

BOLETIN MUNICIPAL

CONSEJO DELIBERANTE
ZARATE

40 ANIVERSARIO DEL INFORME DE LA CONADEP: "NUNCA MAS"

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N° 4121 - H.C.D. 299/24.-

VISTO:

El Expediente N° 4121 - 0087/2011; y-

CONSIDERANDO:

Que el inmueble cuya Nomenclatura catastral es Circunscripción IX; Parcela 783d -en el que desarrolla sus actividades INDUSTRIAS GUIDI S.A.C.I.F.- se halla localizado en el ÁREA RURAL (AR) - ZONA INDUSTRIAL 1 (I1) en la que se consideran USOS PERMITIDOS las actividades industriales de Primera y Segunda Categoría s/Ley 11549 (TÍTULO 3.3. CUADRO GENERAL DE USOS. Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental) - Ordenanza N° 3125/1997 y modificatorias. Decreto de Convalidación Provincial 1699/99 y complementarios). Se adjunta sector de localización de la parcela en la ZONA INDUSTRIAL 1 (I1).

Que a Fs. 237/238 del Expediente 4121 - 0087/2011, INDUSTRIAS GUIDI S.A.C.I.F. solicita, a través de su Apoderado Sandro Iglesias y con documentación respaldatoria detallada en la presentación, el cambio de zonificación del inmueble inicialmente referido en el que se halla emplazado el establecimiento industrial dedicado a la fabricación de piezas metálicas y estampadas y que se encuentra clasificado en la Segunda Categoría en el marco del Decreto 1741/96 (actualmente derogado).

Que refiere, además, en los fundamentos de la solicitud de cambio de zonificación que con la puesta en vigencia del Decreto 531/19 y 973/20 -que significaron modificaciones en los polinomios de cálculo del Nivel de Complejidad Ambiental (NCA)- el Formulario de cálculo en el trámite de clasificación de la empresa, que actualmente se halla en análisis, "arrojaría un valor que implicaría que la planta sea incluida en la tercera categoría al obtener un NCA superior a 25 puntos".

Que, en otro párrafo de la presentación, se destaca que el cambio de categoría de la planta implica que no resulte factible la ampliación de las actividades productivas de no mediar una modificación normativa en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental).

Que a Fs. 287 del referido Expediente la DIRECCIÓN GENERAL DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE informa que, "en su función de emisora del Certificado de Radicación, se ve impedida de hacerlo debido a que la planta se encuentra emplazada en un territorio definido como "Industrial 1" que admite industrias de hasta 2°. Categoría. En estas condiciones, y de no producirse la rezonificación producto de la solicitud, la planta no podrá seguir operando y deberá realizar modificaciones relacionadas con los factores que conforman la polinómica de cálculo del NCA para reducirlo hasta los 25 puntos y sin posibilidades de crecimiento futuro".

BOLETIN MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE

40 ANIVERSARIO DEL INFORME DE LA CONADEP: "NUNCA MAS"

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N° 4121 - H.C.D. 299/24.-

Que el cambio de zonificación requerido por INDUSTRIAS GUIDI S.A.C.I.F. implica la sanción de una Ordenanza modificatoria del Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental) desafectando el inmueble cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción IX; Parcela 783d de la ZONA INDUSTRIAL 1 (I1) y disponiendo que el mismo tenga una zonificación como Zona Industrial 2 (I2) destinada a la localización de industrias de Primera, Segunda y Tercera Categoría según Ley 11459, asignándole los parámetros, indicadores y usos establecidos para la misma en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental) - Ordenanza N° 3125/1997 y modificatorias. Decreto de Convalidación Provincial 1699/99 y complementarios) y su posterior convalidación provincial en los términos previstos por el Decreto-Ley 8912/77.

Que, por su parte, en atención a lo establecido en la SECCIÓN V. ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA, Artículo 46, inciso c), cabe la aplicación del Artículo 51 de la Ley 14.449, Ley de Acceso Justo al Hábitat y de lo establecido en la Ordenanza N° 4851/2021.

Que en el Expediente citado en el VISTO lucen informes de la Secretaría de Desarrollo Económico y de la Dirección de Planeamiento Estratégico, dependiente de la Secretaría de Gobierno.

