

Expediente: 1861-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.- Modifícanse los artículos 1º y 2º de la Ordenanza n° 23.947, que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 1º.- Desaféctase de las áreas Rural Intensiva (RIN) y Complementaria de Borde Vial (BV) el predio cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II - Parcelas 398 cx, 398 cf, 398 cg, 398 cm, 398 cn y 398 cr, y aféctase como Área Complementaria del Territorio Interior Seis (CoTI6) y dentro de ésta como Zona de Servicios Industriales y Logística Polo 226 (ZOSIL), según Código de Ordenamiento Territorial (COT).”

“Artículo 2º.- Modifícase el artículo 6.4.3.2 al Código de Ordenamiento Territorial (COT), el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“6.4.3.2 ZONA DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICA POLO 226 (ZOSIL)”

CARÁCTER: Zona destinada a la radicación de empresas dedicadas a transformar y/o fraccionar materias primas o productos industriales, así como aquellas relacionadas con depósito y transporte de insumos, productos intermedios y finales, incluyendo servicios complementarios a las actividades localizadas en dicha zona.

DELIMITACIÓN: Corresponde a los predios cuya denominación catastral es:

A) Etapa 1: CIRCUNSCRIPCIÓN II - PARCELA 398 cx.

B) Etapa 2: CIRCUNSCRIPCIÓN II - PARCELAS 398 cx, 398 cf, 398 cg, 398 cm, 398 cn y 398 cr.

USO DEL SUELO: Se admiten los siguientes usos de suelo: industrial, comercial mayorista con depósito, de servicios y comercial minorista sin depósito. La identificación de actividades económicas permitidas se perfecciona con las siguientes regulaciones complementarias:

a) Aféctase a la ZOSIL como Zona B (industrial mixta) donde sólo podrán instalarse establecimientos industriales definidos como de 1º y 2º Categoría, en concordancia con lo establecido por la Ley Provincial N° 11.459, su Decreto Reglamentario N° 531/19, y la normativa específica que rige para la ZOSIL.

b) Prohíbese la radicación de actividades residenciales y/o de urbanizaciones cerradas o abiertas, así como de aquellas actividades que incumplen con las condiciones de radicación enunciadas para la ZOSIL.

c) Prohíbese la radicación de actividades industriales y comerciales mayoristas con depósito, que generen efluentes líquidos en procesos productivos o en mantenimiento de insumos o productos elaborados, excepto las actividades auxiliares generadoras de efluentes aptos para ser vertidos en la red cloacal o de desagüe. También deberán desestimarse aquellas industrias o depósitos que incorporen sustancias explosivas, patogénicas o generadoras de contaminación ambiental (producción y fraccionamiento de agroquímicos, fabricación de sustancias químicas especiales, elaboración y fraccionamiento de drogas medicinales, etc.).

d) Admítase actividades de servicio destinadas a guarda y mantenimiento de vehículos para carga y transporte de productos vinculados con actividades económicas radicadas en la ZOSIL, así como prestaciones dedicadas a Salud, Educación, Gastronomía, Comercios

minoristas destinados al consumo diario de productos, por parte y en forma exclusiva, de la población laboral que desarrolla sus tareas en la ZOSIL (Farmacia, Librería, Polirrubro, Quiosco de cigarrillos y golosinas, Quiosco de diarios y revistas, etc.), Recreación, Oficinas y Laboratorios, que resulten pertinentes a las empresas radicadas y a la población que desarrolla sus actividades en el conjunto inmobiliario considerado.

e) Prohíbese la radicación de actividades comerciales minoristas destinadas a consumo masivo de mercancías por parte de la población rural o urbana de radicación inmediata o mediata al conjunto logístico considerado.

f) Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectos de autorizar la radicación de actividades industriales, comerciales mayoristas con depósito, de servicios y comerciales minoristas sin depósito previo análisis, evaluación y recomendación del organismo de aplicación pertinente, considerando lo especificado en incisos a), b), c), d) y e), así como su impacto ambiental y su adecuación al soporte infraestructural existente.

OCUPACIÓN DEL SUELO: Las superficies cubiertas y descubiertas deberán dar cumplimiento a las siguientes disposiciones reglamentarias:

a) Se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

a1.- Factor de Ocupación del Suelo máximo (F.O.S.): 0,60

a2.- Factor de Ocupación Total máximo (F.O.T.): 1,00

a3.- Altura máxima de la edificación (H): 15 metros. Cuando se utilicen sistemas de almacenamiento vertical, almacenes de estanterías elevadas o similares, implementando para ello innovación tecnológica, no se tendrá restricción de altura.

b) Se deberá disponer retiro mínimo de 5 metros de las edificaciones respecto al límite sureste del predio, lindante con la parcela cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II; Parcela 398 ct. El resto de las unidades edilicias deberán cumplimentar un retiro mínimo perimetral de 15 metros respecto de los límites de la unidad parcelaria y de la línea municipal. Las superficies correspondientes a tales retiros deberán ser parqueizadas y forestadas.

c) No regirán las disposiciones destinadas a franja perimetral edificable y a centro libre de manzana, establecidas en el artículo 3.2.6 del COT. Tampoco podrá incrementarse el FOT, aplicando los estímulos previstos en el artículo 3.2.2.7 del COT. La superficie edificada podrá utilizarse bajo cota de nivel de parcela.

d) Las edificaciones pertenecientes a las unidades privativas correspondientes a la Etapa 2 deberán respetar un retiro mínimo de tres con cincuenta (3,50 m) metros con respecto al deslinde lateral con otras unidades privativas cuando estas tengan un ancho de hasta treinta (30) metros, como así también retiro de frente mínimo de diez (10) metros y retiro de fondo mínimo de cinco (5) metros.

e) Las superficies libres de ocupación edilicia estarán destinadas a red vial circulatoria vehicular y peatonal, a estacionamiento vehicular cubierto y descubierta, a infraestructura de servicios urbanos, a equipamientos comunes y/o recreativos, según planos obrantes en fojas 316 del expediente 15373/6/16 cuerpo 2 del Departamento Ejecutivo (Exp. 2395-D-2018 H.C.D.) y a n° de orden 10 del EX-2024-00213805- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO: 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 m² 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 m² y una longitud mínima de frente equivalente a 4 m.

c) Los bienes destinados a unidades funcionales privativas correspondientes a la Etapa 2, deberán observar la siguiente unidad mínima: frente mínimo de treinta (30) metros y superficie mínima de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²).

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 226, 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 2º.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a introducir modificaciones en la documentación gráfica correspondiente al Código de Ordenamiento Territorial (COT).

Artículo 3º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 17-9-2024
Legislación, Interpretación, Reglamento, 23-9-2024

Reunión n° 23
Reunión n° 21