

Expediente: 1315-D-2026

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 1°.- Aféctase como Distrito de Equipamiento específico - Comercial e Industrial (Ee - CI), según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), el inmueble sito en la Autovía N° 2, km 398, identificado catastralmente como: Circunscripción II, Parcela 332 ab, Partida 045-451093, del Partido de General Pueyrredon.

Artículo 2°.- Fíjense las siguientes Normas Urbanísticas Particulares para el predio descripto en el artículo 1° de la presente:

SUBDIVISIÓN

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de cien metros (100 m) y superficie mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²), en concordancia con el plano de proyecto de mensura y división obrante a orden 7 del EX-2025-00469970- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

USO DEL SUELO

Conforme al siguiente detalle de usos del suelo permitidos:

- 2.1. Comerciales mayoristas con depósito y, como uso complementario, exposición y venta minorista de los productos objeto de venta mayorista, debiendo para ello integrar la unidad de uso.
- 2.2. Industriales que no generen efluentes líquidos en procesos productivos o en mantenimiento de insumos y productos elaborados, excepto las actividades auxiliares generadoras de efluentes que resulten aptos para ser vertidos en la red cloacal o de desagüe.
- 2.3. Estacionamiento de vehículos livianos y pesados y actividades de carga y descarga deberán desarrollarse exclusivamente en forma interna, a efectos de no afectar el tránsito en la vía pública.

OCUPACIÓN DEL SUELO, TIPOLOGÍA EDILICIA y DISPOSICIONES DE TEJIDO:

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: 0,6.

Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: 0,8.

Tipología edilicia: Se permiten sólo edificios de perímetro libre.

Retiro de frente mínimo: 10 metros.

Retiro lateral mínimo: 10 metros.

Retiro de fondo mínimo: 10 metros.

Plano límite: entre 11 y 13,80 metros, bajo los términos técnicos estipulados por la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC), mediante informe agregado a orden 7 del EX-2025-00469970- -MUNIMDP-DOT#SOPU.

ESPACIO URBANO:

Los retiros de frente, lateral y de fondo deberán ser parqueizados a excepción de los caminos peatonales, vehiculares, sectores de estacionamiento, playón de maniobras, garita de control de acceso e instalaciones de infraestructura (sala de máquinas, tanques de incendio y bombeo, etc.). En el deslinde de éstos con la vía pública y con los predios linderos, excepto entre los que se generen por la subdivisión de la parcela descripta en el artículo 1°, se deberá generar un cerco verde perimetral, conformado por arbustos y árboles, a efectos de generar un tamiz visual y de absorción acústica.

Artículo 3°.- Aféctase el Distrito de Equipamiento específico - Comercial e Industrial (Ee - CI) como Zona B (industrial mixta), según Tabla de Equivalencia - Decreto municipal n°

2.545/19, donde sólo podrán instalarse establecimientos industriales definidos como de 1º y 2º categoría en el Artículo 15º de la Ley Provincial N° 11.459, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6º Anexo I del Decreto reglamentario N° 531/19.

Artículo 4º.- En caso que en el predio identificado en el artículo 1º, o en los que resulten de su subdivisión conforme las normas particulares establecidas en la presente, se constituyere un agrupamiento de servicios industriales y logística en los términos de la Ley Provincial N° 13.744 (texto según Ley N° 14.792), dicho predio deberá encuadrarse en las previsiones de esa norma y en la reglamentación aplicable.

Artículo 5º.- Deberá contar con la correspondiente autorización de acceso a ruta expedida por la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 6º.- Asimismo, se deberá presentar Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A), conforme lo dispuesto por la Ley Provincial N° 11.723/1995, y el Artículo 8.4 del C.O.T. y normas complementarias.

Artículo 7º.- Antes de comenzar los trabajos, el recurrente deberá gestionar el permiso de construcción correspondiente ante el órgano competente del Departamento Ejecutivo, debiendo exigirse, previo al otorgamiento, el cumplimiento de las prescripciones contenidas en los artículos precedentes.

Artículo 8º.- La construcción deberá cumplimentar con todas las normas generales contempladas en el Código de Ordenamiento Territorial y el Reglamento General de Construcciones que no se opongan a las disposiciones de la presente.

Artículo 9º.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a introducir las modificaciones gráficas pertinentes en la Plancheta Urbanística del C.O.T., en consonancia con lo establecido en la presente.

Artículo 10º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE LAS COMISIONES

Obras y Planeamiento, 19-5-2026
Legislación, Interpretación, Reglamento, 1-6-2026

Reunión n° 9
Reunión n° 11