

Ref.: Expte. 18076/24.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Desaféctase de la Zona Polo Industrial Científico y Tecnológico (Plnd), la parcela 2564B y 1000 m desde el borde sur del Río Luján de la parcela 2681A, ambas, Sección Rural, Circunscripción XI de la Localidad Loma Verde, partido de Escobar.

ARTICULO 2º: Aféctanse a la Zona Rchac, Zona Rural y Productiva Chacras (4.2.3.1) del Área Rural de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, las parcelas denominadas catastralmente como: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2564B, y la superficie desafectada de la parcela 2681A por el artículo 1º, conforme Plano Anexo Único que forma parte integrante de las presentes.

ARTICULO 3º: Aféctanse a la Zona A.A., Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Otamendi (4.2.3.3) de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, las parcelas denominadas catastralmente como: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2564B, 1000 metros desde el borde sur del Río Luján de la parcela 2681A, 2845, 2848, 2926 y 2943, conforme Plano Anexo Único que forma parte integrante de las presentes.

ARTICULO 4º: Desaféctase del Área Rural (4.2.3) y de la Zona Rchac, Zona Rural y Productiva Chacras (4.2.3.1), de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, la superficie remanente no incluida en el artículo 3º de la presente, de las parcelas 2848, 2845, ambas, Sección Rural, Circunscripción XI de la Localidad Loma Verde, partido de Escobar.

ARTICULO 5º: Modifícase el punto 4.2.2.4.1. Plnd, Polo Industrial Científico y Tecnológico, de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.2.2.4.1.

Plnd: Polo Industrial Científico y Tecnológico

1) **Carácter:** Polo de desarrollo científico y tecnológico, con nuevos patrones de producción industrial, distribución y logística.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2640, 2681A (parte no incluida en el artículo 2º de la presente), 2681F, 2681P, 2681R, 2681AX, 2681AW, 2681AT, 2681AS, 2681AR, 2681AN, 2681AD, 2681AC, 2681AB, 2681AE, 2681AF, 2681AG, 2681AH, 2681AM, 2681AY, 2681C, 2681B, 2574G. Circunscripción XI, Sección E, Quinta 20, Mz 20 A, Mz 20 B, Mz 20 C y Mz 20 D, Circunscripción XI, Sección E, Qta 20, Fr 1 y Fr 2. La superficie remanente de las parcelas

2848 y 2845 de Circunscripción XI, Sección Rural no incluidas en el artículo 3º de la presente, conforme plano Anexo Único que forma parte integrante de las presentes.

3) Tejido:

Subdivisión mínima de las parcelas:

Lado mínimo: 40 metros

Superficie mínima: 2000 m²

Indicadores Urbanísticos:

FOS: 0.60

FOT: 0.80

Red Vial: La red vial interna de la zona Plnd deberá ajustarse a lo establecido por el art. 12 del D.L. 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

Retiros:

Retiros de Frente: 20 m sobre la Ruta Nacional N° 9, 10 m sobre la traza de la futura Avenida Circunvalación, 10 m a calles secundarias.

Retiros de Fondo: 5 m

Retiros Laterales: 5 m

Altura: Altura máxima 30 m

Superficie Absorbente: 20 %

4) Usos: Industrias 1ª y 2ª categoría, industrias 3ª categoría de bajo impacto ambiental compatibles y conforme a los condicionamientos y reglamentaciones de la Autoridad Ambiental Municipal, depósitos, talleres, centro de distribución, logística, centros de investigaciones científicas y tecnológicas.

5) Usos Prohibidos: en ningún caso se permitirá la localización de las industrias de 3ª categoría consignadas como Grupo 4 en el Nomenclador de Actividades Anexo III (IF-2020-22910687-GDEBA-DPEIAOPDS) del Decreto 973/2020.

6) Infraestructura de servicios: se establecen como servicios esenciales: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y su tratamiento conforme la Ordenanza N° 5302/16, pavimento y tratamiento de efluentes cloacales e industriales.

7) Estacionamiento: deberá tener, como mínimo, un módulo cada 200 m² de la superficie productiva hasta 6500 m². Para parcelas de más de 6500 m² de superficie productiva, un módulo cada 500 m².

8) Carga y Descarga: según requerimiento de la Autoridad Municipal en la etapa de prefactibilidad cumplimentando en todos los casos con un mínimo de 1 módulo.

9) Barrera Forestal perimetral: según Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10.

10) Cesiones: Deberá cumplimentarse con las cesiones correspondientes a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial correspondientes al 5% de la superficie de la Zona Plnd, conforme al art. 56 del D.L. 8912/77, y su Reglamentación Decreto N° 1549/83.

11) Restricciones: Sobre la Ruta Nacional N° 9 deberán respetarse las restricciones que determine la Autoridad competente. Asimismo, las parcelas 2848, 2845 Sección Rural, Circunscripción XI, tendrán una restricción de 35 m correspondientes a la traza de la futura Avenida Circunvalación, que será determinada oportunamente por la Autoridad Municipal en la etapa de Prefactibilidad.

12) Disposiciones Particulares: Previo a las gestiones de localización, deberá cumplir con las certificaciones de saneamiento de los predios a afectar y la factibilidad urbanística del sector para recibir el uso industrial.

Cumplirá con lo establecido en los marcos normativos vigentes.

ARTICULO 6º: En el marco de lo establecido por el art. 6º del Anexo 1 del Decreto 531/19, reglamentario de la Ley 11.459, la zona Polo Industrial Científico y Tecnológico será equivalente a la Zona "C" (Industrial Exclusiva).

ARTICULO 7º: Atento a lo dispuesto por la Ley Nº 14.449 y la Ordenanza Nro. 5848/20, deberá verificarse el cumplimiento de dicha normativa en forma previa al visado de los planos de mensura.

ARTICULO 8º: Apruébese el Plano de Zonificación que como Anexo Único "Plano de Zonificación" forma parte integrante de la presente Ordenanza Municipal. Ante eventuales diferencias entre el texto de la Ordenanza y el Plano de Zonificación, tendrá prevalencia el Plano de Zonificación.

ARTICULO 9º: Incorpórese el Plano de Zonificación aprobado por el artículo precedente, al Plano de Zonificación del Partido de Escobar aprobado por artículo 17º de la Ordenanza Nº 4812/10.

ARTICULO 10º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, regístrese, incorpórese al digesto municipal y oportunamente archívese.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL
----- VEINTICUATRO.

Queda registrada bajo el N.º 6246/24.-

FIRMADO: MARÍA LAURA GUAZZARONI (PRESIDENTA)
 LUIS CARRANZA (SECRETARIO LEGISLATIVO)

PLANO DE ZONIFICACIÓN - ANEXO ÚNICO

