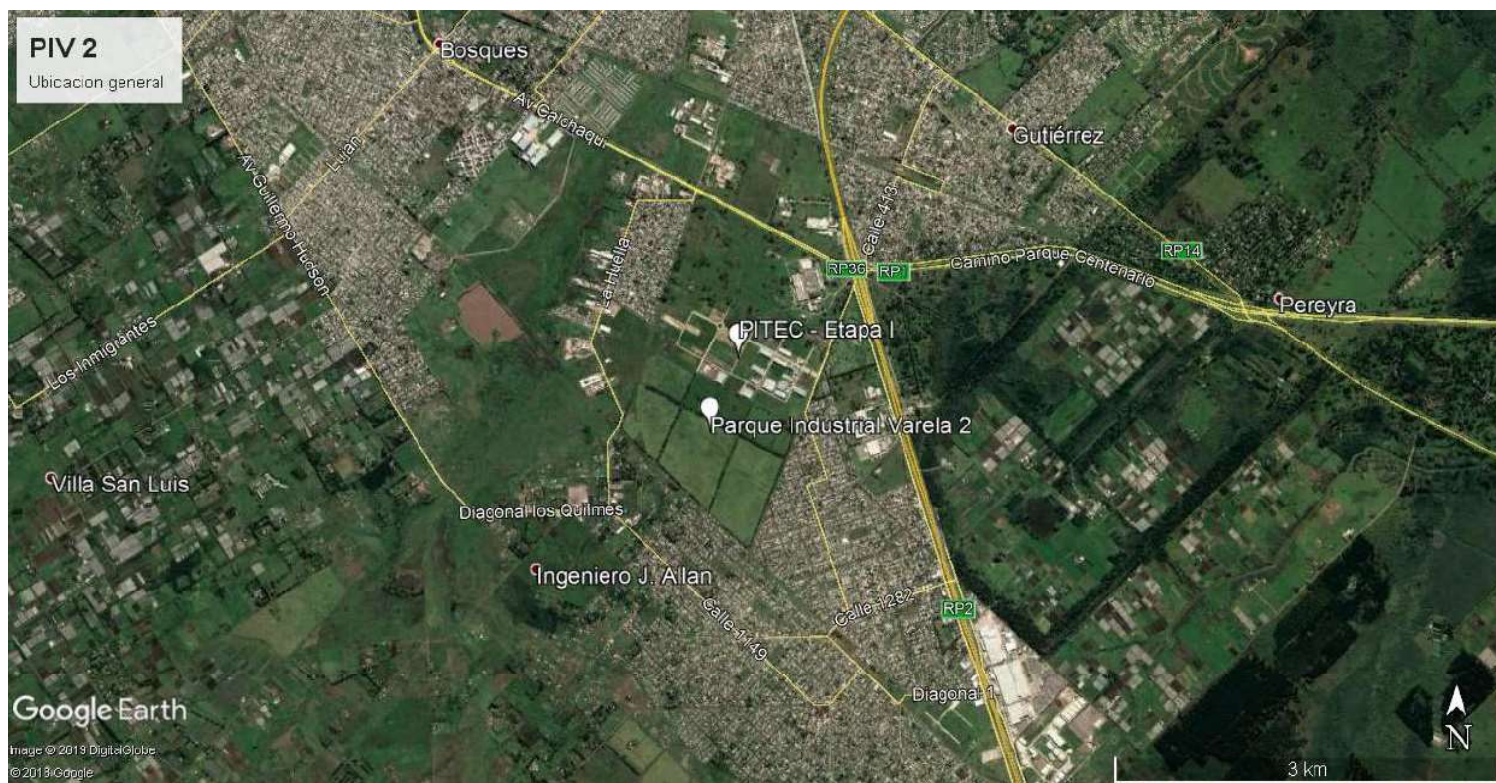
