde calle 1404 hasta calle 1408 - Juan Mantovani, de ahí hasta calle 1433a, de ahí hasta calle 1404 y de ahí hasta calle 1429.-

**3.03.02.02 USOS PREDOMINANTES**

Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.

**3.03.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Comercio minorista y mayorista (deberá absorber la carga, descarga y estacionamiento dentro de la parcela). Bar, restaurantes, establecimientos educacionales y sociales, establecimientos culturales. Guardería y/o jardín maternal

Salud, velatorios, cocheras, playas de estacionamiento, talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad. Depósito tipo 2 según I.04.27

Actividades Artesanales: ídem 3.01.03: agregándose, fabricación de valijas de fibra u otro material, cerrajería, grabado, cincelado, repujado y estampado de metales, bobinado de hilos en carreteles, cintas de máquinas, fraccionamiento de papel y cartón, fábrica de orfebrería, elaboración de pan y subproductos, fraccionamiento de perfumes, sobres, bolsas de papel y polietileno. Imprenta

Prestación de Servicios: de acuerdo a lo establecido en el 3.01.03 - agregándose, reparación de heladeras, lavarropas, reparación de motores y artefactos eléctricos. Carpintería (tres personas y cinco HP), herrería (tres personas y cinco HP).

ES COPIA  
ARG. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**CON LA CORRESPONDIENTE FACTIBILIDAD**

**3.03.02.04 USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá condicionar sin incrementar su superficie cubierta.

**PARAMETROS URBANISTICOS**

**3.03.02.05 Lado mínimo de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.

**3.03.02.06 Superficie mínima de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.

**3.03.02.07 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**

La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,60.

**3.03.02.08 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

Parcelas sin servicios

La superficie máxima construible será F.O.T. = 0,80

Parcelas con servicio red de agua y cloaca:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 1,10

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01

**3.03.02.09 Fondo Libre:**

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

**3.03.02.10 Densidad neta:**

Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab/Ha)

Parcelas con servicio de agua:

Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha)

Potencial: con servicios de cloacas: 200 hab/ha.

**3.03.02.11 Servicios Imprescindibles:**

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

**ARTÍCULO 48º:** Incorpórese, al Capítulo 3, Inciso 04, de la Ordenanza 596/80, el siguiente texto:

**DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD R3 DEL AREA URBANA**

**Definición**

Residencial de densidad baja, destino de vivienda unifamiliar.

ES COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora  
Desarrollo Urbano y Obras  
Subsecretaría de Planeación Urbana  
Municipalidad de Florencio Varela



Correspond



52467

24 NOV 2017



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

///...

**Objetivos**

- Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías
- Valorización del espacio publico
- Programas de expansión de redes de infraestructura
- Garantizar el acceso al equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 49°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 3, Inciso 04.01, Ordenanza 596/80, y Artículo 7, Ordenanza 2.367/89, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOSANEXOS II y III – R3

Entiéndase por R3 al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por las calles 885 – Monterrey, desde calle 874 – San José, hasta calle 882 – Santa Isabel, de ahí hasta calle 883 – León XIII, de ahí hasta calle 884 – C. del Cabo, de ahí hasta calle 881 – San Clemente, de ahí hasta calle 864 – San José y de ahí por ambos frentes hasta calle 885 – Monterrey.-

Polígono delimitado por el Cno. Touring Club, desde Vías del FF. CC. Gral. Roca, hasta Cno. Gral. Belgrano RP 14, de ahí hasta calle 1050 – 1° de Mayo, de ahí hasta calle 1025 – Hernandarias, de ahí hasta calle 1046 – Villarino, de ahí hasta el límite con la parcela rural 1285e, y la manzana 14b y 14c de la Cir. V, Secc. E, de ahí continuando hasta calle 1042 – Patagones, de ahí hasta el límite con la parcela rural 1269a y la manzana 24 de la Cir. V, Secc. E, de ahí continuando hasta el límite con las vías del FF.CC. Gral. Roca y de ahí continuando hasta el Cno. Touring Club.

**ARTÍCULO 50°:** Modifíquese, el Capítulo 3, Inciso 05, de la Ordenanza 596/80, quedando redactado de la siguiente forma:

**DE LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANA DEL AREA COMPLEMENTARIA**

**3.05.01 ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA - REU A.**

**Definición:**

Uso Residencial Extraurbano, Asentamientos no intensivos de uso relacionado con la residencia no permanente, en pleno contacto con la naturaleza.

**Objetivos:**

Vivienda con mayor incidencias de espacios libres favoreciendo asentamientos intermedios con el área urbana y residencia semi permanente.

**3.05.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III- Reu a

Entiéndase por "Reua" al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de C. P. Públicas



Correspondencia



5246 M.

24 NOV



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Dentro de la circunscripción II, sección W, polígono delimitado por las calles 763 – Rosario, desde calle 748 – Pompeya, hasta calle 752 – Virgen del Valle, de ahí hasta el límite con la Fracc. I, y las parcelas rurales 464r y 464s, de la Cir. II, Secc. W, de ahí continuando hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 749 – Río Juramento, de ahí hasta calle 752 – Virgen del Valle, de ahí hasta calle 751 – Chaco, de ahí hasta calle 748 – Pompeya y de ahí hasta calle 763 – Rosario.

Polígono delimitado por la calle 1433, desde calle 1418 hasta calle 1432, de ahí hasta calle 1437, de ahí continuando por el límite de las parcelas rurales 766 y 768 con la chacra 4 de la Circunscripción II, Sección E, hasta calle 1439, de ahí continuando por calle 1432 hasta calle 1443, de ahí hasta calle 1426, de ahí hasta calle 1439, de ahí continuando por el límite de las parcelas 11 y 12 de la chacra 4, circunscripción II, Sección E, hasta calle 1437, de ahí hasta calle 1418 y de ahí hasta calle 1433.

Polígono delimitado por la calle 1433 desde calle 1440 hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1480, de ahí hasta calle 1463 (Límite del partido), de ahí hasta calle 1446, de ahí hasta calle 1451, de ahí continuando por límites de parcelas rurales 780c, 780f, 780e y 780d, y las parcelas rurales 781h, 781g, 781f, 781e, 781d y 781a, hasta el límite de las parcelas rurales 780d y 780a, de ahí hasta calle 1440 y de ahí hasta calle 1443.-

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1492 hasta calle 1498, de ahí hasta calle 1463 (Límite del partido), de ahí hasta calle 1492 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1520 hasta calle 1505 – capilla de los Escoceses, de ahí hasta calle 1520 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde Av. José Ricardo Godoy, de ahí hasta calle 1518, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí hasta Av. José Ricardo Godoy y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1534 – Francisco Céspedes del Castillo hasta calle 1542 – Los Teritos, de ahí hasta el límite de las Parcela Rurales 852 y 853, de ahí hasta calle 1533, de ahí hasta el límite de las parcelas 842 y 838, de ahí continuando hasta el límite de la calle 1527 y la Parcela Rural 838, de ahí continuando hasta el límite de las parcelas rurales 838 y 840, de ahí continuando hasta el límite de las parcelas rurales 839b, 839d y 839f con la parcela con la parcela rural 840 hasta calle 1530, de ahí hasta calle 1519a, de ahí hasta calle 1534 – Francisco Céspedes del Castillo y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Exceptuase parcelas pertenecientes a la Zona C2b.

Polígono delimitado por la calle 1629 desde calle 1654 hasta calle 1612, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53 y de ahí hasta calle 1629.-

**3.05.01.02 USOS PREDOMINANTES**

Se establece como uso predominante: vivienda

**3.05.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante Comercio minorista, establecimientos de salud y educación, oficinas.-

**COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas



Co. spon. 277

5246 M.

24 NOV 2017



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

### 3.05.01.04 USOS CONDICIONADOS

Se establece como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se les podrá acondicionar, sin incrementar su superficie cubierta.

#### 3.05.01.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

#### 3.05.01.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Retiro de línea municipal:

Retiro de línea edificatoria de dos metros (2 m.).

#### 3.05.01.07 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)

La superficie de ocupación de suelo máxima será: F.O.S. = 0,50.

#### 3.05.01.08 Factor de Ocupación Total (F.O.T)

La superficie máxima construible será: F.O.T. = 0,60.

#### 3.05.01.09 Densidad neta:

La densidad neta es de 100 habitantes por hectárea.

En los casos en que se cuente con un sistema de tratamientos de líquidos cloacales autorizado por la Autoridad del Agua Provincial, el Factor de Ocupación Total será de 1 vez la superficie de terreno F.O.T.: 1. Densidad Máxima será de: 150 hab /ha Admitiéndose vivienda multifamiliar como uso complementario a regularse según estudio previo de la propuesta.

#### 3.05.01.10 Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos, alumbrado público, electricidad y teléfonos. Red de agua, Tratamiento de efluentes cloacales.

### 3.05.02 ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA - REU B

#### Definición:

Uso Residencial Extraurbano, Asentamientos no intensivos de uso relacionado con la residencia no permanente o unifamiliar, en pleno contacto con la naturaleza.

#### Objetivos:

Viviendas unifamiliares

Consolidar un sector para el desarrollo de viviendas de carácter semi-permanente.

#### 3.05.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III

Entiéndase por "REU B" al sector delimitado por los siguientes Polígonos:  
Polígono delimitado por las calles 1348, desde Av. Eva Perón RP 53, hasta el límite de la Fracción III y la manzana 41 de la Circunscripción IV --

..///

COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Públicas

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Sección K, de ahí continuando por el límite de la Fracción III y la manzana 42 de la Circunscripción IV – Sección K hasta calle 1352, de ahí hasta la calle 1317a, de ahí hasta la calle 1356, de ahí hasta la calle 1313, de ahí hasta la calle 1364, de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta la calle 1433, de ahí hasta calle 1440 y de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1370, desde el límite de la Parcela Rural 899c y la parcela 16 de la Qta. 82, de la Circunscripción IV - Sección B, de ahí hasta la calle 1339, de ahí continuando por el límite de la parcela 17, 18 y 2 de la Fracción IV, y al Quinta 70, de la Circunscripción IV - Sección B, continuando hasta el límite de la parcela 5 de la Fracción IV, con las Quintas. 70, 71 y 72, de la Circunscripción IV - Sección B, hasta Av. La Plata, de ahí hasta calle 1319, de ahí hasta calle 1374, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 900a y 899c, con las Quintas 83 y 82 de la Circunscripción IV – Sección B, hasta calle 1370.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1480, hasta calle 1492, de ahí hasta calle 1465 (Límite del Partido), de ahí hasta calle 1480 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1498 hasta Av. Jose Ricardo Godoy, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí continuando por calle 1463 (límite del Partido) hasta calle 1498 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1518 hasta calle 1520, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí hasta calle 1518 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1529 – Los Cunicultores, desde calle 1552 – Los Provincianos, hasta calle 1560 Los Floricultores, de ahí hasta el límite con las vías del FF. CC. Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 1552 – Los Provincianos, y de ahí hasta calle 1529 – Los Cunicultores.

Polígono delimitado por las calle 1351, desde calle 1356 hasta calle 1364, de ahí hasta calle 1345, de ahí hasta calle 1356, de ahí hasta calle 1351.

### 3.05.02.02 USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante: vivienda unifamiliar del tipo casa-quinta de fin de semana.

### 3.05.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante guarderías y/o jardín maternal.

Comercio minorista auxiliar de uso predominante.

### 3.05.02.04 USOS CONDICIONADOS

Se establece como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se les podrá acondicionar, sin incrementar su superficie cubierta.

### 3.05.02.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 40 m.

### 3.05.02.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

ES COPIA

ATQ. GRACIELA SONGIN

Directora Gral.

Desarrollo Urbano y Vivienda

Subsecretaría de Obras Públicas

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Retiro de línea municipal:  
Retiro de línea edificatoria de dos metros (2 m.).

**3.05.02.07** Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)  
La superficie de ocupación de suelo máxima será: F.O.S.= 0,20.

**3.05.02.08** Factor de Ocupación Total (F.O.T)  
La superficie máxima construible será: F.O.T.= 0,20.

**3.05.02.09** Densidad neta:  
La densidad neta es de 40 habitantes por hectárea.

**3.05.02.10** Servicios públicos imprescindibles:  
Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos,  
alumbrado público, electricidad y teléfonos.-----

**ARTÍCULO 51°:** Incorpórese, al Capítulo 4, Inciso 01, de la Ordenanza 596/80, el  
----- siguiente texto:

**DE LAS ZONAS INDUSTRIALES MIXTAS.  
DEL AREA URBANA.**

**Definición**

Zona de actividades industriales y de servicio inocuas (productivas,  
comerciales con mixtura de usos con la residencia.

**Objetivos**

Incentivación de las actividades productivas  
Consolidación de la trama urbana  
Programas de expansión de redes de infraestructura  
Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones  
baldías.  
Preservar la calidad de vida barrial y la morfología.-----

**ARTÍCULO 52°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 4, Inciso 01.01., de la Ordenanza  
----- 596/80, Artículo 6 Ordenanza 793/83, Artículo 6 Ordenanza 3.435/95 y  
Artículo 7 Ordenanza 2.369/89, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - I2

Entiéndase por I2 al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por las calle 938 - Lujan, desde Ruta Pcial. N° 36  
hasta vías del FF.CC. Gral. Roca, de ahí hasta calle 1050 - 1° de Mayo, de  
ahí hasta el límite de la parcela rural 1289k, con las parcelas rurales 1289g  
y 1289d, de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 1042 - Patagones, de  
ahí hasta el límite de la parcela rural 1285e con la manzana 14b y 14c, de la  
Circunscripción V - Sección E, de ahí hasta calle 1046 - Villarino, de ahí  
hasta calle 1025 - Hernandarias, de ahí hasta calle 1050 - 1° de Mayo, de  
ahí hasta Con. Gral. Belgrano RP 14, de ahí hasta el límite de las Parcelas  
Rurales 1309, 900c, 899e, 898, 897, 896, 895, 894, 893f, 892b, 892a, 891b,

ES COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Secretaría de



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



891a y 1311u, de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 1029 – S. Gaboto, de ahí hasta la continuidad con la parcela rural 1309 y 1311e, de al Cir. V, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1311e, de la Circunscripción V, con el Arroyo Las Conchitas, de ahí continuando por la traza del arroyo hasta las vías del Ferrocarril Gral. Gral Roca, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 1320e con las manzanas 78, 77, 76, de la Circunscripción V, Sección K, continuando por el límite de la Parcela Rural 1320h y las manzanas 76, 75, 74, 73 y 72, de la Circunscripción V, Sección K, hasta la Ruta Pcial. N° 36, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 817 y 845d de la Circunscripción V, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 845a, 845c y 845d con las Parcelas Rurales 817 y 837 de la Circunscripción V hasta la calle 929 – Leopoldo Lugones, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 845a y 844 de la Circunscripción V, de ahí continuando por el límite de las parcelas Rurales 845a, 845b, 844 y 854 de la Circunscripción V hasta calle 927a – Trenque Lauquen, de ahí hasta calle 950 – Pergamino, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1292b, con la manzana 49, de Circunscripción V, Sección J, continuando por el límite de la Parcela Rural 1292c, con las manzanas 48 y 47, y la Parcela Rural 1291a, de Circunscripción V - Sección J, hasta la calle 944 – Concordia, de ahí hasta la Ruta Pcial. N° 36 y de ahí hasta la calle 938 – Lujan.