Por todo ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE**, en el Cuadragésimo Aniversario del Informe de la CONADEP, "Nunca más" en uso de sus facultades sanciona:

ORDENANZA N° 5157.-

ARTICULO 1°.- Desaféctase de la Zona Industrial 1 (I1) el inmueble localizado en el AREA RURAL DE ZÁRATE (AR), cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción IX - Parcela 783D.-----

ARTICULO 2°.- Dispónese que el inmueble cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción IX - Parcela 783D, localizado en el AREA RURAL DE ZÁRATE (AR), tendrá una zonificación como Zona Industrial 2 (I2) con las prescripciones de los artículos siguientes.-----

ARTICULO 3°.- Dispónese que el inmueble cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción IX - Parcela 783D tendrá los siguientes parámetros e indicadores urbanísticos:-----

USOS DEL SUELO: Los usos permitidos para la ZONA INDUSTRIAL 2 (I2) según lo establecido en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate - Ordenanza N° 3125/97 y modificatorias - Decreto de

40 ANIVERSARIO DEL INFORME DE LA CONADEP: "NUNCA MAS"

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N° 4121 - H.C.D. 299/24.-

1. Convalidación Provincial 1699/99 y complementarios. La Zona Industrial 2 (I2) se caracteriza por estar destinada a la localización de INDUSTRIAS DE PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA CATEGORÍA, según Ley N° 11.459.
2. INDICADORES URBANISTICOS: Se otorgan los siguientes indicadores urbanísticos: a) FOS: 0,5 - b) FOT: 0,5 - 3) RETIROS: Retiro de frente: 10% de la profundidad de la parcela; Retiros laterales: 10% del ancho de parcela (ambos laterales) y Retiro de Fondo: 10% de la profundidad de la parcela - 4) CENTRO LIBRE DE MANZANA: No se exige - 5) ALTURAS: Mínima: No se exige; Máxima: No se exige; De basamento: No se exige - 6) DENSIDAD: Bruta: No se fija; Neta: No se fija.
3. PARCELA MÍNIMA: Ancho: 100 m - Superficie: 10000 m2

ARTICULO 4°.- Dispónese que la infraestructura mínima requerida, apertura y tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica y alumbrado público, agua corriente y desagües cloacales lo será conforme al Código de Planeamiento del Partido de Zárate y demás normas legales vigentes.-----

ARTICULO 5°.- Se deberán cumplir con las normas del Decreto-Ley 8912/77 y del Código de Planeamiento del Partido de Zárate - Ordenanza N° 3125/97 y modificatorias - Decreto de Convalidación Provincial 1699/99 y complementarios en todo aquello que sea aplicable.-----

ARTICULO 6°.- El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá la convalidación de la presente Ordenanza por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, a través de las actuaciones administrativas correspondientes que se iniciarán una vez aprobadas.-----

ARTICULO 7°.- La presente Ordenanza será complementaria y accesorio del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, quedando facultado el Departamento Ejecutivo Municipal para emitir el texto ordenado del citado Código y ordenar la planimetría que forma parte del mismo, con las reformas de la presente Ordenanza, y las anteriores que se hayan sancionado y convalidado.-----

ARTICULO 8°.- Dispónese que la vigencia de los cambios de zonificación, parámetros e indicadores urbanísticos de los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza, se encuentran sujetos a la condición de la firma del pertinente Convenio Urbanístico, dentro de los ciento veinte (120) días de la promulgación de la presente, entre el Municipio de Zárate con INDUSTRIAS GUIDI S.A.C.I., en relación a la participación que el primero debe tener de la valorización inmobiliaria producto de la renta diferencial que ha recibido las propiedad detallada como resultado de la modificación de los parámetros urbanísticos y uso del suelo, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 4851 y sus modificatorias. Caso contrario, es decir, sin la firma del Convenio Urbanístico en el lapso previsto, dichas modificaciones

BOLETIN MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ZARATE

40 ANIVERSARIO DEL INFORME DE LA CONADEP: "NUNCA MAS"

CORRESPONDE A EXPEDIENTE N° 4121 - H.C.D. 299/24.-

quedarán derogadas de pleno derecho una vez cumplido el plazo, por tratarse de una modificación sujeta a condición.-----

ARTICULO 9°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate a los veintidós días del mes de Agosto de dos mil veinticuatro. -----

DR. LIPSZYC MARTIN
SECRETARIO
DEL H. CONCEJO DELIBERANTE
DEL PARTIDO DE ZARATE



SR. UNREIN WALTER RICARDO
PRESIDENTE
DEL H. CONCEJO DELIBERANTE
DEL PARTIDO DE ZARATE