



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

**VISTO:**

El Expediente D.E. N° 2-0-117172/2023 - HCD 3-0-52037/2023; y

**CONSIDERANDO:**

Que por medio de la Ordenanza N° 11451 se aprobó el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Avellaneda, que como Anexos I, II y III forman parte de dicha Ordenanza;

Que el artículo 4° del Anexo I de la Ordenanza referida establece las normativas de zonificación para la Ciudad de Avellaneda, definiendo su carácter y regulando la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo;

Que en el artículo 4.27 de dicho Anexo se estableció y definió un distrito de reserva, como reserva de uso vacante, sujeta a planificación;

Que la zona definida en el considerando precedente, en su conjunto está dentro del Área Complementaria, según los lineamientos del Decreto-Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y de Usos del Suelo, atento a que la misma es un área circundante o adyacente al área urbana, relacionada funcionalmente entre sí, y que entre ambas conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial;

Que la norma mencionada establece que en las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana; comercial y administrativa; de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva; de esparcimiento ocioso y activo, y demás usos específicos;

Que la existencia o no de áreas, sub-áreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos;

Que en la zona se encuentran dos enclaves productivos de importancia: la zona Industrial correspondiente al ex polo Curtidor y el Mercado de Abasto con sus predios correspondientes;

Que por medio de la Ordenanza N° 26864/2015 se dispuso la afectación de gran parte de dicha área como zona de "Reserva Costera Municipal de Avellaneda", entre la calle El Ceibal y el Río de la Plata, estableciendo que el sector será gestionado de acuerdo a un Plan de Manejo Ambiental específico;

Que durante los últimos años y particularmente en los últimos meses, se interactuó con los vecinos y productores del área y se dio cuenta de la situación real de la zona, en cuanto al uso de la tierra en sus distintos aspectos;

Que dicho proceso dio cuenta de la necesidad de modificar los usos de la zona, a los efectos de incorporar varios de esos predios a la dinámica productiva actual, ampliando el núcleo urbano hacia la zona de reserva de uso vacante;

Que se entiende por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen;

Que dicha ampliación implica, según el Art. 14 del Decreto-Ley 8912/77, un proceso de acondicionamiento de un área prevista como reserva de suelo vacante, con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente;



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

Que la delimitación de los espacios antes mencionados permite materializar en la práctica una política reparadora, mejorando la calidad ambiental; aprovechando las potencialidades de los recursos humanos existentes y generando recursos para sus titulares, sumado a la búsqueda del empleo genuino para los vecinos del sector y de otras localidades vecinas, en particular del Partido de Avellaneda;

Que las zonas verdes urbanas ofrecen grandes oportunidades para el cambio positivo y el desarrollo sostenible de nuestras ciudades, y en ese sentido el Municipio de Avellaneda lleva adelante políticas públicas dirigidas a la conservación de su ecosistema natural lindante con el Río de la Plata, en el marco de la "Reserva Costera Municipal de Avellaneda";

Que toda modificación a lo normado en la Ordenanza N° 11451 debe contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante;

Que la presente ordenanza permitirá el avance de nuevos proyectos de conservación de la Reserva que lleva adelante el Municipio, entre los que se destacan el desarrollo del Parque del Río, el Eco Área Municipal y Eco Punto, entre otros;

Que la presente se dicta en virtud de las facultades conferidas a este Cuerpo Deliberativo por la Ley Orgánica de las Municipalidades;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

#### **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1°:** *Modifícase* la Ordenanza de Zonificación vigente N° 11451/97, y la Ordenanza N° 18495/2005 en lo referido a los límites de las Zonas: de Reserva con carácter de Reserva de suelo vacante (RE), Banda de Circulación (BC1), Uso Específico (UE4) e Ilc, en el sector comprendido desde el Acceso Sudeste Juan D. Perón, el Canal Sarandí, el Canal Santo Domingo y el Río de la Plata.

**ARTÍCULO 2°:** *Divídase* el área denominada genéricamente como Colonia Sarandí, descripta en el Artículo 1°, tomando como base lo establecido en la Ordenanza de Zonificación 11451/97 Anexo I, Art. 3° ítem 3.5 y 4°, ítem 4.27 y 4.31 y la Ordenanza N° 18495/2005, en función de la planificación del área realiza por el Departamento Ejecutivo, en las siguientes Zonas: (Ver Plano 1- Anexo 1):

1. ZONA DE RESERVA AMBIENTAL 1 (R.E.-1);
2. ZONA INDUSTRIAL (Ilc);
3. ZONA DE USO ESPECIFICO 4 (U.E.-4);
4. ÁREA DE INTERÉS URBANO DE GESTIÓN ESPECIAL

Para cada una de las zonas mencionadas precedentemente, se establecerán los usos, obligaciones y restricciones que se indican en los siguientes capítulos.