Polígono delimitado por la Av. Valentín Vergara (límite del partido), desde Cno. Gral. Belgrano RP14 hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla, de ahí hasta calle 1247 – Haedo, de ahí hasta calle 1214 – Houssay, de ahí hasta calle 1251 – Ciudadela, de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla, y de ahí hasta Av. Valentín Vergara.

Polígono delimitado por las calles 1216 – Juana Azurduy de Padilla, desde 1225 – Antonio Berni, hasta calle 1209 – Juan B. Masse, de ahí hasta calle 1206 – La Huella, de ahí hasta calle 1225 – Antonio Berni, y de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla.

Polígono delimitado por la calle Monteverde (límite del partido), desde Av. Blas Parera, hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 412 – La Aguada, de ahí hasta calle 435 – El Malambo, de ahí hasta calle 408 – El Paraíso, de ahí hasta calle 441, de ahí hasta el límite de la parcela rural 572e y la Fracc. VI, de la Circ. II, Secc. K, de ahí hasta el límite de la parcela rural 572e y la Fracc. V, de la Cir. II, Secc. K, de ahí hasta calle Monteverde (límite del partido), de ahí hasta Av. Donato Álvarez (límite del partido), de ahí hasta el cruce con el Arroyo Las Piedras, de ahí continuando por la traza del Arroyo hasta la Av. Monteverde RP 4 (límite del partido), de ahí hasta Av. Gral San Martín RP 53, de ahí hasta calle 104 – Bombero Galarza, de ahí hasta calle 121 – Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 125 – Gorriti, de ahí hasta calle 110 – Humaitá, de ahí hasta calle 129 – Ameghino, de ahí hasta calle 112 – Del Trabajo, de ahí hasta calle 119 – Carlos Gardel, de ahí hasta calle 120 – Sto. Cabral, de ahí hasta calle 117 – Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 121 – Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 130 – Sánchez de Loria, de ahí hasta calle 131 – Luis Braile, de ahí hasta calle 138 – Lorenzini, de ahí hasta calle 133 – Florencio Parravicini, de ahí hasta calle 142 – Hernando de Magallanes, de ahí hasta calle 145 – José

COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN.

Directora Gral.

Desarrollo Urbano y  
Subsecretaría de

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Arenales, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta Ruta Pcial. N° 36, de ahí hasta Cno. Touring Club, de ahí hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 1019 – Cerro Aconquija, de ahí hasta Av. Bosques, de ahí hasta Ruta Provincial N° 36, de ahí hasta calle 931 – Arturo Capdevila, de ahí hasta calle 928 – Estanislao del Campo, de ahí hasta calle 925 – Bragado, de ahí hasta calle 938 – Lujan, de ahí hasta calle 921 – Lobos, de ahí hasta calle 950 – Pergamino, de ahí hasta límite de las Parcelas Rurales 136d y 130a, de ahí hasta la continuidad con la calle 923 Brandsen, de ahí continuando por el límite de la Parcelas Rural 1331m de la Circunscripción V y la Manzana 41 de la Circunscripción V – Sección S, hasta calle 960 – La Esmeralda, de ahí hasta las Vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 968 – Oliden, de ahí hasta calle 905 – Pino Hachado, de ahí hasta calle 982 – Montiel, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta calle 1331, de ahí hasta calle 1391, de ahí hasta calle 1328, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta calle 1314 – Los Inmigrantes, de ahí hasta calle 1393, de ahí hasta calle 1310, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 502a y la Manzana 2 de la Circunscripción II - Sección V, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 502a y las manzanas 2, 10, 18 y 26 de la circunscripción II – sección V, de ahí continuando por el límite de la Parcela rural 503a y las manzana 25 y 26 de la Circunscripción II – Sección V, hasta calle 728 – Rio Diamante, ahí hasta calle 761 Gral. Villegas, de ahí hasta calle 712 – San Nicolás, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta las vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 164 – Beata Claudina Thevenet, de ahí hasta calle 117 – Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta calle 113 – Cerro Famatina, de ahí hasta calle Montes de Oca, de ahí hasta calle 11 – Cerro Aconcagua, de ahí hasta calle 128 – Hipolito Yrigoyen, de ahí hasta Av. San Martin RP 53, de ahí continuando por calle 28 – Victoriano Montes, de ahí hasta las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 60 – Benjamín Frankling, de ahí hasta calle 63 – Gral. Carlos María de Alvear, de ahí hasta calle 62 – Sudamérica, de ahí hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta calle 626 – La Pulpería, sde ahí hasta las Vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 594a con la Parcela Rural 596e y las Fracción I de la Circunscripción II – Sección H, hasta su continuidad con calle 526 – Los Olivos, de ahí hasta calle 539 – Tynkunako, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 597a de la Circunscripción II con la manzana 24 de la Circunscripción II – Sección G, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 597a y 606 de la Circunscripción II con las Manzanas 24, 41, 67, 101, 115 y 12 de la Circunscripción II – Sección G, hasta Av. Blas Parera y de ahí hasta calle Monteverde.

Incorporase Parcelas frentistas a Av. Hudson desde calle 1310 hasta el límite de la Parcela Rural 502a y la Manzana 2 de la Circunscripción V – Sección V, hasta 100 mts de Profundidad.

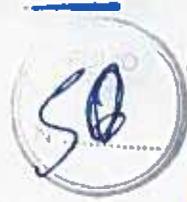
Incorporase las Parcelas Rurales 41k, 41c y 41b y la Parcela 4 de la Fracción V, de la Circunscripción I – Sección L.

ES COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Polígono delimitado por Av. Republica de Francia desde Cno. Gral Belgrano hasta Av. Calchaquí RP 36, de ahí hasta calle 112 - Del Trabajo, de ahí hasta Con. Gral. Belgrano y de ahí hasta Av. Republica de Francia. Exceptuase las parcelas zonificadas como DUE, DEFC, C1c, UE, C2b, I1, R1a, R3 y RC.

**ARTÍCULO 53°:** Incorpórese, al Capítulo 4, de la Ordenanza 596/80, el inciso 4.02 redactado de la siguiente manera:

**4.02 DE LAS ZONAS INDUSTRIALES DE SERVICIOS. DEL AREA URBANA ZONA INDUSTRIAL DE SERVICIOS- I3.**

**Definición:**

Zona de actividades Servicios e Industrias inocuas (productivas, comerciales, con mixtura de usos con la residencia de media densidad.

**Objetivos:**

- Incentivación de las actividades productivas.
- Consolidación de la trama urbana.
- Programas de expansión de redes de infraestructura.
- Mobilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías.
- Preservar la calidad de vida barrial y la morfología.

**4.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - I3  
Zona Industrial de Servicios I3  
Designase como zona Industrial de Servicios I3, a las parcelas Circ: V, el sector delimitado por las calles, Diagonal Los Diaguítas, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, calle 1118, calle 1145a, calle 1108, calle 1139, Diagonal Los Quilmes, límite de la parcela 9 con 8 y 10 de la fracción XIV.

**4.02.02 USOS PREDOMINANTES**

Servicios de apoyo a actividad comercial e Industria inocua, almacenaje.

**4.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Vivienda unifamiliar, estacionamiento; comercio minorista; bar; café; restaurante; parrilla; supermercado comercio mayorista. Guardería infantil, seguridad, bomberos, policia, defensa, primeros auxilios, empresas fúnebres, talleres que cumplan con presentación de Factibilidad.

**4.02.04 USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

**4.02.05 Lado mínimo de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 12 mts.

COPIA  
ARQ. GRACIELA SONGIN,  
Ejecutora Gral. Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaria de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**4.02.06 Superficie mínima de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 mts<sup>2</sup>.

**4.02.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**

La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60.

**4.02.08 Factor de Ocupación Total. (F.O.T.)**

La superficie máxima construible será de 1,10 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 1,10.

**4.02.09 Fondo Libre:**

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo II .03.01.1

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo II. 03.08 y II.03.09.

**4.02.10 Densidad neta:**

Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab./Ha)

Parcelas con servicio de agua:

Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./Ha)

Potencial: con servicios de cloacas: 200 hab./ha.

**4.02.11 Servicios Imprescindibles:**

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

**ARTÍCULO 54°:** Incorpórese, al Capítulo 4, de la Ordenanza 596/80, el Inciso 4.03 redactado de la siguiente manera:

**4.03 ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA**

**DEL AREA COMPLEMENTARIA**  
**ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA - I4.**

**Definición:**

Zona de actividades Servicios e Industrias inocuas (productivas, comerciales, con mixtura de usos con la residencia de baja densidad.

**Objetivos:**

- Incentivación de las actividades productivas
- Consolidación de la trama urbana
- Programas de expansión de redes de infraestructura
- Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías
- Preservar la calidad de vida barrial y la morfología.

**4.03.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA - I4**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III

Designase como zona Industrial-logística I4, a las parcelas

Circ: IV, Pc: 922b; 922e, 922d, 922c, 920f y 920g.

ES COPIA  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Ejec.  
Subsecretaría de Planeamiento Urbano y Vivienda  
Municipalidad de Florencio Varela



///...

**4.03.02 USOS PREDOMINANTES**

Centros de logística, agroindustrias, Industrias y depósitos (encuadradas dentro de las categorías 1º y 2º de la Ley 11459 Dec. 1741/96).

**4.03.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Oficinas anexas a la actividad dominante, Estacionamiento; comercio minorista; bar; café; restaurante; parrilla; Guardería infantil, seguridad, bomberos, policía, defensa, primeros auxilios, vivienda de encargados.

**4.03.04 USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

**PARAMETROS URBANISTICOS**

**4.03.05 Lado mínimo de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 mts.

**4.03.06 Superficie mínima de las parcelas:**

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 mts<sup>2</sup>.

**4.03.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**

La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0.60.

**4.03.08 Factor de Ocupación Total. (F.O.T.)**

La superficie máxima construible será de 1 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 1.

**4.03.09 Retiros:**

Se tendrá en cuenta un retiro perimetral del 10% por lado el cual deberá estar forestado en un 70% de su superficie.

Estacionamiento carga y descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

**4.03.10 Densidad neta:**

Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (60 hab./Ha).

**4.03.11 Servicios Imprescindibles:**

Pavimentos, electricidad, agua corriente, gas, teléfono, recolección de residuos. Tratamiento de efluentes.-----

**ARTÍCULO 55º:** Modifíquese, el Capítulo 5, de la Ordenanza 569/80, y sus modificatorias por Ordenanza 793/83; 771/83; 3.435/95; y 2.367/89; quedando redactado de la siguiente manera:

**CAPITULO 5**

**DE LAS ZONA AGROPECUARIAS INTENSIVAS  
DEL AREA COMPLEMENTARIA**

**5.01 ZONA AGRICOLA INTENSIVA: AI 1**

ES COPIA  
Atq. GRACIELA SONGIN  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**Definición:**

Zona productiva de interés y de protección para el desarrollo económico local, relacionado con la actividad agropecuaria intensiva y Recreativa. Zona en la que los usos autorizados no entren en conflicto con las zonas residenciales.

**Objetivos:**

Promover y fortalecer a los sectores de producción agrícolas, (formalización, modernización, comercialización, incubadoras)  
Control, regulación para mitigar el impacto ambiental de las actividades productivas.  
Asegurar la accesibilidad. Mejorar sistema vial para el transporte de insumos, producción y mano de obra.  
Fomentar la diversidad de actividades en la zona, evaluación de la factibilidad de localizaciones (quintas, logística, turismo rural y otros).  
Desarrollo de la actividad agro-turística, eco-turismo recreativo y productivo.  
Implementar Planes y Programas de desarrollo específico.  
Se evaluara la alternativa de instalar un mercado de venta fresco en la Ruta Provincial 53 durante los fines de semana. Combinado con la actividad turística.

**5.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - AII

Entiéndase por AII al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por la Av. Holmberg y el límite de la Parcelas Rurales 606, 607 y 597 con las Manzanas 122, 115, 101, 67, 41 y 24 de la Circ. II - Secc. U; límite de la Parcela Rural 608 y 609, de ahí por Diag. La Jarilla hasta calle 560, de ahí por calle El Zorzal - 545, hasta Av. Humahuaca, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 689a y 693 hasta calle Bonn - 604, de ahí hasta el límite de las parcelas 690 y 695, de ahí por el límite de la Parcela Rural 690 y 691 hasta el límite de la parcela Rural 690 y 688, de ahí hasta calle Paysandú - 618, de ahí hasta el límite de las parcelas Rurales 710, 711, 712, 713, 714, 715a y 716d, de la Circunscripción II con las Parcelas Rurales 717, 720b, 718b, 718c y 718d, de la Circunscripción II, hasta la calle Concejal Esteban Pisani - 638, de ahí hasta la Av. Holmberg, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 606 con la Manzanas 122 de la Circ. II - Secc. U.

Incorporase la 738a de la Circunscripción II.

Polígono delimitado por la Av. Cardenal Juan Gagliero desde la Calle 1463 hasta su continuidad con la av. Gral. Manuel Savio, de ahí hasta el límite de las Parcela Rural 747 con las Fracciones I y II de Circunscripción II -Sección F, de ahí hasta la calle J. Montovani -1408, de ahí hasta la calle 1409, de ahí hasta av. Eva Perón RP N°53, de ahí hasta la calle 1420, de ahí hasta la calle 1413, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 754x y las Mz. 39, 38, 37, 36 y 35 de la Circunscripción III, Secc. J, hasta la calle 1423, de ahí hasta el límite de la parcela 755v con las Mz. 6, 5, 4 y 3 de la Circunscripción III - Secc. J, hasta la calle 1433, de ahí hasta la calle 12418, de ahí hasta la calle 1427, de ahí hasta la calle 1420, de ahí hasta la

COPIA

Arq. GRACIELA SONGINI  
Directora Ejec.