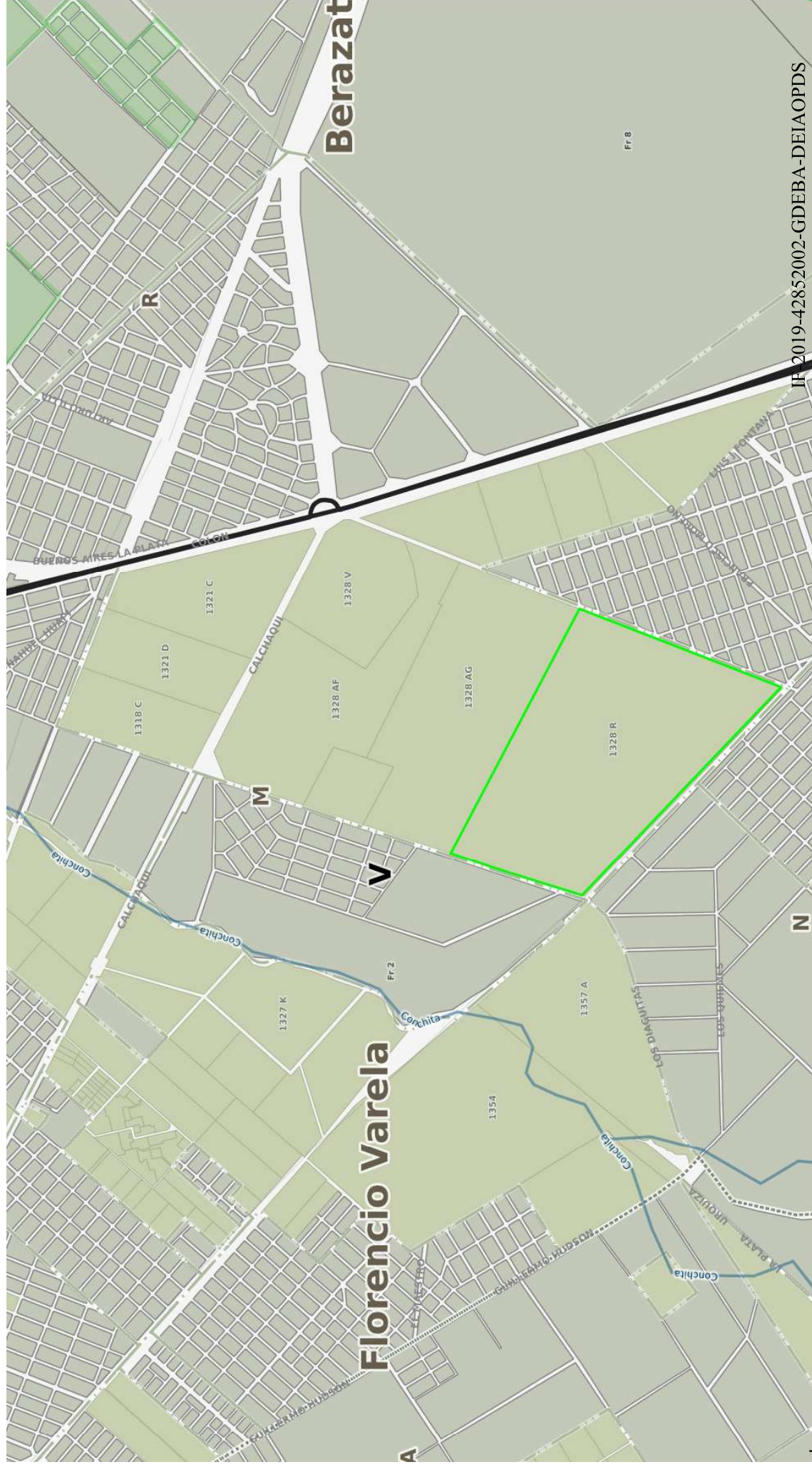






