

Ref.: Expte. N° 16321/18.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Desaféctese del Área Complementaria – Zona Industrial y Comercial sector Polo Industrial y Tecnológico (Pind), según la Ordenanza 4812/10, los siguientes dominios: Circunscripción XI, Secc. Rural, Parcelas 2681a y 2564b.

Artículo 2º: Aféctense las parcelas mencionadas en el artículo primero al Área Rural - Rchac: Zona rural y productiva de chacras, cuyas normas específicas son las siguientes:

1) Carácter: Zona que por su carácter ambiental es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas destinadas a preservar dicho carácter de zona protegida.

2) Usos: Usos relacionados con la actividad agropecuaria más usos recreativos, deportivos, vivienda unifamiliar de uso permanente, instalaciones educativas, actividades comerciales de probada tradición en zona de islas del Delta (apicultura, frutales y horticultura, crianza de animales, floricultura, actividad forestal de nuevas plantaciones), restaurantes, recreos, antenas, guarderías náuticas, paseos y toda actividad que demuestre poder minimizar su impacto sobre la topografía y no afectar el régimen hidrodinámico y de inundaciones propio del humedal. Fundado en los principios de insularidad, transparencia hidráulica, aprovechamiento sustentable, preservación del humedal y de la biodiversidad autóctona, se regulará el desmonte indiscriminado, así como el movimiento de suelos, la construcción de terraplenes, endicamientos, rellenos, pólderes, etc. a fin de conservar la cota natural de las tierras y mantener la transparencia hidráulica del área. Se prohibirá la realización de lagos o lagunas artificiales y/o alumbrar aguas salobres o saladas (que se producen al alcanzar la napa). Asimismo se regularán los refulados por dragado de ríos y arroyos.

Queda expresamente prohibida la caza comercial o deportiva.

Los permisos de obra y las habilitaciones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente no serán alterados, siempre que se respete el destino para el cual fueron contemplados originalmente; caso contrario, caducarán y el uso deberá ajustarse a lo dispuesto en la presente reglamentación.

3) Tejido: FOS: 12% FOT: 18% Altura máxima: 7 metros

4) Subdivisión: Dimensiones mínimas de parcelas: Superficie: 5000 m

5) Construcciones: Todo proyecto que proponga algún tipo de ocupación en la franja llamada área de Amortiguación deberá presentar un Plan Especial, donde contemple un programa de protección de los valores ambientales de la zona, que proponga la reforestación autóctona, que resuelva en su propuesta el tratamiento de todo tipo de desechos y asegure mantener una política permanente y activa para la protección ambiental.

6) Disposiciones Particulares: Queda terminantemente prohibido el vertido de cualquier tipo de desechos al cauce del Río Luján, sus afluentes y tributarios.

Artículo 3º: Elimínese de la Ordenanza N° 4812/10 la posibilidad de aprobar barrios cerrados, clubes de campo y cualquier tipo de urbanización abierta o cerrada tal como lo expresa la ordenanza vigente, tanto como uso principal como complementario en los dominios correspondientes al Área Rural - Rchac: Zona rural y productiva de chacras que a continuación se detallan:

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2943, 2926, 2848, 2845, 2640
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3439, 3393 A, 3323 B, 3323 A, 3298, 3206 A, 3146, 3143 A, 3080, 3078, 3052, 2989 A, 2987 C, 2564 A, 2987 D.

Artículo 4º: Modifíquese el Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental de Otamendi denominada Área de Amortiguación AA según la Ordenanza 4812/2010.

Se aumentará la delimitación de la franja de 300 m del borde del Río Luján que fija la ordenanza vigente a 1000 m del mismo, con el objetivo de preservar las características ambientales del valle aluvial de la cuenca del Luján.

1) Carácter: Zona de transición y amortiguación de la Reserva Natural de Otamendi del Partido de Campana.

2) Delimitación: Todas las parcelas incluidas en el Artículo 1 y Artículo 2 de esta ordenanza.