Subsecretaría de Planeación y Desarrollo Urbano



III...

calle 1443, de ahí hasta la calle 1432, de ahí hasta la calle 1435, de ahí hasta la calle 1440, de ahí hasta la calle 1433, de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 780a, 780d, 780f y 780c con las Parcelas Rurales 781a, 781d, 781e, 781f, 781g y 781h, continuando por la calle 1446, de ahí hasta la calle 1463 y de ahí hasta la Av. Cardenal Juan Gagliero.

En otro sector, en la circunscripción II, sección W, Fracc. IV, las parcelas 1, 2, 3, 4a, 4b.

Fracción I, parcelas 464r, 464m, 464j, 464g, 464y, 464a, 464x, 464c, 464d, 464s, 464n, 464w, 464v, 464h, 464f.

En otro sector, en la circunscripción IV, sección E, el polígono formado por la calle 1332 esquina Ruta 53, calle 1323, calle 1316, calle 1335, límites de las parcelas 879ac y 879 ab, con las manzanas 89, 81, 73, calle 1341, Av. Cacheuta, calle 1351, calle 1310, calle 1355, Av. Cacheuta, en sección A chacra 1, proyección de calle 1393, calle Los Inmigrantes, Av. Hudson, calle 1328, calle 1391, calle 1334, Av. Hudson, calle 1364 hasta la calle 1313 continua por esta misma, luego por la calle 1356, calle 1317a, calle 1352, calle 1327, calle 1348, calle 1323, calle 1332 y cierra en la Ruta 53, a este polígono hay que restarle la zona AI2, RCA y REUB en su interior.

En otro sector, en la circunscripción IV, sección O, Ruta 53 esquina calle 1654, hasta la calle 1364 siguiendo por ella hasta la Av. Hudson, Av. La Trilla, hasta Diagonal Los Trigales, calle 1608, calle 1610, luego en la Fracc. V, límite de las parcelas 13 y 3b, con las parcelas 12c, 12b y 4, calle 1620, calle 1647, calle 1636 con todas sus parcelas frentistas, hasta la calle 1671, luego continuamos por la calle 1647, Av. Ing. Allan, calle 1629a, calle 1654, calle 1629, calle 1662, futura traza AU PERON, calle 1654 y cierra en la RP. N° 53.

A este polígono se resta la superficie de zona UE, R2, RCA y REUB en su interior.

En otro sector, en la circunscripción III, sección E, Ruta 53 esquina calle 1520, seguimos por esta calle, hasta la calle 1505, luego por calle 1522, calle 1519 a, hasta la futura traza de la AU. Perón, calle 1533, calle 1532, límite de la parcela Rural 853, con la parcela Rural 854, calle 1542, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, calle 1552, calle 1529, calle 1542, calle 1517, calle 1550 y cierra con Ruta 53 hasta la calle 1520. A este perímetro hay que restarle la zona C2B.

En otro sector, en la circunscripción III, sección G, RP. N° 53, esquina calle 1556, continuamos por esta calle, luego por calle 1523, calle 1560 Los Floricultores, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, Ruta 53, calle 1578, calle 1535 La Perdiz, calle 1566 Urrutia, RP. N° 53, hasta la calle 1556.

**5.01.02 USOS PREDOMINANTES**

Se establece como uso predominante el uso agropecuario intensivo que comprende floricultores, horticultores, forestación, silvicultura, apicultura, criadero de animales pequeños, a escala que no interfieran con la actividad residencia y de recreación

Granjas familiares, invernaderos.

Procesos productivos a pequeña escala, relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que

ES COPIA  
Aro. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Planeación  
Municipalidad de Florencio Varela



Correspondencia 037 524011



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

no produzcan impacto en el medio ambiente o afecten su convivencia con las zonas residenciales. Dándose intervención a la Secretaria de Industrias Actividades relacionadas con recreación y turismo.

**5.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados, y que no generen conflictos de impacto negativo con todos los usos predominantes.

Equipamientos de carácter comunitario.

**5.01.04 USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta o cuando su tecnología y movimiento aseguren una convivencia con otras actividades del entorno.

Actividades extractivas de suelo según capítulo I.04.40.

**PARAMETROS URBANISTICOS**

**5.01.05 Del fraccionamiento:**

La superficie de la parcela no podrá ser inferior a 5.000 mts<sup>2</sup> y el lado mínimo será de 50mts.

**5.01.06 Factor de Ocupación del Suelo. (F.O.S.)**

La superficie de ocupación de suelo máxima será. F.O.S. = 0,10.

Retiro de Frente

Un retiro de 10 mts. a partir de la línea Municipal

F.O.S. Desarmable: hasta un 50% de la parcela. Solo uso de invernáculos.

**5.01.07 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

La superficie máxima construible. F.O.T.= 0,10.

Para parcelas pre-existentes menores a la unidad mínima de subdivisión, autorizase la construcción de hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup>, no pudiendo en estos casos superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,50

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

**5.01.08 Densidad Bruta:**

La densidad bruta por parcela será de 10 habitantes por hectárea.-

Mínima 4 personas por parcela. Y/o una vivienda unifamiliar con número de dormitorios según necesidades de grupo familiar (Art: 37 y 40 Decreto Ley 8.912).

**5.01.09 Servicios Imprescindibles:**

Accesos Pavimentos, electricidad, agua potable, alumbrado público.

**5.02 ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA: AI 2**



**COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Vivienda  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**Definición:**

Zona con predominio de las actividades agropecuarias intensivas cuyos usos permitidos puedan generar potencialmente conflictos con las zonas residenciales.

**Objetivos:**

- Asegurar la accesibilidad .Mejorar sistema vial
- Consolidación del área productiva agropecuaria intensiva, aéreas de promoción
- Implementar Planes y Programas de desarrollo específico
- Control, regulación para mitigar el impacto ambiental de las actividades productivas.

**5.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA AI2**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III – AI2  
 En la circunscripción V, de la sección N, al sector delimitado por las calles 1127 esquina calle 1108, calle 1128 A, límite de las parcelas 3 y 4 de Fracc. IV, continúa por la calle 1134, límite de la parcela 1 de la Fracc. V, con la parcelas 2,6, hasta la 21 y 24, calle 1150, calle 1131, Av. Ing. Allan, calle 1647, calle 1644 y todas las parcelas frentistas hasta la calle 1671 y luego por la calle 1628 con todas sus parcelas frentistas, hasta la calle 1671, calle 1620, límite de las parcelas 3b y 13 con las 4, 12b y 12c de la Fracc. V, calle 1610, calle 1608 y Diagonal Los Trigales.

Otro sector en la circunscripción IV, de la sección A, delimitado por la calle 1387, desde Los Inmigrantes hasta la calle 1348, luego por la calle 1381, calle 1356, proyección de la calle 1355, hasta el límite de la parcela 7 y 18 con la parcela 8 y 17 de la fracción I, luego continuamos por la calle 1355 y finalmente cerramos por calle los Inmigrantes.

**5.02.02 USOS PREDOMINANTES**

Se establece como uso predominante el uso rural intensivo que comprende floricultores, horticultores, silvicultura, apicultura, criadero de animales pequeños  
 Granjas familiares, invernaderos.  
 Procesos productivos relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que no produzcan impacto en el medio ambiente. Dándose intervención a la Secretaria de Industrias.

**5.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados Equipamientos de carácter comunitario.

**5.02.04 USOS CONDICIONADOS**

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Actividades extractivas de suelo según capítulo 1.04.40.

ES COPIA  
 ATQ. GRACIELA SONGIN.  
 Director Gral. Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Subsecretaría de Planeación y Obras Públicas  
 Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

### PARAMETROS URBANISTICOS

#### 5.02.05 Del fraccionamiento:

La superficie de la parcela no podrá ser inferior a 20.000 mts<sup>2</sup> y el lado mínimo será de 100mts.

#### 5.02.06 Factor de Ocupación del Suelo. (F.O.S.)

La superficie de ocupación de suelo máxima será F.O.S. = 0,05.

Retiro de Frente

Un retiro de 10 mts. a partir de la línea Municipal.

F.O.S. Desarmable: hasta un 50% de la parcela. Solo uso de invernáculos.

#### 5.02.07 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será. F.O.T.= 0,05.

Para parcelas pre-existentes menores a la unidad mínima de subdivisión, autorizase la construcción de hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup>, no pudiendo en estos casos superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,50

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

#### 5.02.08 Densidad Bruta:

La densidad bruta por parcela será de 10 habitantes por hectárea.-

Mínima 4 personas por parcela. Y/o una vivienda unifamiliar con número de dormitorios según necesidades de grupo familiar (Art: 37 y 40 Decreto Ley 8.912).

#### 5.02.09 Servicios Imprescindibles:

Accesos Pavimentos, electricidad, agua potable, alumbrado público.-----

**ARTÍCULO 56°:** Incorpórese, al Capítulo 6, Inciso .01, de la Ordenanza 596/80, el siguiente texto:

#### Definición:

Zona destinada al uso industrial exclusivo, depósitos, y talleres, adecuándose a la normativa provincial vigente.

#### Objetivos:

Promover la actividad industrial y de servicios

Proveer la infraestructura necesaria para potenciar el desarrollo

Controlar, regular y mitigar el impacto ambiental de las actividades

Implementar Planes y Programas de desarrollo específico

Asegurar la accesibilidad.

Mejorar sistema vial.-----

**ARTÍCULO 57°:** Modifíquese y unifíquese, el Capítulo 6, Inciso 01.01, de la Ordenanza 596/80, Artículo 4 Ordenanza 3.635, Artículo 9 Ordenanza 3.435/95 y Artículo 7 Ordenanza 2.367/89, quedando unificado y redactado de la siguiente forma:

**COPIA**  
A/O. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



### DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III – II.

Entiéndase por II al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano y la calle La Esmeralda hasta el cruce con la Ruta Provincial N°36, continuando por ella hasta el Arroyo las Conchitas, la parcela 1309, continuando hasta, hasta el cruce del Cno. Touring Club desde Cno. Gral. Belgrano hasta Av. Vergara, de ahí hasta calle 1216 - J. Azurduy de Padilla, de ahí hasta calle 1251 - Ciudadela, de ahí hasta calle 1214 - Houssay, de ahí hasta calle 1243 - Haedo, de ahí hasta calle 1216 - J. Azurduy de Padilla, de ahí hasta el límite de las vías del Ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta Av. Vergara, de ahí hasta calle 1236, de ahí hasta el límite con las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 960 - La esmeralda, de ahí hasta Ruta provincial N° 36, de ahí hasta el cruce con el Arroyo Las Conchitas, de ahí continuando por la traza del arroyo hasta el cruce con el Con. Gral. Belgrano, de ahí hasta Cno. Touring Club.

Incorporase las parcelas frentista a la calle 81 - Mayor E. Olivero desde calle 86 - Batalla de Maipu hasta calle 90 - Jorge Newbery, las Parcelas Rurales 394h, 614a, 1267b, 1267c, 1269a, 1289k, 1292b, 1292c, 1309, 1328m, 1328w, 1328x, la Fracción I, Circunscripción V - Sección C y la Fracción III de la Circunscripción V - Sección U.

Exceptuase las parcelas pertenecientes a las zonas I2 y UE.-----

**ARTÍCULO 58°:** Modifíquese, el Capítulo 6, Inciso 01.12., de la Ordenanza 596/80, quedando redactado de la siguiente forma:

Densidad neta

60 habitantes / hectárea.-----

**ARTÍCULO 59°:** Modifíquese, el Capítulo 7, de la Ordenanza 596/80, incorporándose el siguiente texto:

#### DE LAS ZONAS RURALES - R DEL AREA RURAL

##### Definición:

Destinada a las actividades agropecuarias extensivas.

##### Objetivos:

Promover y fortalecer las asociaciones de productores

Fomentar la incorporación de nuevas tecnologías

Mejorar la conectividad con vías de acceso

Fortalecer las medidas de control para evitar las explotaciones de decapitación superficial, cavas y la generación de nuevos asentamientos informales y basurales a cielo abierto, considerando especialmente estos riesgos a partir de la ejecución de nuevas obras viales

Fomentar sectores de procesamiento con tecnología limpia.-----

**ARTÍCULO 60°:** Modifíquese, la Delimitación del Capítulo 7, Inciso 01, de la Ordenanza 596/80, quedando redactado de la siguiente manera:

Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - R.

Designase como zona Rural "R" al sector delimitado por:

Sector dentro la circunscripción IV, Límite con el partido de Berazategui, desde la Av. Ing. Allan, esquina Av. El Descanso continuando por ella, hasta la calle 11 de Septiembre, límite del partido con el partido de La Plata, hasta vías FF.CC. G. Belgrano, RP. N° 53, calle 1662 hasta la calle 1635, continuando por ella y cerrando el polígono por la Av. Ing. Allan, a este circuito hay que restarle la Pc. 920c.

Sector, dentro de la circunscripción III, límite con el Partido de Presidente Perón, Av. Manuel Belgrano, Av. Guayanas, límite con el Partido de San Vicente, RP. N° 53, vías FF.CC. G. Belgrano, calle 1532 Arrascaeta, límite de la Pc. 847 con las Pc. 844a, 844b, 845a, 846a, continuando por la calle 1514 Tierra Joven, hasta la calle 1505.-----

**ARTÍCULO 61°:** Incorpórese, al Capítulo 7, Inciso 01.03, USOS COMPLEMENTARIOS el siguiente texto:

Se permitirán en Zona Rural hacia el sur de la traza de la Autopista Presidente Perón, agrupamientos agro-industriales con tecnología limpia en función del estudio de su ubicación y que no interfieran o generen potenciales conflictos con otras actividades de las zonas perimetrales a la zona rural.-----

**ARTÍCULO 62°:** Incorpórese, al Capítulo 7, Inciso 01.04, USOS CONDICIONADOS el siguiente texto:

Actividades extractivas de suelo según capítulo I.04.40.-----

**ARTÍCULO 63°:** Modifíquese, el Capítulo 8, de la Ordenanza 596/80, y sus modificatorias, y de las Ordenanzas 661/82 quedando redactado de la siguiente manera:**CAPITULO 8****ZONA DE USOS ESPECIFICOS - U.E.****8.01** Definición: Es aquella delimitada para usos de investigación, recreativas y otros usos específicos.**8.02** Equipamiento Cultural

Delimitación: Circ. I, Secc. S, Pc. 41 h.