Partido: (32) Florencio Varela; Circunscripción: V; Parcela: 1328 R



IF 2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS



**Florencio Varela
Municipalidad**

Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda

Codigo Zonificacion Ord. 596/80

CAPITULO 6

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS - II.

06:01:00

De la delimitación de las zonas Industriales Exclusivas II y su definición:

Entiéndese por II, a la zona destinada a uso exclusivo industrial, se admitirá la instalación de industrias, talleres y depósitos de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 547/79.
Designase como II a la zona delimitada por los ejes de las siguientes calles:
Límite entre fracción 1320c, con manzanas 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, Circ.v, Secc. K, Vías del FF.CC. Gral. Belgrano; Antiguo Camino del Touring Club; Nahuel Huapi, Pueyrredón; Formosa; Haedo; Lederle; Vías del FF.CC.Gral.Roca; Antiguo Camino del Touring Club; y su continuación por Ruta Nacional nº 2; calle 1272 bis .
Límite entre fracción 1328n y 1328m, con las manzanas 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, de la Circ. V, Secc.U; calle 1252; calle 1250; vías del FF.CC.Gral. Belgrano; límite entre fracciones 1340 y 1339b de la Circ. V, Secc. S; calle 872 ; límite entre fracciones 1332 y 1333 de la Circ. V, Secc. S; Límite entre fracciones 1327b; 856;846;838;818; de la Circ.V, Secc. S, Ruta Nacional nº 2 Av. Patagones; calle 863 bis; calle 854; Límite entre la parcela 1284a y manzanas 28b y 28c de la Circ. V, Secc. E; 1º de Mayo; Vías del FF.CC. Gral.Roca.
Ruta Nacional nº; Ing. White y su continuación por el límite entre las parcelas 1269a y manzanas 24 de la Circ.V; Secc.E; Avda. Patagones y su continuación por Avda. Lujan.
Se incluyen la parcela 1292b y 1292c de la CIRC. V; Secc. J; la parcela 614 de la Circ.II; Secc. D; la parcela 394g de la Circ. I, Secc. N;*

ord 3435 art 9º

** Las parcelas 1298a- 1298c- 1299a- 1300a -1300b- 1301- CircV-Seccx y Pc 1303 CircV Secc L y Secc:E.-
El que delimita la zona II, incluyéndose en ella el sector cuya nomenclatura catastral es Circ. V, parcela 1309 (antes zona I2). Incorporándose además las parcelas identificadas catastralmente como Circ. II - Secc. C - Mz. 118 - Parc. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 17a, 17b, y 18, y Circ. II - Secc. C - Mz. 117 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 17 y 18. Las parcelas citadas en este último párrafo, que integran la Zona Residencial 2 (R2), se considerarán incorporadas a la zona Industrial Exclusiva (II) cuando la totalidad de las mismas sean de propiedad del establecimiento lindero (Circ. II - Parcela Rural 394h) y se haya procedido a la apertura de la calle, prolongación de la 83 Gral. Alvarez Thomas desde 86 Maipú hasta 90 Jorge Newbery, y a la unificación de las parcelas.*

06:01:02

USOS PREDOMINANTES

Industria y almacenaje con área y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 20% de la superficie ocupada.

06:01:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Estacionamiento, vivienda del encargado, bares, restaurantes. Destacamentos de seguridad (bomberos, policía, etc.)
Primeros auxilios. Comercios: minorista.
Guaderías infantiles (dentro de las industrias)

06:01:04

Usos condicionados:

Todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementarios.
Sólo se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

06:01:05

Lado mínimo de las parcelas:

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

06:01:06

Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 mts².

06:01:07

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)

ord. 661/82 Art 9º

La superficie de ocupación máxima será el 0,5 de la superficie total de la parcela total de la parcela.
F.O.S= 0,5.

06:01:08

Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 0,5 veces la superficie de la parcela. F.O.T.= 0,5.

