

## Expediente: 1856-D-2024

### Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento y de Legislación, Interpretación, Reglamento han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, aconsejan sancionar la siguiente:

## ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Desaféctase del área COMPLEMENTARIA y dentro de esta como ZONA DE PROTECCIÓN (Z.P.) y COMPLEMENTARIO DEL TERRITORIO INTERIOR 2 (CoTI2) el predio cuya nomenclatura catastral es: CIRCUNSCRIPCIÓN IV - PARCELA 71 del Partido de General Pueyrredon y aféctase como PARQUE INDUSTRIAL, LOGÍSTICO, EMPRESARIAL (PIMDQ+) y al distrito de Equipamiento específico (Ee) con destino de servicios, de acuerdo a esquema del master plan glosado a orden 7 del EX-2024-00496811- - MUNIMDP-DOT#SOPU; sin perder su condición de pertenecer al área COMPLEMENTARIA DEL TERRITORIO INTERIOR 2 (CoTI2), según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

**Artículo 2º.-** Incorpórase el artículo 6.9.6 al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), que quedará redactado de la siguiente manera:

### “6.9.6 PARQUE INDUSTRIAL, LOGÍSTICO, EMPRESARIAL (PIMDQ+)

**CARÁCTER:** Zona destinada a la localización exclusiva de usos industriales, así como aquellas relacionadas con depósito y transporte de insumos, productos intermedios y finales, incompatibles con el uso residencial.

**DELIMITACIÓN:** Según master plan.

**SUBDIVISIÓN:** El régimen de propiedad empleado deberá adecuarse a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley Nacional 26.994), respecto a conjuntos inmobiliarios, para lo cual deberá adoptarse el régimen de propiedad horizontal especial y cumplimentar con la reglamentación que adopte el organismo provincial competente. En la implementación de dicho régimen deberán cumplimentarse los siguientes requisitos dimensionales:

- a) Las naves industriales podrán subdividirse en unidades funcionales, cuya superficie mínima será de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo dispondrá una longitud de 10 m.
- b) Las edificaciones destinadas a bauleras podrán dividirse en unidades complementarias, a las cuales se les asigna una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de frente equivalente a 4 m.

### INDICADORES BÁSICOS:

#### OCUPACIÓN Y TEJIDO URBANO

-Factor de Ocupación del Suelo máximo (F.O.S.): 0,60

-Factor de Ocupación Total máximo (F.O.T.): 0,60

-Incremento de F.O.T.: de acuerdo a artículos 3.2.2.7 y 3.2.2.10/a.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

Plano Límite: 15 metros.

Retiro perimetral: mínimos obligatorios conforme a gráfico 6.9.5.- Las superficies correspondientes a tales retiros deberán ser parqueadas y forestadas.

Espacio Urbano: No rige para el distrito las normas respecto de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, debiendo atenerse a los retiros perimetrales mínimos obligatorios, y al F.O.S. máximo. La zona edificable podrá ser utilizada bajo cota de parcela.

**USO DEL SUELO:** Se admiten los usos industriales correspondientes a las clases 1, 2, 3 y 4 complementarios de pesca clase 3 a y los usos identificados en el número de orden 19 de la clase 4 a, especificado como: Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos, incluyendo locales y plantas de fileteado de pescado, saladeros y peladeros de mariscos, elaboración de conservas y semiconservas. Las industrias no comprendidas en las clases antedichas se admiten como Sujetas a Estudio, facultándose al Departamento Ejecutivo a su resolución previo informe del organismo técnico pertinente.

Los usos referidos a depósito, almacenamiento, reparación o mantenimiento, sólo se admitirán como complementarios o anexos de los usos industriales permitidos.

Las áreas no edificadas podrán destinarse únicamente a: circulación y playas de maniobras, estacionamiento y carga y descarga.

No se permitirán los usos relacionados con actividades que produzcan cualquier tipo de radiación nuclear.

En las "Reservas Municipales" se admitirán los siguientes usos: administración del PITMAR, comunicaciones, mantenimiento, seguridad, equipamiento de servicios de infraestructura, guardería infantil y unidad sanitaria.