**8.03** Equipamiento Administrativo y Comunitario:

Delimitación: Circ. I, Secc. S, Pc. 41 d.

**8.04** Equipamiento Recreativo:

Delimitación: Circ. I, Secc. S, Pc: 41 e.

**8.05** Cementerio Municipal: ✓

Delimitación: Circ. II. Fracciones 739, 740, 741b, y 741d.

COPIA  
ARQ. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Asesores Públicos  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Consejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**8.06** Vialidad:

Delimitación: Circ. V, Secc.U, Fracción 1328e.

**8.07** Recreativo: Campo de Deportes Municipal y vivero,

Delimitación: Circ. IV, Secc.M, Chacra II, Pc. 10e.

**8.08** Cárcel de encausados

Delimitación: Circ. IV, Pc: 915 y 916.

**8.09** Tanque Cisterna (ABSA)

Delimitación: Circ. I, Secc. D, Manz. 29; Pc. 10.

**8.10** Central eléctrica (Servicios Eléctricos del Gran Bs.As.)

Delimitación: Circ. V, Pc: 1327 h).

**8.11** Hospital Regional

Delimitación: Circ. I, Pc; 4 a; 9 a; 16 a.

**8.12** Estadio del Club Defensa y Justicia

Delimitación: Circ. II, Pc. 614 c.

**8.13** Hospital Mi Pueblo

Delimitación: Circ. II, Secc. A, Mz. 60 d.

**8.14** Complejo Deportivo

Delimitación: Circ. V, - Pc. 931g.

**PARAMETROS URBANISTICOS**

**8.15** Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)

La superficie a ocupar máxima será el 0.60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60.

**8.16** Factor de ocupación Total (F.O.T.)

Parcelas en área urbanas: La superficie máxima construible será igual a la permitida en zona circundante.-

Parcelas en área complementaria o rural: La superficie máxima construible será de 0.60 veces la superficie de la parcela

F.O.T.= 0.60

En caso de cesar el uso al que están afectados, los espacios de usos específicos pasarán a caracterizarse como zonas de interés específico orientado al bien común.

**8.17. CUADROS DE ESTACION (U.E.F.C.)**

Corresponden a los cuadros de Estación ferroviaria (Ordenanza 3.155/92).-

**ARTÍCULO 64°:** Modifíquese, el Capítulo 9, de la Ordenanza 596/80 y sus modificatorias, y de la Ordenanza 602/82, quedando redactado de la siguiente forma:

**COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Zonificación  
Subsecretaría de Planeación Urbana y Pública  
Municipalidad de Florencio Varela



///...

**CAPITULO 9**

**DE LAS ZONAS DE RECUPERACIÓN: Rc**

**Definición:**

Entiéndase por la zona de recuperación no comprometida actualmente con edificación permanente.

Dicha zona se superpone en todos los casos con las zonas correspondientes a otros usos.

**9.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOSANEXOS II y III - Rc

Designase como zonas de Recuperación Rc2 a las áreas delimitadas por la totalidad de las fracciones, parcelas rurales y quintas, afectadas por el curso del Arroyo Conchitas, sus afluentes y Arroyo Las Piedras desde Límite con el partido de Alte. Brown hasta su intersección con las vías del FF.CC. Gral. Roca.

Nomenclatura Catastral: Circ. II – Secc. C – Fracc. I, Parcelas 596 e y II – 367a. (Artículo 16 Ordenanza 602/81).

Al sector delimitado por las vías del FF.CC. Gral. Belgrano, diagonal Los Diaguitas y la Av. Hudson, la calle 982 Montiel, 905 Pino Hachado y calle 968 Oliden.

**9.02 DE LAS NORMAS DE ZONIFICACION**

Toda propuesta de ocupación, construcción o uso deberá ineludiblemente estar precedida por la ejecución de obras de saneamiento que aseguren la cota de piso habitable fijada por la zona por la Municipalidad con el acuerdo de la Dirección de Hidráulica de la Provincia. Dichas obras deberán asegurar, además, los desagües necesarios y la compacidad de la tierra capaz de soportar construcciones futuras, especificando el tipo de relleno sanitario y las pruebas de resistencia a someter al mismo para aprobar su capacidad.

Hasta tanto no se materialicen las obras, estará afectada a las disposiciones de las Leyes 6253/60 y 6254/60 y el Decreto Provincial N° 11.368/61.

Serán válidas para cada zona, además de lo especificado en el presente apartado, las disposiciones establecidas para la zona superpuesta correspondiente.

**ARTÍCULO 65°:** Modifíquese, el Capítulo 10, Inciso 01, de la Ordenanza 596/80 y sus modificatorias, por Ordenanza 602/81, Ordenanza 2.367/89, Ordenanza 639/81 Ordenanza 3.435/95, quedando redactado de la siguiente forma:

**10.01 DE LAS BANDAS DE CIRCULACION PRIMARIA- Ci1**

**Definición:**

Entiéndase por Ci1 a la banda colindante con vías troncales emplazadas en zonas de reducida ocupación del suelo y de uso predominante, complementario a la circulación vehicular.

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Directora Gral.



Correspondencia 037 S246M



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Estarán afectadas las parcelas frentistas a dicha banda, con excepción de los lotes de esquina, o aquellas parcelas que puedan resolver la entrada y salida de vehículos por calle lateral o contrafrente.  
Se encuadrarán dentro de las previsiones de la Ley Provincial 6312.

**10.01.01 DE LA DELIMITACION DE LAS BANDAS**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III – CII  
Ruta Provincial N° 4- Avda. Monteverde  
Ruta Provincial N° 14- Camino Gral. Belgrano.  
Ruta Provincial N° 53-  
Ruta Provincial N° 36

Quedan afectadas a los usos de banda de circulación CII los frentes a las siguientes los tramos de Ruta:

- Ruta Provincial N° 4 – Avenida Monteverde: desde su límite con el Arroyo Las Piedras hasta Camino Gral. Belgrano RP14;
  - Ruta Provincial N° 14- Camino Gral Belgrano, desde Camino Touring Club, hasta Avenida Valentín Vergara.
  - Ruta Provincial N° 36; desde Republica de Francia, hasta 112- Del Trabajo y desde 134-Dardo Rocha hasta el límite del partido.
  - Ruta Provincial N° 53; desde Ruta Provincial N° 4 – Avenida Monteverde, hasta calle 28 -Victoriano Montes, y su continuidad con calle 128- H. Yrigoyen.
  - Ruta Provincial N° 53- Avenida Eva Perón; desde su cruce con la Calle Padre Obispo Jorge Novak y calle 716- Río Jachal., hasta el Límite con el Partido de La Plata
- Aplicase una restricción al Dominio. Sobre la Ruta Provincial 36 (ex ruta 1-2) de 10 mts a partir de la línea municipal sobre ambos márgenes entre el Puente de Bosques y la Rotonda de Alpargatas (art. 20° Ord. 602/81).

**10.01.02 USOS PREDOMINANTES**

Servicios de Ruta: Talleres del automotor y Estaciones de Servicio según Ordenanza Municipal 597/81 y sus modificatorias, con presentación de Factibilidad.  
Garajes, playas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios gastronómicos: Expendio de comidas y bares con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, vivienda unifamiliar, comercio minorista, exposición y venta de artículos de camping y jardín, venta de materiales de construcción según Ordenanza 639/81  
Cuando la banda de circulación que atraviere, las Áreas Complementaria y Rural se incorporan los usos de Logística, y Actividades productivas relacionadas con la actividad agropecuaria que incorporen tecnología limpia, centros comerciales, Home Center paseos de compras, Grandes superficies comerciales reguladas por Ley Provincial 12.573, centro de espectáculos, centro de convenciones, auditorios, Salas de recreación, centro de Exposiciones, cines y teatros. Venta de materiales de construcción según Ordenanza 639/81 incluyendo depósitos tipo IV.

ES COPIA  
Arq. GRACIELA COMIN  
Dir.



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Para emprendimientos donde exista la concurrencia de público en general deberá preverse el tratamiento de líquidos cloacales con el permiso de vuelco correspondiente de la Autoridad del Agua.

En estos casos deberán contar con un retiro perimetral del 10% el cual deberá ser forestado.

### 10.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Autocine, esparcimiento, natatorios, hoteles con registro de pasajeros Seguridad, defensa. Bancos, Oficinas, Establecimientos educativos, y de salud.

### 10.01.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

### PARAMETROS URBANISTICOS

#### 10.01.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 37,50 m.

#### 10.01.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### 10.01.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.)

Indicador de la Zona que Atraviesa, en Área Urbana

#### EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL

Para Parcelas cuando atraviere las Áreas Complementaria y Rural, el Factor de ocupación total máxima será del 0,60. F.OT = 0,60.

#### 10.01.08 Factor de ocupación Total (F.O.T.).

Indicador de la Zona que Atraviesa, en Área Urbana.

### EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL

Parcelas cuando atraviere Área Complementaria y Rural, el Factor de ocupación total será del 0,80. F.OT = 0,80

#### 10.01.09 Densidad neta:

Indicadores de la zona que atraviesa, en Área Urbana (Ord. 3435/95).

### EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL

Parcelas cuando atraviere Área Complementaria y Rural la Densidad neta es de 130 habitantes por hectárea.

Las construcciones deberán retirarse de la nueva línea Municipal de modo de absorber carga descarga estacionamiento y maniobras dentro del predio.

ES COPIA

Arq. GRACIELA SONGIN

Directora Ejec.

Subsecretaría de Obras Públicas

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Este retiro no disminuirá el F.O.S. permitido para la zona.  
Fondo Libre  
No se aplicará el fondo libre en las parcelas donde la banda atravesase Área Rural y Área Complementaria.

**ARTÍCULO 66°:** Modifíquese, el Capítulo 10, Inciso 02.01, de la Ordenanza 596/80, Delimitación de las bandas, quedando redactado de la siguiente manera:

Delimitación según PLANOS ANEXOSII y III - Ci2

**ANCHOS DE CALLES PROPUESTOS**

- Pte. Alberto A. Illia: Retiro de 10 metros desde el eje de calle sobre ambas márgenes
- 112- Del Trabajo: Desde Avda. San Martín hasta Camino Gral. Belgrano ancho de 20 metros
- 128- Hipólito Yrigoyen: 25.00 metros (Exceptuándose de los usos de banda)
- 144- B.V. Vicente P. Senzabello: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de calle sobre ambas márgenes
- Diag. M.M. de Güemes: Desde Solís a B.V. Sezabello: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle
- Diag. M.M. de Güemes desde Solís a Av. San Martín: Retiro de 10 metros ambos lados de eje de calle
- Solís: desde Güemes hasta San Martín: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.
- Beata Thevenet y su continuación por Constitución de 1853 y por J.R de la Cruz Contreras: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de las calles sobre ambas márgenes.  
(Exceptuando del uso de banda sector de Constitución desde Ituzaingó hasta J.R. de la Cruz Contreras; y J.R. de la Cruz Contreras desde Constitución hasta San Martín.)
- Av. Tte. Gral. Perón: Retiro de 10 metros a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.  
(Exceptuándose de los usos de banda el tramo entre las calles Avda. San Martín y calle 209- Cnel. Pringles)
- Av. Padre M. Novak: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes y su continuidad por Avda. Donato Álvarez hasta la calle Monteverde (art. 11 Ord. 661/82)
- 618- Paysandú: desde Ruta Pcial 53 hasta límite de partido: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- 638- E. Pissani: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- Avenida Bosques: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle, sobre ambas márgenes
- 742-Intendente Cariboni: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- 1042- Patagones: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.
- 938- Lujan: Retiro de 12.50 metros, medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.



**ES COPIA**  
Municipalidad de Florencio Varela  
Lic. GRACELA SONGIN  
Directora General de Planeación y Desarrollo Urbano y Obras Públicas  
Secretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

- (Exceptuándose de los usos de banda desde la calle 225- Bragado hasta la Ruta Provincial N° 36)
- 1314- Los inmigrantes: Retiro de 12.50 metros, medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.
- 229- B. de Ituzaingó: Desde Av. Tte. Gral. Perón hasta Beata Thevenet
- 109- C. de San Lorenzo: Desde Beata Thevenet hasta 144- B.V. Vicente P. Senzabello
- Av. G. Hudson: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- Diag. Los Quilmes: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- 1151- Antártida Argentina: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- Avda., Ingeniero Allan: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- 1542- Los Teritos: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- Av. Manuel Belgrano: desde 1542- Los Teritos hasta Av. Guayanas: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes
- Av. Guayanas: desde M. Belgrano hasta límite del partido: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

SE EXCEPTUAN de la aplicación DE LOS USOS DE BANDA DE CIRCULACION los tramos que se detallan a continuación, en los que serán de aplicación las normas de la zona superpuesta, a excepción de los retiros fijados precedentemente.