IF-2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS

La superficie de ocupación máxima será el 0,5 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,5.
Además se tendrá en cuenta un retiro de frente del 10% del largo de la parcela, en caso de parcelas de frente igual o mayor de 20 mts; se aplicará un retiro lateral del 10% respecto de cada eje; estos retiros estarán parquizados como mínimo en un 70%.
Sobre el área de retiro de frente sólo se podrán construir los sectores de seguridad, control, gabinetes de instalaciones y básculas y estacionamiento de automotores livianos.

06:01:09

Fondo Libre:

Se establece como fondo libre el 10% del largo de la parcela.

06:01:10

Servicios imprescindibles:

Pavimentos reforzados, energía eléctrica, desagües pluviales, desagües industriales, transporte público de pasajeros, gas.
de vasculas y estacionamiento de automotores livianos.

06:01:11

Efluentes industriales :

El tratamiento de los efluentes industriales sean estos sólidos líquidos y/o gaseosos, se realizará dentro de los límites de la parcela.

06:01:12

Servicios complementarios:

Agua corriente, red de incendio, teléfono público recolección de residuos industriales.

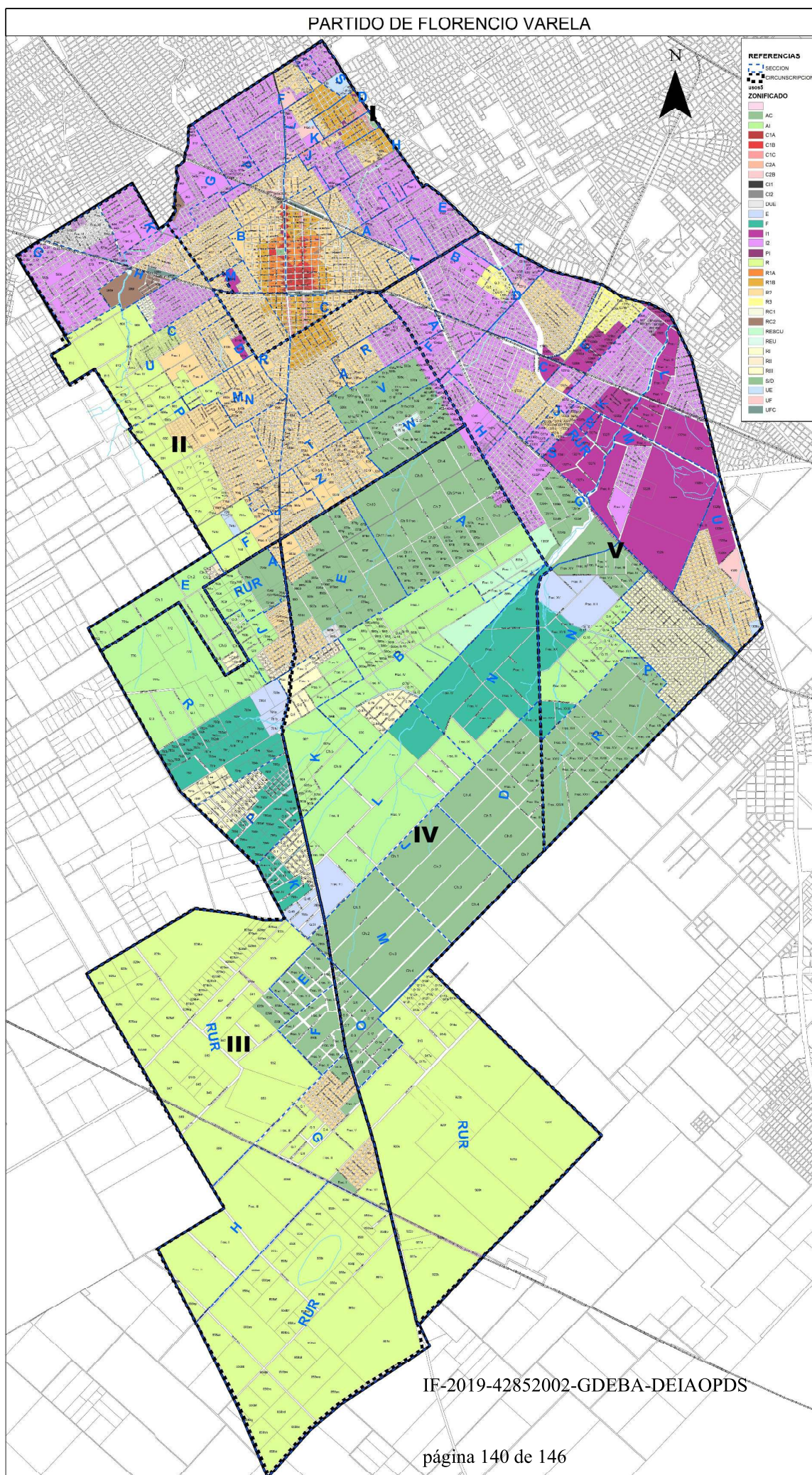
06:01:13

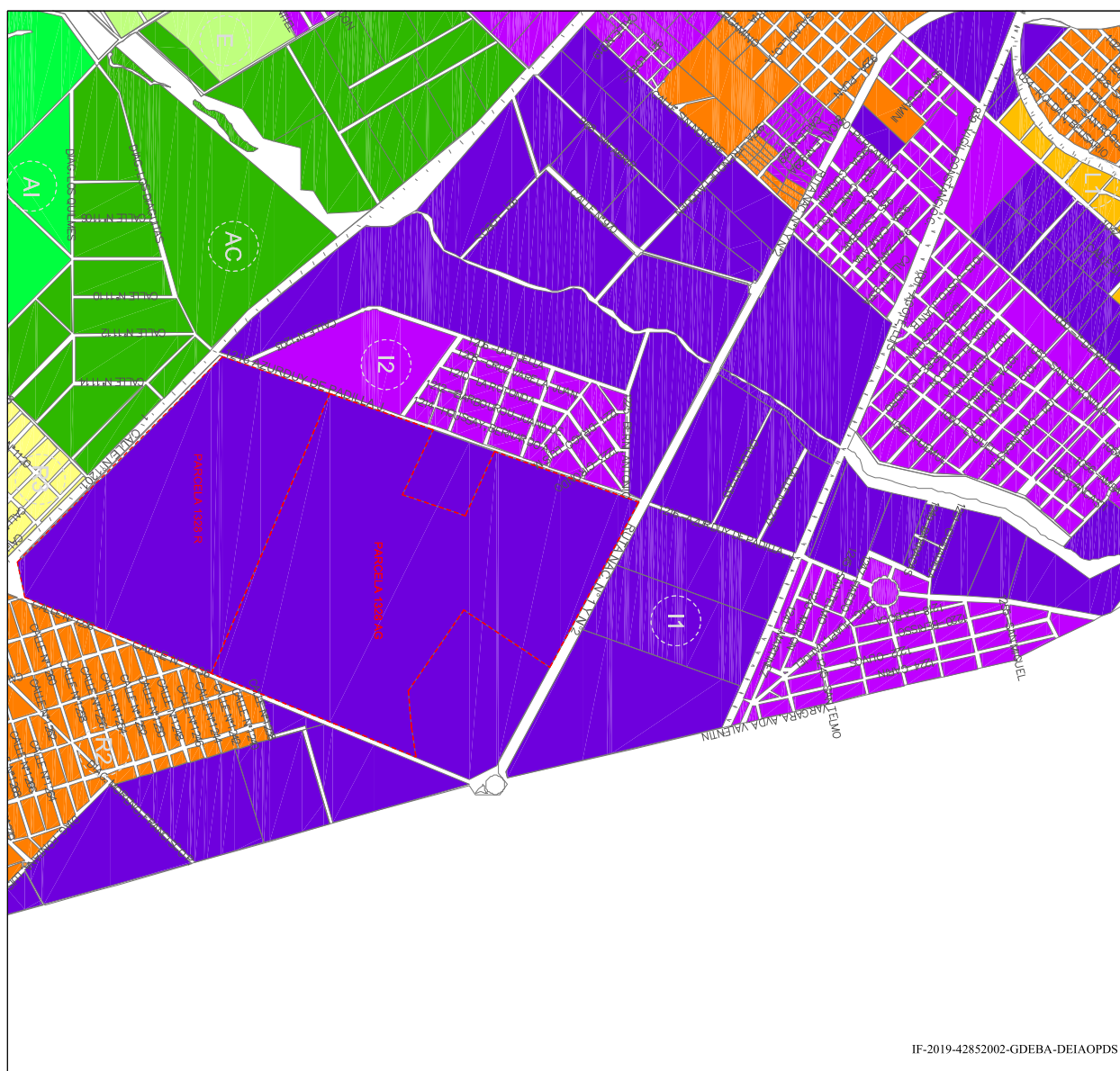
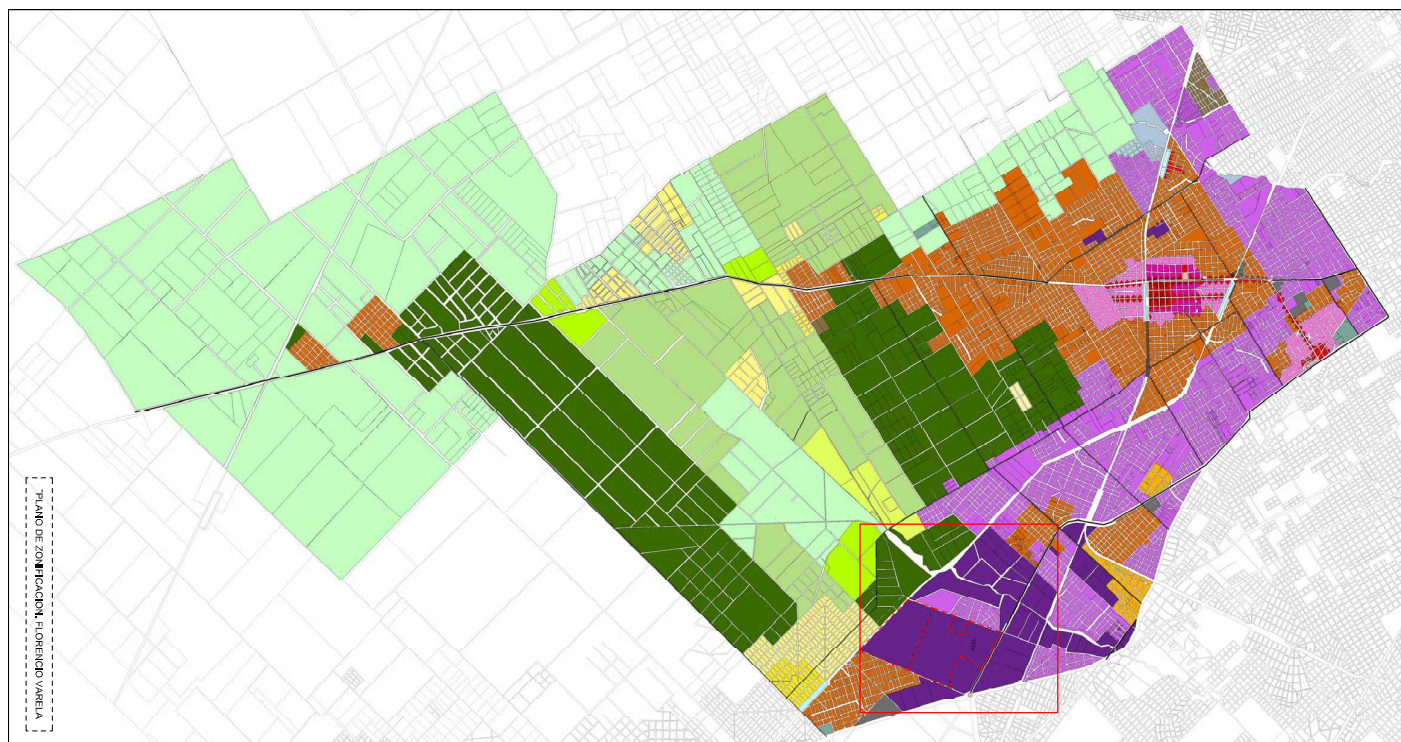
Densidad maxima