Los usos admitidos de elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos, incluyendo locales y plantas de fileteado de pescado, saladeros y peladeros de mariscos, elaboración de conservas y semiconservas, deberán observar los siguientes aspectos:

1. Retirar los residuos generados por la industria en contenedores o camiones habilitados debidamente cerrados o tapados, evitando el goteo de agua residual, bajo directa responsabilidad del generador del residuo.
2. Cumplimentar los requisitos referentes a instalaciones sanitarias de depuración del efluente a generarse, descriptos en el artículo 107° de la Ordenanza N° 26.190.
3. Todos los establecimientos cuyo desagüe industrial vuelque en la colectora local deberán presentar la documentación técnica establecida según la reglamentación vigente, gestionando la autorización de vuelco ante OSSE, quien establecerá en cada caso su autorización y/o los requisitos para su otorgamiento.

#### **DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS**

a) A partir de la pavimentación de todas las vías públicas que sirven al PIMDQ+, las playas de maniobra, estacionamiento y vías vehiculares internas de los establecimientos se construirán en hormigón armado o simple, losetas, premoldeados de hormigón o pavimentos denominados articulados.

b) Los cercos divisorios serán de construcción obligatoria. Tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50m). Tanto los cercos divisorios como los de frente, serán realizados en alambre y serán complementados con cercos vivos.

**Artículo 3°.-** Fíjanse las siguientes Normas Particulares para el sector a desarrollar como Distrito de Equipamiento específico (Ee) denominado Centro Integral de Servicios:

a) Usos de suelo admitidos:

Principal: oficinas administrativas; Restaurante; Cafetería; Salón de Té, Chocolatería; Banco; Hotel; Gimnasio, Educación nivel inicial y Prestación de Primeros Auxilios.

Complementarios: de apoyatura de servicio y comercial afines (Comercio Minorista clase 1, 2 y 3 pertenecientes al cuadro de usos del artículo 5.3.3/2 del C.O.T.).

b) Requisitos de uso: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga deberán desarrollarse dentro de los límites de la parcela.

c) Ocupación y tejido urbano:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela 0,6

- F.O.T. máximo 0,6
  - Densidad Poblacional Neta Máxima: 600 hab/Ha.(0.060 hab/m<sup>2</sup>).
- d) Disposiciones particulares:
- Tipología edilicia: sólo edificios de perímetro libre.
  - Plano Límite: 15 metros.
  - Retiro perimetral: mínimo 5,00 metros.
- e) Espacio Urbano:
- El retiro perimetral deberá ser parqueizado y forestado a excepción de los accesos peatonales, vehiculares o sendas de vinculación entre ambos.
- f) Normas Generales: Todas las contempladas en el C.O.T. y en el R.G.C. que no se opongan a las normas particulares consignadas en el presente acto.

**Artículo 4°.- ACONDICIONAMIENTO DEL SUELO:** Deberá contar con la siguiente infraestructura de servicios:

- a) Red conductora de aguas pluviales que asegure el desagüe gravitacional de caudales superficiales, a través del empleo de las pendientes naturales del predio y de sistemas de conducción complementarios.
- b) Red de distribución interna para suministro de agua potable, con abastecimiento del fluido mediante pozos de captación y acueductos de conducción, que aseguren la provisión requerida por las actividades a localizar en la zona.
- c) Sistema colector de efluentes cloacales que incluya la conducción, tratamiento y destino final de los mismos, mediante procedimientos que eviten contaminar el acuífero.
- d) Sistema de suministro de energía eléctrica que garantice la provisión y distribución del fluido a la totalidad de las unidades edilicias del agrupamiento logístico-industrial.
- e) Red vial pavimentada que asegure el acceso vehicular y peatonal a la agrupación logístico-industrial a través de la ruta 88, así como la distribución e ingreso de bienes y de personal a la totalidad de los destinos internos de la zona. Asimismo, la red vial deberá integrar los espacios de carga y descarga de insumos y productos y aquellos destinados a estacionamiento vehicular cubierto y descubierto.
- f) Red de comunicaciones que provea de los medios de conducción y transmisión de información, que requerirán las actividades económicas previstas en el conjunto logístico-industrial.

**Artículo 5°.-** La ejecución de la totalidad de las obras a acondicionamiento del suelo, a infraestructura de servicios urbanos, a estructuras edilicias y a instalaciones complementarias será de exclusivo financiamiento y responsabilidad de la empresa que solicite instalarse en el mismo.