Se exceptúan como usos:

- Hipólito Yrigoyen cuando se superpone con zona C1c. Uso de zona que se le superpone.
- Constitución desde Ituzaingo hasta Contreras, Contreras desde Constitución hasta San Martín uso de zona que se superpone.
- TTe .Gral. J. D. Perón desde Batalla de Ituzaingo hasta San Martín, uso de zona que se superpone.
- Beata Thevenet y su continuación por Constitución de 1853 y por J.R. de la Cruz Contreras
- 938- Lujan: desde Ruta Provincial 36 hasta 925- Bragado uso de zona que se superpone.-----

**ARTÍCULO 67°:** Elimínese, el Capítulo 11, de la Ordenanza 596/80 y sus artículos modificatorios por Ordenanzas 793/82; 3435/95.-----

**ARTÍCULO 68°:** Modifíquese, el Capítulo 12, inciso .01.01, de la Ordenanza 596/80 y su modificatoria, Ordenanza 793/83, Artículo 6, eliminándose de la zona de Urbanizaciones Futuras (U.F) las parcelas con la siguiente nomenclatura catastral:

Circ: I Secc: L; Fracc:III; parcela: 14 y Circ: I; parcela 40 y la Circ: V; Parcela Rural 931g.-----

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA CONDIN.  
D.:



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**ARTÍCULO 69°:** Modificase, el Capítulo 13, de la Ordenanza 596/80, creado por el artículo 21° de la Ordenanza 602/81 referido a Precintos Industrial es el cual queda redactado de la siguiente manera:

**CAPITULO 13**

**DISTRITOS INDUSTRIALES – DI (Ord. 602/81 art. 21°)**

Incluyese dentro de esta zona los siguientes predios:

**NOMBRE**

**NOMENCLATURA CATASTRAL**

FRIGORIFICO CALCHAQUI S.A.----- Circ. I, Secc.k, Mz. 1 b,  
Pc.4 a 12 y 19 (hoy Pc: 4 e)

LUVILOR S.R.L.----- Circ: I; Secc: D; Mz: 1:  
Pc: 3d y 24 (actual 3e)

**13.01** De las características de la zona.

Se les permitirá ampliaciones y/o modificaciones de obra civil así como también la incorporación de parcelas que surjan de estudios de seguridad, además comedores, vestuarios, guarderías, oficinas, estacionamiento, playa de carga y descarga , vivienda de caseros talleres de mantenimiento servicio médico , controles de acceso, seguridad, gabinetes de instalaciones, basculas, locales de exposición y ventas, y toda otra , siempre que se encuadren dentro de los indicadores urbanísticos previstos en el presente capítulo y cumplimenten además la Ordenanza 857/84. Se lea exigirá la unificación parcelaria.

El 40% de la superficie del terreno deberá hallarse debidamente parquizado.

Se les exigirá la adecuación de las instalaciones, en los casos de establecerse en las inspecciones periódicas que se originan molestias, peligros, contaminación a la población circundante o cualquier otro tipo de perjuicio.

**13.02** Del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

El Factor de Ocupación del Suelo será el 60% de la superficie del terreno -  
F.O.S. = 0.6

Además se preverá un retiro perimetral del 10%.

**INDICE DE PERMEABILIDAD** De acuerdo a lo establecido en I.03.03

**13.03** Del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

En los emplazados en zonas sin servicio el Factor de Ocupación Total será el 0.6

En los emplazados en zonas con servicios el Factor de Ocupación Total será el correspondiente a la zona en la que se encuentra ubicado el D.I.

**13.04** Estacionamiento Carga y Descarga

Lo establecido en los artículos I.04.33 y I.04.33.01.

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora  
Desarrollo Urbano  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

Los perímetros de los Distritos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de las mismas y pasarán a integrar la zona lindera.

**ARTÍCULO 70°:** Incorpórese, el Capítulo 14, a la Ordenanza 596/80: DE DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL: DUE

**CAPITULO 14**

**DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE)**

**14.01 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL N° 1 (DUE 1)** (B° Don José Planificado) Ordenanza 4187/02—Decreto Provincial N° 760/04  
Destino: Plan Integral para viviendas de interés social.

**14.02 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL N° 2 (DUE 2)** (B° Santa Rosa)  
Ordenanza 4717/06—Decreto Provincial N° 986/09  
Destinado a un conjunto de viviendas "Programa Federal de Construcción de Vivienda".

**14.03 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL N° 3 (DUE 3)** (B° San Jorge) Ordenanza 4718/06—Decreto Provincial N° 993/09  
Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Viviendas".

**14.04 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL N° 4 (DUE 4)** (B° Las Margaritas) Ordenanza 4716/06—Decreto Provincial N° 990/09  
Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Viviendas".

**14.05 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL N° 5 (DUE 5)** (B° Villa del Plata) Ordenanza 4715/06—Decreto Provincial N° 991/09  
Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Viviendas".

**14.06 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE 06)**  
**(PROTIERRAS)**  
Ordenanza N° 2237/88- Decreto Provincial 4.703/89.

**14.07 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE 07)**  
Conjunto habitacional S.M.A.T.A (ordenanza 1998/88) Decreto Provincial N° 1185/92.

**ARTÍCULO 71°:** Incorpórese, el Capítulo 15 a la Ordenanza 596/80.

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora Gral.  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Públicas



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**CAPITULO 15**

**DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL: DPP**

Son áreas o sectores urbanos, Edificios, que por su valor histórico, arquitectónico singulares o ambientales, son referentes de la cultura. Se establecerán distintos niveles de protección patrimonial en función de estudios particularizados y la catalogación de sus elementos constitutivos. Si bien pueden tratarse también de hechos arquitectónicos emplazados en parcelas que podrían contener otro uso, por tratarse edificios emblemáticos para la historia del partido deberán tenerse especial énfasis en su conservación.

Podrán ser considerados dentro de los circuitos turísticos especificados en otros apartados

ANTIGUO PALACIO MUNICIPAL (Circ. I, Secc. B, Mz. 109, Pc. 1c)

(Ley Provincial 12.179) (Ordenanza 3609/96)

PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA (Circ. I, Sec. B, Mz. 109, Pc. 10 a)

(Ley Provincial 12.375)

CULTURAL SARMIENTO (Circ. I, Sec. A, Mz. 90, Pc. 15)

(Ley Provincial 12.375)

EL CASTILLO (Circ. I, Secc. C, Mz. 166, Pc. 6 b)

(Ordenanza 3889/99 y 4606/06)

ESTACIÓN MONTEVERDE, E ING, ALLAN (ferrocarril Provincial)

(Ordenanza 4002/00)

SANTUARIO SCHOENSTATT (Circ. I, Qta. 8)

ESCUELA N° 1: (Circ. I, Secc. B, Mz. 95, Pc. 15c)

CAPILLA DE LOS ESCOCESSES (Circ. III, Pc: 789b)

(Ley Provincial 12.217)

MUSEO GUILLERMO HUDSON;

(Circ. IV, Pc. 865 a - Circ. IV, Secc. A, Fracc. II, Pc. 8, Fracc. III, Pc. 12 y 13 - Circ. IV, Secc. N, Fracc: I, Pc. 1, Fracc. XIV, Pc. 9, Fracc. XV, Pc.1)

(Ley Provincial 12.584)

EDIFICIOS DE LA ESTANCIA SANTO DOMINGO (Circ. V, Secc. N, Fracc. XIII, Pc. 1, 2)

(Ordenanza 3.508/95 y 4.064/01).

EDIFICIO DEL INSTITUTO BIOLÓGICO (Circ. I, Pc. 529)

Para la aprobación de plano de obra civil en parcelas que los contengan se establece la presentación de un estudio particular a evaluar por la Comisión de Gestión Urbana, a efectos de definir los indicadores urbanísticos a implementar y el impacto del proyecto sobre el edificio.

Se confeccionará un catálogo de otros edificios o espacios Urbanos que requieran ser incorporados al presente capítulo.-----

**ARTÍCULO 72°:** Incorpórese, el Capítulo 16, a la Ordenanza 596/80 referido a Zonas de Reserva:

**CAPITULO 16**

**DE LAS ZONAS DE RESERVA DEL AREA COMPLEMENTARIA**

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN



C

condo 237 52467

24 "11" 117



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



///...

**16.01 ZONA RESERVA PARA EXPANSION URBANA: EU**

**16.02**

**Definición:**

Zona con carácter de Reserva para Ensanche Urbano en los términos del Art. 17ª del Decreto Ley 8.912/77.

**Objetivos:**

Delimitar el crecimiento del área urbana, en función de las necesidades de suelo de estas características.

Sujeta al Desarrollo de Plan Particularizado

Se permitirán los usos propios de la ZONA AII hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado, o se liberen las etapas sucesivas.

**16.01.01 PROCESOS DE ENSANCHE**

Estará atada su liberación a Etapas de Desarrollo, en función de los requisitos establecidos en el Art. 17ª del Decreto Ley 8.912/77, y de contar con un 70% de las parcelas subdivididas ocupadas de la etapa precedente para poder liberar la etapa siguiente.

En esta Primera Etapa se liberaran para su subdivisión las Parcelas y Fracciones que se enfrenten directamente con zonas ya urbanizadas, debiéndose cumplir con lo establecido Artículo 62 y artículo 56 del Decreto Ley 8912/77 para las áreas urbanas.

**16.01.02 PARAMETROS URBANISTICOS**

Los establecidos para la Zona R2b (Residencial de baja densidad), para las subdivisiones que se generen en esta primera etapa.-

**16.01.03 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - EU

Áreas delimitadas por:

Dentro de la Circunscripción II, Sección M, U y P, al sector delimitado por las calles 560, desde la esquina Diagonal La Jarrilla, hasta la calle 521, continuando por ella hasta la Av. Humahuaca, calle 623 Austria, calle Bonn, calle Rumania, calle 604 Bonn, hasta la calle 649, agregando las parcelas Rurales 689 a, 690, 688, 710, 711, 712, 713, 714 y 715a y cerrando el polígono por la calle 545 El Zorzal, hasta la calle 560.

Dentro de la circunscripción II, sección V y W, delimitado por la calle 752 Virgen del Valle esquina 743a Gualeguay, hasta Int. J.L. Cariboni continuando por ella, hasta la calle 741a Río Carcarañá hasta la límite de manzanas 139, 140 y Pc. 519K, calle 747 Florida, 728 Río Diamante, hasta el límite de las manzanas 25 con la parcela 503a, límites de las manzanas 26, 18 y 10 con la Pc. 502a, continuación de la calle 773 Gral. E. Conesa, hasta la calle 752 Virgen del Valle continuando por esta misma, luego calle 763 Rosario, calle 748 Pompeya, calle 751 Chaco, cerrando esta delimitación por la calle 752 Virgen del Valle, hasta la calle 743a Gualeguay.



**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN  
Ejecutora Gral.  
Desarrollo Urbanístico y Vivienda  
Subsecretaría de Vivienda Pública  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**16.01.04 USOS CONDICIONADOS**

Se permitirán los usos e indicadores propios de la sub área AII hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado o se liberen las etapas sucesivas.

**16.01.05 USOS PROHIBIDO**

Las construcciones de carácter permanente, no relacionados con la vivienda.

**16.03 ZONA RESERVA CULTURAL -AMBIENTAL: RCA**

**Definición:**

Zona de reserva destinada a la preservación ambiental relacionada con la cultura y la historia del municipio.

**16.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**

Delimitación según PLANOS ANEXOS II y III - RCA  
RESERVA GUILLERMO HUDSON;  
(Circ: IV, Pc: 865 a; - Circ. IV, Secc. A, Fracc.II, Pc. 8, Frac. III, Pc. 12 y 13 -Circ.IV, Secc. N, Fracc.I, Pc.1, Fracc. XIV, Pc. 9, Fracc. XV, Pc.1)  
(Ley Provincial 12.584).

**16.02.02 USOS PREDOMINANTES**

Culturales: Museo, exposiciones, espectáculos, auditorios.  
Educativos. Acuarios, Aviarios, jardines regionales, biblioteca.  
Recreativos: Juegos de niños, teatros infantiles, kioscos, parques infantiles, Recreos.

**16.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS**

Confiterías, bares, restaurantes, hosterías, comercio relacionado, estacionamiento, servicios relacionados.

**16.02.04 Parcelamiento:**

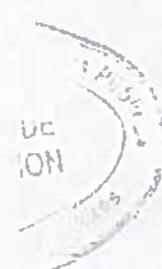
La superficie parcelaria será la resultante de la propuesta emergente de Planes Particularizados para el desarrollo de la zona. El parcelamiento será de 10.000 m2.

**16.02.05 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)**

El Factor de Ocupación del Suelo no podrá superar el valor de 0,1.

**16.02.06 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**

El Factor de Ocupación del Suelo no podrá superar el valor de 0,2. Descontándose la superficie vial y estacionamiento.



**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.  
Dra.



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**16.02.07 Servicios Públicos**

Para el desarrollo de la zona deberá asegurarse la provisión como mínimo de: Electricidad, Alumbrado Público; agua corriente; accesos pavimentados; desagües.

**16.02.08 Requerimientos de desarrollo:**

Podrá desarrollarse a través de emprendimientos públicos, privados o sistema mixto. Será requisito indispensable para la aprobación de las instalaciones respectivas la presentación de los siguientes requisitos:

1.- Un estudio de prefactibilidad que contenga como mínimo; programa de actividades a desarrollarse, esquema de zonificación del área, identificación de usuarios potenciales, servicios públicos a proveer, plan y etapas de realización, sistema de explotación.

2.- Plan de desarrollo establecido:

Plan de conjunto del área, planos particularizados de los edificios, diseño de los espacios forestados y parquizados, plan de ejecución y habilitación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 73°:** A los efectos de la aplicación de la delimitación de las zonas, y en función de describirlas en texto y en Plano, ante identificación de diferencias se privilegia lo graficado en Planos Anexos II y III.

**ARTÍCULO 74°:** Elimínese, el Anexo III, creado por Artículo 15 de la Ordenanza N° 3.535, Planilla de Indicadores Urbanísticos.

**ARTÍCULO 75°:** Incorpórese, a la presente como Anexo IV, Cuadro de Indicadores Urbanísticos.

**ARTÍCULO 76°:** Elimínese, el Anexo II, creado por Artículo 13 de la Ordenanza N° 3.535, Cuadro de valores referenciales para la evaluación de molestias de actividades industriales, depósitos y fraccionamientos.

**ARTÍCULO 77°:** Incorpórese, a la presente como Anexo V, Cuadro de valores referenciales para la evaluación de molestias de actividades industriales, depósitos y fraccionamientos.