200 m² por operario (Ordenanza General 285, capítulo 2, art. 3, Inciso b.)

ord 602/81 art 13°

Modifícase el artículo 6:1:13, en lugar de "densidad neta" corresponde "superficie cubierta mínima por operario".



[illegible]



Florencio Varela
Municipalidad

CERTIFICADO URBANISTICO

EXPEDIENTE: 4037 – 497 - M – 2016.-

SOLICITANTE: Miraglia Pablo Gabriel.-

PROPIETARIO: Perrone, Antonio y Ariel Ciriaco y Moleiro, Alicia Beatriz.

A) UBICACIÓN

Partido: Florencio Varela.-

Localidad: Ing. Allan.-

Calle: 1236 y Vías del Ferrocarril Provincial.-

Superficie del terreno: Aproximadamente 1.062.525 m2.-

B) DATOS DE LOS PREDIOS

Nomenclatura Catastral: Circ: V - Pc 1328r

C) DATOS URBANISTICOS

AREA: COMPLEMENTARIA

ZONA: I1 (Industrial exclusiva) según Ord. 596/80.-

USOS PERMITIDOS:

- a) Uso predominante, Industria y almacenaje.
- b) Usos complementarios: Estacionamiento, vivienda de encargado, bares, restaurantes, destacamentos de seguridad, primeros auxilios, comercio minorista y guarderías infantiles. (ord. 596/80).-

USOS PROHIBIDOS:

Los no mencionados.-



INDICADORES URBANÍSTICOS:

INDICADORES	F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD:
	0,5	0,5	200 Op./m2

MEDIDAS MINIMAS DE SUBDIVISIÓN:

SUPERFICIE MINIMAS DE PARCELA: Las nuevas parcelas deberán tener 2000 m2.-

LADO MINIMO DE PARCELA: Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 m.-

AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

Deberá prever el 5% de la superficie de la parcela, según Art. 56, Ley 8912/77.-

Se extiende el presente CERTIFICADO URBANISTICO a solicitud del Sr. Miraglia Pablo Gabriel DNI. 22847877, el cual tendrá validez por un año de acuerdo al Art.1º del Decreto N° 557/77, previo pago de los derechos correspondientes, según lo exigido por Ordenanza fiscal Impositiva.-




Arq. GRACIELA SONGINI
Directora Genl.
Desarrollo Urbano y Vivienda
Subsecretaría de Obras Públicas
Municipalidad de Florencio Varela



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Disposición

Número: IF-2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS

LA PLATA, BUENOS AIRES
Martes 17 de Diciembre de 2019

Referencia: Disposición VARELA II

VISTO las presentes actuaciones, expediente N° 22400-40394/17, por las que se tramita la aprobación de un parque industrial de iniciativa privada en el Partido de Florencio Varela, promovido por la firma “FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO FLORENCIO VARELA 2”, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 13.744 prevé en su artículo 7° el otorgamiento de la declaración de factibilidad previa del proyecto, por parte de la Autoridad de Aplicación, al efecto de habilitar al solicitante a comenzar con las obras;

Que de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 13.744, el proyecto se encuadra en los artículos 24° inciso a), 25° inciso a), 26° inciso b) y 27° inciso a);