**Artículo 6°.-** Las empresas comerciales e industriales a radicarse serán responsables de la construcción y mantenimiento de las obras e instalaciones y del cuidado y la protección ambiental según la Ley Nacional N° 25.675, así como del cumplimiento de la Ley Nacional N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y de sus respectivos Decretos Reglamentarios.

**Artículo 7°.-** La administración de cada complejo que se instale dentro del PIMDQ+ deberá elaborar y aplicar el REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO que establecerá: organización y funcionamiento de la administración, distribución proporcional de los gastos comunes, condiciones, derechos y obligaciones referentes a bienes y servicios de uso común y condiciones específicas de funcionamiento del conjunto logístico - industrial y comercial.

**Artículo 8°.-** La administradora de cada agrupamiento logístico - industrial deberá confeccionar y aplicar un Plan de Gestión, Seguimiento y Monitoreo Ambiental (PLAGSEMA) a efectos de controlar actividades industriales y de almacenamiento, mediante muestreo periódico de efluentes y la adopción de acciones de prevención, mitigación y/o compensación, que minimicen posibles efectos ambientales adversos. Dicho plan también

dispondrá de un programa de tratamiento y disposición de desechos correspondientes a residuos de obras, residuos asimilables a domiciliarios y residuos especiales, en función de la naturaleza de los mismos y de las etapas de desarrollo del emprendimiento. El PLAGSEMA deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por la autoridad provincial pertinente.

**Artículo 9º.**- Cada desarrollador de conjunto será responsable del manejo de Residuos Industriales NO Especiales y de Residuos Especiales que sean generados por las industrias radicadas en cada agrupamiento logístico - industrial, debiendo presentar un Programa de Gestión de Residuos, en el marco del Plan de Gestión Ambiental establecido por la autoridad provincial. Asimismo, los residuos especiales deberán ser almacenados en acuerdo a lo reglamentado mediante Resolución N° 592/00 del OPDS.

**Artículo 10º.**- Las empresas a radicar en el PIMDQ+ y Ee deberán reunir la documentación requerida y dar cumplimiento a la totalidad de los requisitos que establecen las disposiciones provinciales y municipales vigentes: Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.).

**Artículo 11º.**- Aprobación de planos y permisos de construcción: Antes de comenzar los trabajos, el recurrente deberá presentar el Plano de Mensura y División, individualizando cada sector (Parque Industrial y Logístico y Centro Integral de Servicios) así como la cesión de medias calles perimetrales y Reserva de Equipamiento Industrial a ceder al Municipio de General Pueyrredon en correspondencia con lo estipulado en el artículo 56º inciso e) del Decreto 1.549/83 reglamentario del Decreto Ley N° 8.912.

**Artículo 12º.**- Previo al inicio de las obras se deberá presentar:

- Certificado de Prefactibilidad Hidráulica, Permiso de Vuelco y Permiso de Explotación del Recurso Hídrico (este último en caso de que el predio no cuente con provisión de red de agua).
- Informe sobre la provisión actual y futura de comunicaciones, agua, desagües cloacales, energía eléctrica, gas o cualquier otro servicio incluido en el proyecto, expedido por los organismos o empresas proveedoras correspondientes.
- Certificado de Aptitud Ambiental emitido el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.
- Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.).

**Artículo 13º.**- El emprendimiento deberá dar cumplimiento con todas las normas referidas a emprendimientos industriales: Ley N° 11.459, 13.744 y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 14º.**- El Área destinada al Parque Industrial deberá cumplir con la Banda de protección ambiental (Barrera Forestal de 15 metros) artículo 7º inciso e) del Decreto Ley 8.912/77; artículo 1º de la Resolución 85/11 y Decreto 3.487/91.

**Artículo 15º.**- Facúltase al Departamento Ejecutivo a modificar el Plano de Delimitación de Áreas que como Anexo II forma parte de la Ordenanza N° 5.295 y la plancheta urbanística extraejidal B 27<sub>2</sub> del Código de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 16º.**- Comuníquese, etc.-

## SALA DE COMISIONES

**Obras y Planeamiento, 27-8-2024**  
**Legislación, Interpretación, Reglamento, 9-9-2024**

**Reunión n° 20**  
**Reunión n° 20**