**ARTÍCULO 78°:** Modifíquese, el Índice de la Ordenanza 596/80, quedando redactado de la siguiente manera:

**INDICE**

**CAPITULO I: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo. I.01. DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN AREAS

Artículo. I.02. DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN ZONAS

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN,  
Directora



C

de 4037 52467

124 501 2017



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



Artículo 1.03. DE LA DEFINICION DE LOS TERMINOS EMPLEADÓS EN EL SIGUIENTE CODIGO

Artículo 1.04. DE LAS NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONAS

**CAPITULO 2: ZONAS CENTRALES**

- Artículo. 2.01----- DE LA ZONA CENTRAL: C1a
- Artículo. 2.02----- DE LA ZONA CENTRAL: C1b
- Artículo. 2.03----- DE LA ZONA CENTRAL: C1s
- Artículo. 2.04 ----- DE LA ZONA CENTRAL: C2a
- Artículo. 2.05 ----- DE LA ZONA CENTRAL: C2b

**CAPITULO 3: ZONAS RESIDENCIALES**

ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

- Artículo 3.01----- DE LA ZONA RESIDENCIAL R1a
- Artículo 3.02----- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R1b

ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD

- Artículo 3.03.01---- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R2a
- Artículo 3.03.02---- DE LA ZONA RESIDENCIAL R2B

ZONAS RESIDENCIALES BAJA DENSIDAD

- Artículo 3.04----- DE LAS ZONA RESIDENCIAL R3

ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

- Artículo 3.05.01----- RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU A
- Artículo 3.05.02 ----- RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU B

**CAPITULO 4: ZONAS INDUSTRIALES**

- Artículo 4.01----- INDUSTRIAL MIXTA: I2
- Artículo 4.02----- INDUSTRIAL DE SERVICIOS: I3
- Artículo 4.03----- INDUSTRIAL LOGISTICA: I4

**CAPITULO 5: ZONAS AGROPECUARIAS**

- Artículo 5.01----- AGRICOLA INTENSIVA: AI1
- Artículo 5.02----- AROPECUARIA INTENSIVA: AI2

**CAPITULO 6: ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS**

- Artículo 6.01----- INDUSTRIAL EXCLUSIVA: I1

**CAPITULO 7: ZONAS RURALES**

- Artículo 7.01----- RURALES: R

ES COPIA  
ARQ. GPJ  
MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA



Correspondencia 4037 52467 1 24 NOV 2017



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**CAPITULO 8: ZONAS USOS ESPECIFICOS**

- Artículo 8.01/8.16 --- USOS ESPECIFICOS: UE
- Artículo 8.17 ----- CUADROS DE ESTACION: U.E.F.C.

**CAPITULO 9: ZONAS DE RECUPERACION**

- Artículo 9.01 ----- RECUPERACION: Rc

**CAPITULO 10: BANDAS DE CIRCULACION**

- Artículo 10.01 ----- BANDAS DE CIRCULACION PRIMARIAS: Ci1
- Artículo 10.02 ----- BANDAS DE CIRCULACION SECUNDARIA: Ci2

**CAPITULO 11: ELIMINADO**

**CAPITULO 12: BANDAS DE CIRCULACION**

- Artículo 12.01 ----- URBANIZACION FUTURA: UF

**CAPITULO 13: DISTRITOS INDUSTRIALES**

- Artículo 12.01 ----- DISTRITOS INDUSTRIALES: DI

**CAPITULO 14: DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL**

- Artículo 14.01 ----- DUE 1 (DON JOSE PLANIFICADO)
- Artículo 14.02 ----- DUE 2 (B° SANTA ROSA)
- Artículo 14.03 ----- DUE 3 (B° SAN JORGE)
- Artículo 14.04 ----- DUE 4 (B° LAS MARGARITAS)
- Artículo 14.05 ----- DUE 5 (B° VILLA DEL PLATA)
- Artículo 14.06 ----- DUE 6 (PROTIERRAS)
- Artículo 14.07 ----- DUE 7 (CONJUNTO S.M.A.T.A.)

**CAPITULO 15: DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL: DPP**

**CAPITULO 16: ZONAS DE RESERVA**

- Artículo 16.01 ----- RESERVA EXPANSION URBANA: EU
- Artículo 16.02 ----- RESERVA CULTURAL AMBIENTAL: RCA

**ES COPIA**

Arq. GRACIELA SONGIN.

Directora Gral.

Subsecretaría de Obras Públicas

Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



**ANEXOS:**

- ANEXO I..... Cuadro de equivalencias conforme a la Ley 11.459, Dec. Pcial 1741/96
- ANEXO II..... Plano Zonificado Norte
- ANEXO III..... Plano Zonificado Sur
- ANEXO IV..... Cuadro de Indicadores Urbanísticos
- ANEXO V... Cuadro de valores referenciales para la evaluación de molestias de actividades industriales, depósitos y fraccionamientos, prevaleciendo sobre el mismo lo especificado en la Ley Provincial N° 11.459, y su normas reglamentarias.-----

**ARTÍCULO 79°:** Autorízase, al Departamento Ejecutivo a la elaboración del texto ----- ordenado del Código de Zonificación Ordenanza 596/80 y sus modificatorias creando una herramienta única y de fácil aplicación y comprensión.-----

**ARTÍCULO 80°:** La presente Ordenanza y sus anexos entraran en vigencia a partir de ---- la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Buenos Aires del decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.-----

**ARTÍCULO 81°:** Comuníquese, al Departamento Ejecutivo, Regístrese y ----- Cumplimentado que sea, Archívese.-----

**ORDENANZA N° 9.120/17.-**

IN  
L DE  
CION



RAQUEL LAIRAT JAVIELA  
PRESIDENTA  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
FLORENCIO VARELA

SANCIONADA EN LA 12° SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 12/10/2017.-  
EXPEDIENTE H.C.D. N° 26.452/17.-

**ES COPIA**  
Arq. GRACIELA SONGIN.



Corresponde 4037 5246M

24 NOV 2017



Florencio Varela  
Municipalidad



**ANEXO IV  
CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS**

N°	Área	Designación	Descripción	FOS	EOT			Densidad		Subdivisiones	
					U/m²	U/m²	U/m²	U/m²	U/m²	Proyecto	Superficie
1	Urbana	C1a	Comercial	0.6	2.5	3	1000	25	154		
2		C1b	Comercial	0.6	2.5	1	600	20	600		
3		C1c	Comercial	0.6	1.8		400	15	375		
4		C2a	Comercial	0.6	1.1	1.1	130	11	300		
5		C2b	Comercial	0.6	0.8	1.1	130	12	300		
6		R1a	Residencial	0.6	1.8		520	20	600		
7		R1b	Residencial	0.6	1.1		320	15	400		
8		P2a	Residencial	0.6	1.1		320	12	300		
9		R2a	Residencial	0.6	1.1		320	12	300		
10		R3	Residencial	0.5	0.5		200	12	300		
11	Complementaria	17	Industrial mixta	0.6	0.8		130	20	600		
12		18	Zona de Recreación	0.6	0.8		130	22	300		
13		D1E	Derecho de Urbanización Especial	S/ Oml.	S/ Oml.		S/ Oml.	S/ Oml.	S/ Oml.		
14		U1	Derecho de Urbanización Urbana	S/ Proy. Part.	S/ Proy. Part.		S/ Proyecto	S/ Proyecto	S/ Proyecto		
15		PPP	Derecho de Protección Patrimonial	S/ Propuesta	S/ Propuesta		S/ Proyecto	S/ Proyecto	S/ Proyecto		
16		UE	Derecho de Uso Específico	S/ Uso esp.	Segun Uso específico		S/ Uso específico	S/ Uso esp.	S/ Uso esp.		
17		UBFC	Cuadro de Estacion	S/ Cuadro Est.	S/ Cuadro Est.		S/ Cuadro Est.	S/ Cuadro Est.	S/ Cuadro Est.		
18		D1	Derecho Industrial	Segun Densidad	Segun Densidad		Segun Densidad	Segun Densidad	Segun Densidad		
19		REUA	Residencial Urbano	0.6	0.6		100	20	600		
20		REUB	Residencial Urbano	0.2	0.2		40	40	2.000		
21	A11	Zona Agrícola Intensiva	0.1	0.1		10	50	5.000			
22	A12	Zona Agrícola Intensiva	0.05	0.05		10	100	10.000			
23	I1	Industrial Espectivo	0.5	0.5		40	40	2.000			
24	I2	Industrial de Servicio	0.5	0.5		60	37.5	1.500			
25	EU	Zona de Recreación Urbana	0.1	0.2		S/ Proyecto	S/ Proyecto	3000			
26	PCA	Zona Recreación Ambiental	0.05	0.05		5	S/ Proyecto	S/ Proyecto			
27	R	Zona Rural	0.6	0.8		60	40	2.000			
28	M	Industrial Logística	0.6	1		1	60	2.000			

Designación	Descripción	FOS	EOT			Densidad		Subdivisiones	
			U/m²	U/m²	U/m²	U/m²	Proyecto	Superficie	
C11	Banda de Circulación Primaria	0.6	0.8	0.8	130	20	600	1.500	
C12	Banda de Circulación Secundaria	0.6	0.8	0.8	130	20	600	1.500	

25 de Mayo N° 2725 - Florencio Varela - C.P. 1888 - Provincia de Buenos Aires  
Tel: (54 11) 4237 1601 - www.varela.gov.ar

ES COPIA

ES COPIA  
Aiq. GRACIELA SONGIN.  
Directora General  
Desarrollo Urbano y Vivienda  
Subsecretaría de Obras Públicas  
Municipalidad de Florencio Varela







FLORENCIO VARELA,

VISTO:

La Ordenanza N° 9.120/17, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la 12° Sesión Ordinaria de fecha 12 de octubre del año 2017 y comunicada al Departamento Ejecutivo el día 17 de octubre del mismo año, en el Expte. Adm. N° 4037-4443-H-17; y

CONSIDERANDO:

Que, a efectos de la puesta en vigor de la mencionada norma legal corresponde su promulgación en un todo conforme a lo preceptuado en el Art. 108° inciso 2° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

POR ELLO,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE FLORENCIO VARELA, en ejercicio de atribuciones propias a su cargo:

DECRETA

ARTÍCULO 1°.- Promúlgase la Ordenanza N° 9.120/17, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la 12° Sesión Ordinaria de fecha 12 de octubre del año 2017 y comunicada al Departamento Ejecutivo el día 17 de octubre del mismo año.

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese al Departamento Deliberativo en el Expte. Adm. N° 4037-4443-H-17 y en el Expte. H.C.D. N° 26.452/17.

ARTÍCULO 3°.- Refrenden el presente la señora Secretaria de Hacienda y los señores Secretarios Legal y Técnico y de Gobierno, respectivamente.

ARTÍCULO 4°.- Tomen conocimiento las Secretarías del Departamento Ejecutivo, con incumbencia en razón de la materia, las que notificarán a las correspondientes áreas de injerencia que se encuentren bajo su órbita, la Subsecretaría de Prensa, Comunicación y Ceremonial y la Dirección de Registro y Legislación.

ARTÍCULO 5°.- Regístrese, comuníquese y cumplido que sea, ARCHÍVESE.

DECRETO N° 1789 17



Jr. DONGLEINI DANIELA,
Secretaría Legal y Técnico (Int.)
Municipalidad de Florencio Varela

Dr. Andrés Guillermo Watson
Intendente Interno
Municipalidad de Florencio Varela

Christian J. Rodríguez
Subsecretario de Gobierno
Municipalidad de Florencio Varela

Arq. GRACIELA SONGIN
Directora Gral.
Desarrollo Urbano y Vivienda
Municipalidad de Florencio Varela

ARQ. JULIAN L. IERACE
Director de Desarrollo Urbano
Y Vivienda
Municipalidad de Florencio Varela

Dr. Mariana Elida Schulz
Tutora Gral. Legal y Técnica
Municipalidad de Florencio Varela

ES COPIA

COPIA
Arq. GRACIELA SONGIN
Directora Gral.
Desarrollo Urbano y Vivienda
Subsecretaría de Obras Pùblicas
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

*"2019 Año del Centenario del Nacimiento de la Señora María Eva Duarte de Perón"*



**VISTO:**

La Ordenanza Municipal N° 9.120/17 y el expediente N° 4037-7954-D-19, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el mismo ha dado origen al Expediente H.C.D. N° 27.353/19;

Que, por Expediente N° 4037-5246-M-17 se gestiona la convalidación de la mencionada Ordenanza Municipal, en el marco del Artículo 83°, de la Ley 8.912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires;

Que, el mencionado Organismo ha observado algunos puntos de la Ordenanza Municipal N° 9.120/17 atento a la existencia de ciertos errores involuntarios que requieren su correspondiente subsanación a fin de que lo establecido por la norma sea volcado fehacientemente y en su totalidad en la elaboración del texto ordenado del Código de Zonificación;

Que, el Decreto Provincial N° 1.741/96, mencionado en la Ordenanza Municipal N° 9.120/17 reglamentario de la Ley 11.459, de radicación industrial, fue reemplazado por el Decreto Provincial 531/19;

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante de Florencio Varela, sanciona con fuerza de:

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°:** MODIFÍQUESE, el Artículo 2° de la Ordenanza N° 9.120/17, quedando redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 2°:** Modifíquese el Capítulo 1, Inciso 02, de la Ordenanza 596/80 que quedará redactado de la siguiente manera:

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación, la superficie total del partido queda dividida en las siguientes Áreas, localizadas en cada una de ellas, las zonas que se detallan:

ES COPIA FIEL



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

*"2019 Año del Centenario del Natalicio de la Señora María Eva Duarte de Perón"*



III....

AREA URBANA

- Zonas Centrales: C1a; C1b, C1c; C2a; C2b
- Zonas Residenciales: R1a; R1b; R2a; R2b; R3
- Zona industrial Mixta: I2.
- Zona de recuperación: Rc
- Zona de Usos Específicos: UE
- Usos específicos -Ferrocarril (U.E.F.C.)
- Zona de Urbanización Futura: UF
- Distritos de Urbanización Especial: DUE
- Distritos Industriales: DI
- Distrito de Protección Patrimonial: DPP
- Bandas de Circulación Primaria Ci1.
- Bandas de Circulación Secundaria Ci2

AREA COMPLEMENTARIA

- Zonas Residenciales Extraurbanas: Reu A; Reu B
- Zona Agrícola Intensiva: AI 1
- Zona Agropecuaria intensiva: AI 2
- Zona Industrial Exclusiva: I1
- Zona Industrial de Servicios I3
- Zona Reserva Expansión Urbana: EU
- Zona Reserva Cultural Ambiental: RCA
- Distritos de Protección Patrimonial: DPP
- Bandas de Circulación Primaria Ci1.
- Bandas de Circulación Secundaria Ci2

AREA RURAL

- Zona Rural: R
- Zona Industrial-logística I4
- Banda de Circulación Primaria Ci1.
- Bandas de Circulación Secundaria Ci2

**ARTÍCULO 2º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 13º de la Ordenanza N° 9.120/17, quedando

redactado de la siguiente forma:

"En vivienda multifamiliar serán computados los espacios comunes circulatorios: pasillos, caja de escaleras y ascensores".

ES CORIA FIEL



Honorable Consejo Deliberante  
Florencio Varela



*"2019 Año del Centenario del Nacimiento de la Señora María Eva Duarte de Perón"*

III...