Que el proyecto se emplazará en la intersección de las calles 1236 y 1244, con una superficie total de aproximadamente 106 hectáreas, cuya **Nomenclatura Catastral originaria es: Circunscripción V, Parcela 1328r**, y su correspondiente Partida 108823 del Partido de Florencio Varela (032);

Que de la documentación presentada, a saber: copias de las escrituras (fs. 75 a fs. 92), copia certificada de la constitución de la sociedad anónima y del contrato de fideicomiso (fs. 93 a fs. 139), certificado urbanístico (fs. 39 a fs. 40), factibilidad de servicios (fs. 56 a fs. 61), certificado de prefactibilidad hidráulica (fs. 141), documentación gráfica y descriptiva de la infraestructura a incorporar en el predio (fs. 47 a fs. 48 y fs. 52 a fs. 55), cronograma de obras a incorporar (fs. 62), plano del proyecto de mensura y división en unidades funcionales para ser aprobado como conjunto inmobiliario (fs. 142), nota sobre el interés y conformidad del municipio para el desarrollo del emprendimiento (fs. 140), copia de la ordenanza municipal donde se verifica que la parcela pertenece a zona industrial (fs. 36 a fs. 38) y demás documentación analizada por el Departamento de Planificación Industrial, surge que no existen objeciones técnicas respecto de lo proyectado;

Que el promotor del proyecto deberá oportunamente, comunicar la finalización de las obras previstas, presentar el plano aprobado, el certificado de Aptitud Ambiental expedido por OPDS y el proyecto de

IF-2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS

reglamento de administración y funcionamiento que regirá al agrupamiento con el que se formará expediente por separado, con ajuste a lo normado por el artículo 10 de la Ley N° 13.744;

Que deberá constar en el asiento dominial la imposibilidad de transferencia de dominio que establece el artículo 9° de la Ley N° 13.744;

Por ello;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE INDUSTRIA

DISPONE

ARTICULO 1°. Declarar factible el proyecto de parque industrial de iniciativa privada a emplazarse en el predio ubicado en la intersección de las calles 1236 y 1244, con una superficie total de aproximadamente 106 hectáreas, cuya **Nomenclatura Catastral originaria es: Circunscripción V, Parcela 1328r**, y su correspondiente Partida **108.823** del Partido de Florencio Varela (032).

ARTICULO 2°. El emprendimiento se denominará **"PARQUE INDUSTRIAL Y AREA DE SERVICIOS INDUSTRIALES VARELA 2"** en los términos previstos por los artículos 6° y 22 de la Ley N° 13.744.

ARTICULO 3°. La peticionante deberá: a) acreditar la finalización de las obras previstas, b) presentar el plano aprobado, c) presentar el Certificado de Aptitud Ambiental expedido por OPDS, y d) presentar el proyecto de reglamento de administración y funcionamiento que regirá al agrupamiento.

ARTICULO 4°. La presente aprobación previa tiene vigencia por el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la notificación de la presente, vencido el cual quedará automáticamente sin efecto y validez alguna, sin que ello implique compromiso económico alguno por parte del Estado Provincial ni por las consecuencias que el incumplimiento de la peticionante pudiere ocasionar para sí o terceros.

ARTICULO 5°. Comuníquese a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Industrial, notifíquese a la peticionante, y líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para registrar la restricción administrativa al dominio que surge del sometimiento de la parcela detallada en el artículo 1° de esta Disposición, al régimen de la Ley N° 13.744. Cumplido, archívese.

Digitally signed by DAGLIO Juan Leonel
Date: 2019.03.21 12:49:17 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Maximo luis Carbone
Personal Administrativo
Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental
Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

IF-2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.03.21 12:49:23 -03'00'



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2019-42852002-GDEBA-DEIAOPDS

LA PLATA, BUENOS AIRES
Martes 17 de Diciembre de 2019

Referencia: EIA - Anexo I

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 146 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.12.17 13:07:44 -03'00'

Maximo luis Carbone
Personal Administrativo
Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental
Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.12.17 13:07:56 -03'00'