

Expediente: 1864-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 ésta como ZONA DE PROTECCIÓN (Z.P.) y COMPLEMENTARIO DEL TERRITORIO INTERIOR 2 (CoTI2) el predio cuya nomenclatura catastral es: CIRCUNSCRIPCIÓN IV - PARCELA 73x del Partido de General Pueyrredon, y aféctase como ZONA DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICA DOS (ZOSIL2), 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 6.4.3.3 al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), que quedará redactado de la siguiente manera:

“6.4.3.3 ZONA DE SERVICIOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICA DOS (ZOSIL2)

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 al predio cuya denominación catastral es: CIRCUNSCRIPCIÓN IV - PARCELA 73 x.

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 ZOSIL2 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 ZOSIL2.
- 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 ZOSIL2, 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 ZOSIL2 (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 desarrollan 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 DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS: 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.): 0,50

a2.- Factor de Ocupación Total máximo (F.O.T.): 0,50

a3.- Altura máxima de la edificación (H): 15 metros

b) Las edificaciones pertenecientes a las unidades privativas deberán respetar un retiro mínimo de cinco metros (5 m) con respecto al deslinde lateral con otras unidades privativas cuando estas tengan un ancho de hasta cuarenta (40) metros, como así también retiro de frente mínimo de diez (10) metros y retiro de fondo mínimo de cinco (5) metros. 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 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.

SUBDIVISIÓN: De acuerdo a Plano de Mensura y Cesión de calle y Ochava obrante a orden 20 del EX-2023-00627627- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

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) Se deberá disponer de un espacio Descubierta Común (Banda de Protección Ambiental Forestada de 15 metros de ancho), en concordancia con lo representado en el Plano de Mensura y Cesión de calle y Ochava obrante a orden 20 del EX-2023-00627627- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

b) Las unidades funcionales privativas, deberán observar la siguiente unidad mínima: frente mínimo de cuarenta metros (40,00) y superficie mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

c) 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.

d) 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.

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 descubierta.

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 3º.- Los responsables de cada emprendimiento a desarrollar dentro del ZOSIL2 deberán presentar a esta Municipalidad: Proyecto de red conductora de aguas pluviales, Proyecto del sistema colector de efluentes cloacales y Proyecto de sistema para suministro de agua potable, todos ellos aprobados por la autoridad provincial pertinente. Asimismo deberá agregar: Proyecto de sistema para suministro de energía eléctrica y Proyecto de red vial pavimentada, aprobados por los organismos correspondientes.

Artículo 4º.- La ejecución de la totalidad de las obras a acondicionamiento del suelo, a infraestructura de servicios urbanos, a estructuras edilicias y a instalaciones complementarias serán de exclusivo financiamiento y responsabilidad de las empresas que soliciten instalarse en el ZOSIL2.

Artículo 5º.- Las empresas responsables de cada emprendimiento dentro del ZOSIL2 deberán garantizar la provisión de la totalidad de la infraestructura de servicios, exigida en el presente, proveer el normal funcionamiento de las mismas y asegurar el suministro de electricidad y agua potable a las unidades edilicias, constitutivas de cada conjunto logístico – industrial.

Artículo 6º.- Las empresas comerciales e industriales a radicar en el ZOSIL2 serán responsables de la construcción y mantenimiento de obras e instalaciones y del cuidado y la protección ambiental según 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 7º.- La administración de cada complejo que se instale dentro del ZOSIL2 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 9°.- 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 autoridad provincial. Asimismo, los residuos especiales deberán ser almacenados en acuerdo a lo reglamentado mediante Resolución N° 592/00 del OPDS.

Artículo 10°.- Las empresas a radicar en el ZOSIL2 deberán reunir la documentación requerida y dar cumplimiento a la totalidad de los requisitos que establecen las disposiciones provinciales y municipales vigentes.

Artículo 11°.- Previo a la aprobación de los planos de Construcción deberá dar cumplimiento al artículo 56° inciso e) del Decreto 1.549/83 reglamentario del Decreto Ley N° 8.912/77, correspondiente a la cesión a la Municipalidad de General Pueyrredon del cinco por ciento (5%) de la superficie resultante de la mensura, restada de ésta las calles y ochavas a ceder, dicha superficie corresponde a la Reserva de Equipamiento Industrial.

Artículo 12°.- El plano de Mensura y Cesión de calle y Ochava deberá estar aprobado por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, y deberá constar interdicción de venta a la totalidad de las unidades privativas generadas, hasta tanto sean ejecutadas las obras de infraestructura de servicios urbanos especificadas en los artículos precedentes. En caso de construcción por etapas, la interdicción podrá ser levantada parcialmente por la Municipalidad en virtud del cumplimiento de lo antedicho y en correspondencia con las etapas previstas.

Artículo 13°.- Modifícase el apartado a) del artículo 6.4.3.2 del C.O.T. el que quedará redactado de la siguiente manera:

“a) Aféctase a la ZOSIL como Zona B (industrial mixta) donde sólo podrán instalarse establecimientos industriales definidos como de 1° y 2° 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.”

Artículo 14°.- 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 las planchetas urbanísticas extraejidales B 10₂₃ y B 27₂ del Código de Ordenamiento Territorial.

Artículo 15°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento, 8-10-2024
Legislación, Interpretación, Reglamento, 14-10-2024

Reunión n° 26
Reunión n° 23