**ARTÍCULO 3º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 22º, inciso "I", de la Ordenanza N° 9.120/17,  
quedando redactado de la siguiente forma:

"(i) Uso turístico: se regirá por lo normado en el Decreto Provincial 13/2014 y sus modificatorias y reglamentarias; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo".

**ARTÍCULO 4º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 53º, inciso 4.02., de la Ordenanza N° 9.120/17, quedando redactado de la siguiente forma:

"4.02. DE LAS ZONAS INDUSTRIALES DE SERVICIOS.

DEL AREA COMPLEMENTARIA.

ZONA INDUSTRIAL DE SERVICIOS - I3.

Definición:

Zona de actividades Servicios e Industrias inocuas (productivas y comerciales).

Objetivos:

Incentivación de las actividades productivas

Movilizar suelo ocioso".

**ARTÍCULO 5º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 54º, inciso 4.03., de la Ordenanza N° 9.120/17, quedando redactado de la siguiente forma:

"4.03. ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA

DEL AREA RURAL

ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA - I4.

Definición:

Zona de actividades Servicios e Industrias inocuas (productivas y logísticas).

Objetivos:

Incentivación de las actividades productivas

Incorporación al cinturón productivo provincial.

Movilizar suelo rural ocioso sobre parcelas o fracciones baldías".

**ARTÍCULO 6º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 58º de la Ordenanza N° 9.120/17, donde dice  
Capítulo 6, Inciso 01.12, correspondiendo citar el "Capítulo 6, Inciso 01.13".

**ARTÍCULO 7º: MODIFÍQUESE**, el Artículo 64º, inciso 9.01, segundo párrafo, de la  
Ordenanza N° 9.120/17, donde dice Rc2, debe decir "Rc".

LES COPIA FIEL

Tomás Rodríguez  
Subdirector  
Dirección de Registro y Legislación  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

*"2019 Año del Centenario del Natalicio de la Señora María Eva Duarte de Perón"*



III...

**ARTÍCULO 8º: INCORPÓRESE**, formando parte de la presente como ANEXO IIIa, plano de localización de Bandas de Circulación sobre áreas y zonas que atraviesan, como complementario a los ANEXOS II y III, Planos catastrales zonificados, de la Ordenanza N° 9.120/17.

**ARTÍCULO 9º: MODIFIQUESE**, el Artículo 75º de la Ordenanza N° 9.120/17, incorporando Planilla de Usos e Indicadores Urbanísticos como ANEXO IV de la misma, y que forma parte de ésta.

**ARTÍCULO 10º: DERÓGUESE**, el Artículo 77º de la Ordenanza N° 9.120/17, eliminándose planilla Anexo V de Evaluación de Actividades Industriales la que se incorporará oportunamente al modificarse la categorización por cuanto el Decreto Provincial Reglamentario N° 1.741/96, de la Ley 11.459, en el que han sido encuadradas las zonas, fue derogado, siendo de aplicación el Decreto Provincial N° 531/19.

**ARTÍCULO 11º: MODIFIQUESE**, el Artículo 78º de la Ordenanza N° 9.120/17, quedando redactado de la siguiente manera:

INDICE

CAPITULO I: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. I.01. DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN AREAS

Artículo. I.02. DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN ZONAS

Artículo I.03. DE LA DEFINICION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN EL SIGUIENTE CODIGO

Artículo I.04. DE LAS NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONAS

CAPITULO 2: ZONAS CENTRALES

Artículo. 2.01----- DE LA ZONA CENTRAL: C1a

Artículo. 2.02----- DE LA ZONA CENTRAL: C1b

Artículo. 2.03----- DE LA ZONA CENTRAL: C1c

Artículo. 2.04 ----- DE LA ZONA CENTRAL: C2a

Artículo. 2.05 ----- DE LA ZONA CENTRAL: C2b

CAPITULO 3: ZONAS RESIDENCIALES

ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

Artículo 3.01----- DE LA ZONA RESIDENCIAL R1a

ES COPIA FIEL

...///

Tomás Rodríguez  
Subdirector

Dirección de Registro y Legislación  
Municipalidad de Florencio Varela



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

*"2019 Año del Centenario del Natalicio de la Señora María Eva Duarte de Perón"*



III...

Artículo 3.02— DE LA ZONA RESIDENCIAL: R1b  
ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD

Artículo 3.03.01— DE LA ZONA RESIDENCIAL: R2a

Artículo 3.03.02— DE LA ZONA RESIDENCIAL R2B

ZONAS RESIDENCIALES BAJA DENSIDAD

Artículo 3.04— DE LAS ZONA RESIDENCIAL R3

ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

Artículo 3.05.01— RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU A

Artículo 3.05.02 ---- RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU B

CAPITULO 4: ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 4.01----- INDUSTRIAL MIXTA: I2

Artículo 4.02----- INDUSTRIAL DE SERVICIOS: I3

Artículo 4.03----- INDUSTRIAL LOGISTICA: I4

CAPITULO 5: ZONAS AGROPECUARIAS

Artículo 5.01----- AGRICOLA INTENSIVA: AI1

Artículo 5.02----- AGROPECUARIA INTENSIVA: AI2

CAPITULO 6: ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS

Artículo 6.01----- INDUSTRIAL EXCLUSIVA: I1

CAPITULO 7: ZONAS RURALES

Artículo 7.01----- RURALES: R

CAPITULO 8: ZONAS USOS ESPECIFICOS

Artículo 8.01/8.16 --- USOS ESPECIFICOS: UE

Artículo 8.17 ----- CUADROS DE ESTACION: U.E.F.C.

CAPITULO 9: ZONAS DE RECUPERACION

Artículo 9.01 ----- RECUPERACION: Rc

CAPITULO 10: BANDAS DE CIRCULACION

Artículo 10.01 ----- BANDAS DE CIRCULACION PRIMARIAS: Ci1

Artículo 10.02 ----- BANDAS DE CIRCULACION SECUNDARIA: Ci2

CAPITULO 11: ELIMINADO

CAPITULO 12: ZONAS DE URBANIZACION FUTURA

Artículo 12.01 ----- URBANIZACION FUTURA: UF

CAPITULO 13: DISTRITOS INDUSTRIALES

Artículo 12. 01----- DISTRITOS INDUSTRIALES: DI

CAPITULO 14: DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL

Artículo 14.01 ----- DUE 1 (DON JOSE PLANIFICADO)

ES COPIA FIEL

Tomás Rodríguez  
Subdirector



Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

"2019 Año del Centenario del Natalicio de la Señora María Eva Duarte de Perón"



III...

- Artículo 14.02 ----- DUE 2 (B° SANTA ROSA)
- Artículo 14.03 ----- DUE 3 (B° SAN JORGE)
- Artículo 14.04 ----- DUE 4 (B° LAS MARGARITAS)
- Artículo 14.05 ----- DUE 5 (B° VILLA DEL PLATA)
- Artículo 14.06 ----- DUE 6 (PROTIERRAS)
- Artículo 14.07 ----- DUE 7 (CONJUNTO S.M.A.T.A.)

CAPITULO 15: DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL: DPP

CAPITULO 16: ZONAS DE RESERVA

- Artículo 16.01----- RESERVA EXPANSION URBANA: EU
- Artículo 16.02----- RESERVA CULTURAL AMBIENTAL: RCA

ANEXOS:

- ANEXO I..... Cuadro de equivalencias conforme a la Ley 11.459, Dec. Pcial 531/19
- ANEXO II..... Plano Catastral Zonificado Norte
- ANEXO III.... Plano Catastral Zonificado Sur
- ANEXO IIIa COMPLEMENTARIO... Plano Resumen Áreas y Zonas
- ANEXO IV.... Cuadro de Usos e Indicadores Urbanísticos".

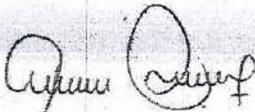
ARTÍCULO 12°: A los efectos de la aplicación de la presente ante diferencias que puedan identificarse se priorizarán los Anexos sobre el texto.

ARTÍCULO 13°: La presente Ordenanza y sus anexos entrarán en vigencia a partir de la fecha de publicación de la Resolución Ministerial de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.

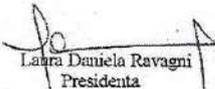
ARTÍCULO 14°: COMUNÍQUESE, al Departamento Ejecutivo, Regístrese y Cumplimentado que sea, Archívese.

ORDENANZA N° 9.557/19

PROMULGADA POR EL  
DECRETO N° 2511/19

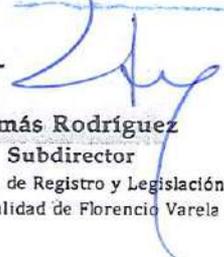
  
Yanina Melisa Laneiro  
Prosecretaría Técnico Administrativo  
Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela



  
Laura Daniela Ravagni  
Presidenta  
Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

SANCIONADA EN LA 2° SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 19/12/2019.  
EXPEDIENTE H.C.D. N° 27.353/19.-

**ES COPIA FIEL**



**Tomás Rodríguez**  
Subdirector  
Dirección de Registro y Legislación  
Municipalidad de Florencio Varela

Corresponde 4037 9967-H / 19 DIC 2019

27353 ANEXO IIIa

2019

Florencio Varela  
Municipalidad

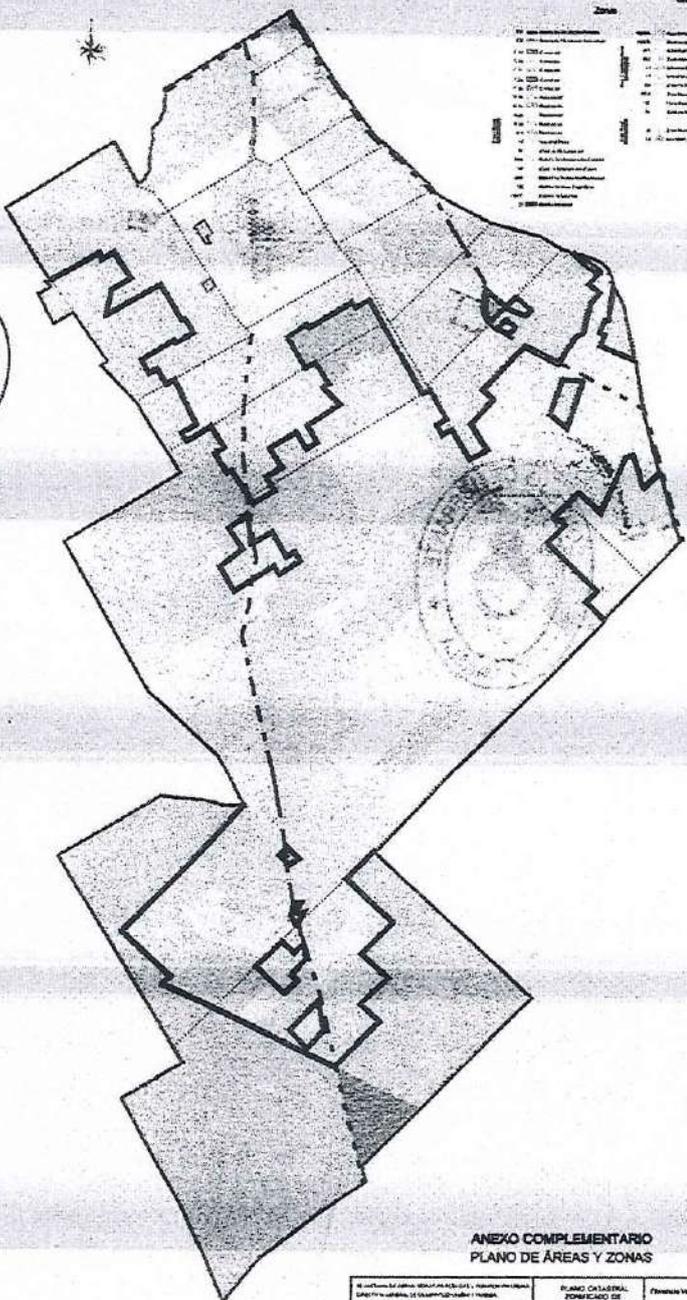
2019 Año del Centenario del Nacimiento  
de la Señora María Eva Perón de Perón



*[Signature]*  
Dr. Andrés Guillermo Watson  
Intendente  
Municipalidad de Florencio Varela

*[Signature]*  
Arq. Diego H. Trish  
Secretario de Obras, Servicios Públicos  
y Planificación Urbana  
Municipalidad de Florencio Varela

D. GRAL.  
D. T. X.  
*[Signature]*



ANEXO COMPLEMENTARIO  
PLANO DE ÁREAS Y ZONAS

Elaborado por: Oficina de Catastro y Registro - Dirección de Registro y Legislación	PLANO CATASTRAL MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA	Florencio Varela
---	---	------------------

25 de Mayo n° 2725 - Florencio Varela - C.P. 1888 - Provincia de Buenos Aires  
Tel.: (54 11) 4237 1601 - www.varela.gob.ar

ES COPIA  
*[Signature]*  
Lameiro Yanina Helisa  
Prosecretaria Técnico Administrativo  
Honorable Concejo Deliberante  
Florencio Varela

ES COPIA FIEL

*[Signature]*  
Tomás Rodríguez  
Subdirector  
Dirección de Registro y Legislación  
Municipalidad de Florencio Varela







Zonas

C11	Bandas de Circulación Primaria	RE1A	Residencial Edificadora
C12	Bandas de Circulación Secundaria	RE1B	Residencial Edificadora
C1a	Comercial	A11	Zona Agrícola Intensiva
C1b	Comercial	A2	Zona Agrícola Intensiva
C1c	Comercial	I1	Industrial Especial
C2a	Comercial	I2	Industrial Especial
C2b	Comercial	EU	Zona de Reserva Expansión Urbana
R1a	Residencial	RCA	Zona Reserva Cultural Ambiental
R1b	Residencial	UE	Usos Específicos
R2a	Residencial	Re	Zona de Recuperación
R2b	Residencial	R	Zona Rural
R3	Residencial	I4	Industrial Logística
I2	Industrial Medio		
Re	Zona de Recuperación		
DUE	Distrito de Utilización Especial		
UP	Zona de Utilización Urbana		
DPP	Distrito de Protección Patrimonial		
UE	Distrito de Usos Específicos		
UEFC	Cuadro de Usos Específicos		
DI	Distrito Industrial		
	Área Urbana		
	Área Complementaria		



