



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

Expediente D.E.: 15373-6-2016-cpo2

Expediente H.C.D.: 2395-D-18

Nº de registro: O-18285

Fecha de sanción: 24/01/2019

Fecha de promulgación: 05/02/2019

Decreto de promulgación: 195-19

**ORDENANZA N° 23947**

**Artículo 1º.-** Desaféctase de las áreas Rural Intensiva (RIN) y Complementaria de Borde Vial (BV) el predio cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II - Parcela 398 cx y afectase 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.-** Incorpórase 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 al predio cuya denominación catastral es: CIRCUNSCRIPCION II - PARCELA 398 cx.

**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 C (industrial mixta) donde sólo podrán instalarse establecimientos industriales definidos como de 1º y 2º Categoría en el artículo 15º de la Ley Provincial nº 11.459, de conformidad con lo establecido en el artículo 45º del Decreto Reglamentario nº 1741/96 y en concordancia con la normativa específica que rige la ZOSIL.
- b) Prohibese 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) Prohibese 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) Admítense 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.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

- 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.): 0,50
  - a2.- Factor de Ocupación Total máximo (F.O.T.): 0,50
  - a3.- Altura máxima de la edificación (H): 15 metros
- 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 parquizadas 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 descubierto, a infraestructura de servicios urbanos, a equipamientos comunes y/o recreativos, según plano obrante en fojas 316 del expediente 15373/6/16 cuerpo 2 del Departamento Ejecutivo (Exp. 2395-D-2018 H.C.D.).

**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 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.

**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.



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

- 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 3º.-** La empresa responsable del emprendimiento deberá 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 Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas (DIPSOH). También deberá adjuntar al expediente: Proyecto de sistema para suministro de energía eléctrica, aprobado por Cooperativa Limitada de Consumo Popular de Electricidad y Servicios Anexos Colonia Laguna de los Padres y Proyecto de red vial pavimentada, cuyo acceso y vinculación con la ruta 226 deberá ser aprobado por el Órgano de Control de Concesiones Viales (OCCVI).

**Artículo 4º.-** La ejecución de la totalidad de las obras destinadas 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 POLO 226 S.A.

**Artículo 5º.-** La empresa responsable del emprendimiento deberá garantizar la provisión de la totalidad de la infraestructura de servicios, exigida en la presente, proveer el normal funcionamiento de las mismas y asegurar el suministro de electricidad y agua potable a las unidades edilicias, constitutivas del conjunto logístico - industrial.

**Artículo 6º.-** POLO 226 S.A. y demás empresas comerciales e industriales, radicadas en la ZOSIL, serán responsables de la construcción y mantenimiento de obras e instalaciones y del cuidado y la protección ambiental según Ley 25675, así como del cumplimiento de la Ley Nacional 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y de sus respectivos Decretos Reglamentarios.

**Artículo 7º.-** La administración, responsable del complejo logístico-industrial, 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 8º.-** La administradora del 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 al punto 5, constitutivo del anexo I, integrante de la Disposición 322/18, dispuesta por la Dirección de Impacto Ambiental, dependiente del Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable (OPDS).



*Municipalidad del Partido de General Pueyrredon  
Departamento Deliberativo*

**Artículo 9º.-** POLO 226 S.A. será responsable del manejo de Residuos Industriales NO Especiales y de Residuos Especiales que sean generados por industrias radicadas en el agrupamiento logístico-industrial considerado, debiendo presentar un Programa de Gestión de Residuos, en el marco del Plan de Gestión Ambiental establecido en la Resolución 322/18 del OPDS. Asimismo, los residuos especiales deberán ser almacenados en acuerdo a lo reglamentado en Resolución 592/00 del OPDS.

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

**Artículo 11º.-** Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectos de sancionar disposiciones administrativas reglamentarias que permitan perfeccionar la aplicación de esta Ordenanza e introducir modificaciones en la documentación gráfica correspondiente al Código de Ordenamiento Territorial (COT), así como en la Tabla de Equivalencias entre áreas, zonas y distritos del Partido de General Pueyrredón, considerando las zonas establecidas por el artículo 40º del DP 1741/96, en concordancia con las normas instituidas en la presente.

**Artículo 12º.-** Comuníquese, etc..-

**Tonto  
Vicente**

**Sáenz Saralegui  
Arroyo**