3) Usos: Podrán proponerse usos recreativos, deportivos, viviendas de cuidadores, instalaciones para la observación de la flora y fauna, cabañas, gastronomía, recreos y paseos.

4) Construcciones: En caso de que se proponga algún tipo de construcción en esta área, se deberá presentar un Plan Especial, donde se contemplen los valores ambientales de la zona y la integración al paisaje natural. Las construcciones deberán ser de tipo palafíticas, prohibiéndose la posibilidad de construir taludes para elevar las mismas.

5) Disposiciones particulares: Se deberá garantizar el carácter público de la costa del Río Luján en una franja costera de 70 m desde la costa.

Artículo 5º: Desaféctese a las parcelas Circ.: IV Secc.: Rural Parc.: 393 a del área denominada E. Sanit y aféctense dichas parcelas a ZUE 3 con todas las

normativas e indicadores mencionados en la Ordenanza 4812/10 y las restricciones fijadas.

Carácter: Zona destinada a la promoción de actividades turísticas, deportivas, recreativas de carácter público y privado. Podrán presentarse planes de sector en los términos definidos en el punto 1.1 de este código, contemplando los estudios de impacto y análisis respectivos de dichos emprendimientos futuros. Para dicha área deberá preverse una cortina forestal acorde a la magnitud del emprendimiento a proteger. Las propuestas serán evaluadas en base a los proyectos presentados, considerando los menores impactos y la mayor productividad.

Artículo 6°: Auspíciase la creación de herramientas técnicas y legales que permitan a los propietarios de las parcelas mencionadas en el Artículo 1° y Artículo 2°, la urbanización de estas tierras, con el objetivo principal de generar un nuevo acceso desde la Autopista Panamericana que vincule la nueva localidad de Loma Verde con el casco urbano de Belén de Escobar a través de la calle Parravicini y su vinculación con la ruta 25 a través de la calle Manny. Los emprendimientos urbanos que se propongan deberán tender a generar una nueva centralidad urbana de uso público y abierto y la creación de suelo urbano con servicios. Se deberá proyectar un nuevo acceso desde la autopista panamericana con doble acceso hacia Campana y hacia Capital y un puente sobre las vías del ferrocarril. Este nuevo acceso vinculará la autopista con la calle Parravicini, que se transformará en un acceso de cuatro carriles, cuyo recorrido continuará por la calle Manny hasta la Ruta 25.

El proyecto presentado por los desarrolladores deberá ser aprobado por el área técnica del poder Ejecutivo y por el Concejo Deliberante. El plan urbano de este sector deberá ser aprobado por el área técnica correspondiente del Poder Ejecutivo y el Concejo Deliberante. Para obtener los indicadores urbanísticos necesarios para generar una nueva centralidad, se deberán equipar las urbanizaciones propuestas con todos los servicios: gas, agua, cloaca y electricidad con tendido subterráneo. Todas las instalaciones complementarias relacionadas con prestaciones de internet, telefonía y video cable también deberán ser realizadas con tendido subterráneo. No se permitirá la realización de obras civiles y/o comerciales hasta que no se hayan finalizado las obras de infraestructura. Dentro del plan de sector se deberá contemplar la cesión de espacios urbanos para la construcción de equipamiento municipal con una superficie de 30.000 m². Las obras de infraestructura y las cesiones solicitadas por esta ordenanza no computarán al momento de imputar cesiones onerosas, según indican las leyes 8912/77 y 14449 (Ley de acceso justo al hábitat).

Artículo 7°: Promuévase ante las Legislaturas Provincial y Nacional la sanción de una ley que premie, mediante compensaciones económicas a través de la coparticipación provincial y nacional, la protección de ecosistemas como los humedales.

Artículo 8º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE
----- DOS MIL DIECIOCHO.

Queda registrada bajo el N° 5611/18.-

FIRMADO: PABLO RAMOS (PRESIDENTE) – LUIS A. BALBI (SECRETARIO LEGISLATIVO)