*Alfonso Quiroz*  
Luzmila Vázquez Méndez  
Secretaría Técnica Administrativa  
Historial de Geografía Urbana  
Flores de Virela

### AJEXO IIIa COMPLEMENTARIO PLANO DE ÁREAS Y ZONAS

SECRETARÍA DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y PLANIFICACIÓN URBANA  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO PARCELARIO

Flores de Virela  
Municipalidad

AREA	DESB	DESCRIPCIÓN	USOS		FOS	POT				Densidad		Subdivisiones		
			PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIO		V. uso	C/ agua	C/ agua y drenaje	Comercial Activos	S/ servicios	C/ agua y drenaje	Tronco	Subdivisión	
URBANA	C1a	Comercial	Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas públicas, oficinas comerciales, Cultura, Sanidad, Clubes, Espiritualidad: Clubes, salas, centros, conserjería, salas de fiestas, hoteles, cafés, bares, restaurantes, cocheros públicos y privados, Actividad institucional.	Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Comercio minorista, comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios	0.6		2.5	3		1000	25	750		
	C1b	Comercial	Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas públicas, oficinas comerciales, Cultura, Sanidad, Clubes, Espiritualidad: Clubes, salas, centros, conserjería, salas de fiestas, hoteles, cafés, bares, restaurantes, cocheros públicos y privados, Actividad institucional.	Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Comercio minorista, vivienda unifamiliar (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios	0.6		2.5	3		600	30	600		
	C1c	Comercial	Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas públicas, oficinas comerciales, Cultura, Sanidad, Clubes, Espiritualidad: Clubes, salas, centros, conserjería, salas de fiestas, hoteles, cafés, bares, restaurantes, Cocheros públicos y privados	Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios	0.6			3.8		400	15	375		
	C2a	Comercial Rural	Administración: oficinas públicas, financieras, seguros, bancos, gestoras, inmobiliarias, Sanidad, Cultura, Clubes, Comercio minorista: supermercados, Cocheros públicos y privados.	Vivienda, como complemento del uso predominante. Prestación de Servicios. Talleres mecánicos según presentación de factibilidad.	0.6	1		1.1		130	150	300	15	375
	C2b	Comercial Rural	Administración: Delegación de organismos oficiales, oficinas privadas, centros, inmobiliarias, Sanidad, Cultura, Clubes, Comercio: Minisupermercado, Supermercado.	Vivienda, como complemento del uso predominante. Actividades artísticas: Prestación de Servicios	0.6	0.8		1.1		130	150	300	15	375
	R1a	Residencial Alta densidad	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Comercio minorista, Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios.	0.6			1.8		520	20	600		
	R1b	Residencial Alta densidad	Vivienda multifamiliar	Vivienda unifamiliar, Administración, Comercio minorista, Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios.	0.6			1.1		300	15	600		
	R2a	Residencial Media densidad	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Comercio minorista y Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios.	0.6	0.8		1.1		130	150	300	15	375
	R2b	Residencial Media densidad	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva o de propiedad a partir de la cuota de 40 metros cuadrados de suelo de reparto) Comercio minorista y Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios.	0.6	0.8		1.1		130	150	300	15	375
	R3	Residencial Baja densidad	Vivienda unifamiliar	Sanidad, Cultura, Clubes, Espiritualidad: Actividades artísticas: Prestación de Servicios	0.6		0.5			80		20	600	
I2	Industrial ligero	Industria ligera, almacenamiento, servicios	Vivienda, Sanidad, Cultura, Clubes, Comercio minorista, Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Actividades Artísticas: Prestación de Servicios. Talleres que cumplen con la presentación de factibilidad.	0.6		0.8			130	150	300	15	375	
Rc	Zona de Recuperación	NO TIENE USO ESPECÍFICO HASTA SU RECLASIFICACIÓN			Una vez recuperada tomara indicadores de la zona circundante									
DUE	Derecho de Urbanización Especial	CONJUNTOS HABITACIONALES			S/ Dni.									
UF	Derecho de Urbanización Futura	Reserva de terrenos urbanos considerando uso y subdivisión de suelo existente. La solicitud de un cambio de uso, ocupación subdivisión y equipamiento al Municipio realizará los estudios pertinentes de adaptación al Código de Zonificación. De no cumplirse con anterioridad se autorizará al momento de la elaboración de la tercera etapa (Plan de Ordenamiento ZON. 336/90)			S/ Prop. Part. y/o Plan de Ordenamiento (tercera etapa)									
DPP	Derecho de Protección Patrimonial	Según uso histórico y/o según proyecto	Según uso histórico y/o según proyecto		S/ Estudio particularizado a evaluar por la Comisión de Gestión Urbana en función a la zona y el impacto del proyecto sobre el edificio									
UE	Derecho de Uso Específico	Usos Específicos de Investigación, recreativa, vial, seguridad, y otros usos específicos			0.6	s/ zona (en AC o R.O.E)		S/ Uso esp.		S/ Uso esp.				
UEFC	Cuadro de Estación	Según Ordenanza 2155/92 (Dec. Comunalización Pcia Nº 283/73) para cada cuadro de Estación			S/ Cuadro Est.	S/ Cuadro Est.		S/ Cuadro Est.		S/ Cuadro Est.				
DI	Derecho Industrial	Predios industriales que sirven de sustento a industrias localizadas en Área Urbana con amplitud a la promulgación de la Ley 8912/77.			0.6	0.8	Según Diente		No tiene					
COMPLEMENTARIA	REUA	Residencial Extrarural	Vivienda de uso no permanente	Comercio y vivienda auxiliar de uso predominante Comercio minorista Sanidad, Cultura, Clubes	0.5		0.6		100	20	600			
	REUB	Residencial Extrarural	vivienda unifamiliar de uso no permanente	Comercio y vivienda auxiliar de uso predominante Comercio minorista auxiliar de uso predominante.	0.2		0.2		40	40	2,000			
	A11	Zona Agrícola Intensiva	Agrupamiento intensivo que comprende floricultores, horticultores, forestación, silvicultura, piscicultura, crianza de animales pequeños, y vacas que no interfieren con la actividad residencial y de recreación. Ganadería familiar, invernaderos. Proceso productivo y post-cosecha, relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que no produzcan impacto en el medio ambiente o efectos en armonía con los usos residenciales. Diferencia Inversión a la Secretaría de Industria. Actividades relacionadas con recreación y turismo	Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados, y que no generen conflictos de impacto negativo con todos los usos predominantes. Equipamientos de carácter comunitario.	0.1		0.1		10	30	5,000			
	A12	Zona Agrupamiento Intensivo	Uso rural intensivo que comprende floricultores, horticultores, silvicultura, apicultura, crianza de animales pequeños, etc. Proceso productivo y post-cosecha, relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que no produzcan impacto en el medio ambiente. Diferencia Inversión a la Secretaría de Industria	Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados. Equipamientos de carácter comunitario.	0.25		0.5		10	100	20,000			
	I1	Industrial Exclusivo	Industria y almacenamiento con carga y descarga, manutención y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 20% de la superficie ocupada. Industrias Categoría II (Ley 11.438)	Estacionamiento, vivienda del encargado, bares, restaurantes, Desechables de seguridad (armas, explosivos, etc.) Primeros auxilios. Comercio minorista. Guarderías infantiles (dentro de las industrias)	0.5		0.5		60	40	2,000			
	I3	Industrial de Servicios	Servicios de apoyo a actividad comercial e industria ligera, almacenamiento	Vivienda auxiliar Comercio minorista, Comercio minorista (como complemento del uso predominante) Sanidad, Cultura, Clubes, Prestación de servicios Talleres que cumplen con la presentación de factibilidad	0.6		0.5		60	40	2,000			
	EU	Zona de Reserva Especial Urbana	Se permitirán los usos e indicadores propios de la categoría de Zona de Reserva Especial Urbana, hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado o se elabore un estudio de factibilidad			Las construcciones de carácter permanente, no relacionadas con la vivienda								
	RCA	Zona Reserva Cultural Ambiental	Reserva natural ambiental											
	DPP	Derecho de Protección Patrimonial	Según uso histórico y/o según proyecto	Según uso histórico y/o según proyecto		S/ Estudio particularizado a evaluar por la Comisión de Gestión Urbana en función a la zona y el impacto del proyecto sobre el edificio								
	RURAL	R	Zona Rural	Se establece como uso predominante, la explotación agrícola ganadera extensiva y forestal. Club de campo. NO SE PERMITIRÁ la instalación de cisternas y áreas en las parcelas que sean Inhabilitadas Residenciales y de quistes de fin de semana.	Vivienda auxiliar e instalaciones complementarias del uso predominante. Educación, equipamiento sanitario (bañeros y/o jergas sanitarias) Se permitirá en Zona Rural hasta el sur de la línea de la Ruta 101a Predios Perjan, agrupamientos agro-industriales con tecnología limpia en función del estudio de su ubicación y que no interfieran y generen perturbación conflictiva con otros usos autorizados de las zonas perimetrales a la zona rural.	0.25		0.5		5	S/ Agr. etc.			
I4		Industria Ligera	Centro logístico, agroindustrial, industrial y depósito (en cuadrada dentro de la categoría 1ª y 2ª de la Ley 11.438 Dec. 931/15)	Oficinas en zona de actividad dominante, Vivienda de encargado Estacionamiento Comercio minorista	0.6		1		60	40	2,000			

**BANDAS DE CIRCULACIÓN (Ley 8912/77, ZONAS Y ESPACIOS, Art. 8º, Inc. a., Ley 8912/77, Espacios Circulatorios)**

Design.	Descripción	USOS		FOS	POT				Densidad		Subdivisiones	
		PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIO		V. uso	C/ agua	C/ agua y drenaje	Comercial Activos	S/ servicios	C/ agua y drenaje	Tronco	Subdivisión
C1	Banda de Circulación Primaria	<p>AREA COMPLEMENTARIA Y RURAL: Servicios de Buses: Talleres del automotor según Ordenanza Municipal 597/81 y sus modificatorias, con presentación de factibilidad. Ganeros, plazas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios paratransporte con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, comercio minorista, venta de materiales de construcción según Ordenanza 630/81. y Actividades productivas relacionadas con la actividad agropecuaria que integren tecnología limpia, Creadas específicamente reguladas por Ley Prevedida 12.573, equipamiento, centro de convenciones, venta de materiales de construcción según Ordenanza 630/81 incluyendo depósitos tipo B.</p> <p>Para emprendimientos donde existe la concurrencia de público en general deberá prevalecer el tratamiento de licitación ciudadana con el permiso de vuelos correspondiente de la Autoridad del Agua.</p> <p>En estos casos deberán contar con un seguro de responsabilidad del 10% el cual deberá ser forzado.</p>	<p>Almuerzo, equipamiento, restaurantes, hoteles con registro de pasajeros Sanidad, defensa, Bancos, Oficinas, Establecimientos educativos, y de salud</p>	0.6		0.8		130	40	3000		
C2	Banda de Circulación Secundaria	<p>AREA URBANA: Servicios de Buses: Talleres del automotor según Ordenanza Municipal 597/81 y sus modificatorias, con presentación de factibilidad. Ganeros, plazas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios paratransporte con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, vivienda unifamiliar, comercio minorista, venta de materiales de construcción según Ordenanza 630/81.</p>	<p>Exposición y venta de viviendas prefabricadas y/o premoduladas con certificado de aprobación expedido por Secretaría de Urbanismo y vivienda, exposición y venta de puertas y ventanas sin depósito ni reposición, exposición y venta de materiales para la construcción.</p> <p>Local de exposición y venta con producción en su propia planta siempre y cuando respete carga, descarga y estacionamiento dentro de la parcela. La potencia empleada y características del estacionamiento serán las establecidas para la zona que atraviesa la banda</p>	0.6		0.8		130	40	3000		



Rosalberto Ybáñez Helosa  
 Administrador  
 Honorable Consejo Deliberante  
 Floriano Varela



FLORENCIO VARELA, 27 DIC 2019

**VISTO:**

La Ordenanza Nº 9.557/19 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la 2º Sesión Extraordinaria de fecha 19 de diciembre del año 2019 y comunicada al Departamento Ejecutivo en igual fecha, en el Expte. Adm. Nº 4037-9967-H-19; y

**CONSIDERANDO:**

Que, a efectos de la puesta en vigor de la mencionada norma legal corresponde su promulgación en un todo conforme a lo preceptuado en el Art. 108º inciso 2º de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

**POR ELLO,**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE FLORENCIO VARELA, en ejercicio de atribuciones propias a su cargo:**

**DECRETA**

VERA  
ferr

**ARTÍCULO 1º.- Promúlgase la Ordenanza Nº 9.557/19 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la 2º Sesión Extraordinaria de fecha 19 de diciembre del año 2019 y comunicada al Departamento Ejecutivo en igual fecha.**

**ARTÍCULO 2º.- Comuníquese al Departamento Deliberativo en el Expte. Adm. Nº 4037-9967-H-19 y en el Expte. H.C.D. Nº 27.353/19.**

**ARTÍCULO 3º.- Refrenden el presente la señora Secretaria de Hacienda y los señores Secretarios Legal y Técnico y de Gobierno, respectivamente.**

**ARTÍCULO 4º.- Tomen conocimiento las Secretarías del Departamento Ejecutivo, con incumbencia en razón de la materia, las que notificarán a las correspondientes áreas de injerencia que se encuentren bajo su órbita, la Subsecretaría de Prensa, Comunicación y Ceremonial y la Dirección de Registro y Legislación.**

**ARTÍCULO 5º.- Regístrese, comuníquese y cumplido que sea, ARCHÍVESE.**

DECRETO Nº **2511 19**

ES COPIA

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN  
J.M.L.  
TR  
SA

Dr. DONO LEIDI DANIELA  
Secretaria Legal y Técnica (Int.)  
Municipalidad de Florencio Varela



Dr. Andrés Cordero  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Florencio Varela

ARQ. JULIAN L. TERACE  
Director de Desarrollo Urbano  
Y Vivienda  
Municipalidad de Florencio Varela

C.P. GISELL PRIMUS  
SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN  
MUNICIPALIDAD DE FLORENCIO VARELA

Graciela J. Rodríguez  
Secretaria de Gobierno  
Municipalidad de Florencio Varela



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** EX-2020-12322824-GDEBA-DSTAMGGP Municipio Florencio Varela

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 75 pagina/s.