#### **CAPITULO I - ZONA DE RESERVA AMBIENTAL (RE1)**

**ARTÍCULO 3°: OBJETIVOS.** La ZONA DE RESERVA AMBIENTAL (RE1) se constituye con los siguientes objetivos primordiales:

- A. Proteger y brindar un Área Natural cercana a los centros urbanos circundantes, para que los habitantes disfruten de ella en convivencia con la naturaleza;
- B. Contribuir a la protección de los ambientes naturales y de los valores escénicos intrínsecos del área para su conservación y disfrute por pobladores y visitantes;
- C. Fomentar la interacción armónica entre el hombre y la naturaleza, promoviendo el uso sustentable de la tierra y el uso de tecnologías amigables con el ambiente;



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

- D. Fortalecer la relación de convivencia entre los habitantes del lugar y los visitantes locales o de otros Partidos (turistas) y a su vez con el paisaje, con el fin de mantener la integridad de la biodiversidad y los valores estéticos, culturales y ecológicos del área;
- E. Conservar el patrimonio natural y cultural del sector, ya que proteger y revalorizar una tradición, está lejos de ser nostálgica, sino que se convierte en un motor de desarrollo turístico local;
- F. Promover el uso sustentable de los recursos hídricos locales para mantener la calidad y cantidad de los mismos con el fin de sostener a la población local, mantener la densidad poblacional del sector y el desarrollo de las comunidades bióticas allí presentes;
- G. Destacar la necesidad de recuperar los bordes costeros, como áreas de interés, integrándolos a la dinámica del sector y de la ciudad toda;
- H. Promover y desarrollar la franja costera, aspirando a revertir la tradición de escisión entre la ciudad y el río;
- I. Propender a la concientización de los vecinos y visitantes que recorran el lugar a través de mecanismos de información, divulgación y toda otra actividad que enriquezca el conocimiento y el aprecio del área protegida;
- J. Determinar los recorridos y formas de aprovechamiento turístico que se le dará al sector, buscando que se constituya en una atracción recreativa y turística más del Partido de Avellaneda;
- K. Fomentar la plantación de especies autóctonas, evitar la suplantación de las mismas y propender a la restauración de áreas degradadas para colaborar con la protección de las masas boscosas nativas y sus componentes originales;
- L. Dotar al área de la infraestructura, equipamiento y recursos humanos necesarios, que permita la investigación científica de los ecosistemas y sus componentes, el desarrollo de actividades educativas ambientales, y la implementación de sistemas de control y vigilancia.

**ARTÍCULO 4°: DELIMITACIÓN.** La ZONA DE RESERVA AMBIENTAL (RE1) se delimitará en relación con las siguientes sub-zonas:

- A. **Sub-Zona ECO-ÁREA:** Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección B - Fracción I - Parcelas 7, 8 y 9; Circunscripción I - Sección B - Fracción IV - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6; y Circunscripción I - Sección B - Fracción III - Parcela 21;
- B. **Sub-Zona ECO-TURÍSTICA:** Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección B - Fracción I - Parcelas 1, 2A, 3A, 4, 5, 6, y 10; y Circunscripción I - Sección B - Fracción II - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.
- C. **Sub-Zona de AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL:** Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección B - Fracción III - Parcelas 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, y 20;
- D. **Sub-Zona ECO-PUNTO:** Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección J - Fracción II - Parcelas 1, 2, 3, 4, 8, 9 y 10;
- E. **Sub-Zona ECO-COMERCIAL:** Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección B - Fracción III - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9; Circunscripción I - Sección K - Fracción II - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8; Circunscripción I - Sección K - Fracción III - Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5; y Circunscripción I - Sección J - Fracción II - Parcelas 5, 6 y 7;

**ARTÍCULO 5°: USOS ADMITIDOS.** Para esta zona y sus sub-zonas se establecen las siguientes definiciones y usos admitidos:

- A. **Sub-Zona ECO-ÁREA.** Se la denomina Área Núcleo. La misma se encuentra regulada por la Ordenanza N° 26.864/2015. En esta zona se buscará promover el desarrollo de actividades de carácter recreativo,



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

turístico, educativo y social. En esta zona no se permitirá residencia alguna.

Las parcelas actuales NO podrán dividirse.

**B. Sub-Zona ECO-TURÍSTICA.** Se trata de un área sustentable de Quintas y Viñedos donde se fomentará principalmente la actividad Turística Vitivinícola.

Se autorizarán actividades productivas agroecológicas sustentables, compatibles con las características del área. Gastronomía, camping. Espacios Públicos de Esparcimiento y Equipamientos Públicos, afines al área de implantación.

Se permitirán actividades comerciales complementarias de los usos antes descriptos.

En esta zona podrá existir una vivienda única por parcela que contemple a sus moradores actuales y grupo familiar residente.

Se podrán mantener los usos actuales que aquí no estén contemplados en las condiciones vigentes al 13 de junio de 2023 (fecha de promulgación de la Ordenanza N° 30195), previo censo del lugar, siempre que se adapten a las condicionantes y recomendaciones que establecerá el Departamento Ejecutivo para su permanencia, la cual será en forma Precaria, Condicional, Personal e Intransferible.

Las parcelas actuales NO podrán dividirse.

**C. Sub-Zona de AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL.** Aquí se propone un área vinculada con las actividades productivas agroecológicas sustentables, donde se autorizará la comercialización y/o explotación de la tierra, con producción afín a las características del área, donde se podrán comercializar productos autóctonos, tales como vino, hortalizas, frutas, miel, y otros productos.

Se admitirán viveros y Equipamiento Público. Gastronomía, Comercios afines a los destinos de la zona, Camping.

Como Densidad Potencial y Actual para esta área se determina que será de 2 viviendas por parcela, o la que contemple a sus moradores actuales y grupo familiar residente, más la actividad comercial que pueda explotarse.

Se podrán mantener los usos actuales que aquí no estén contemplados en las condiciones vigentes al 13 de junio de 2023 (fecha de promulgación de la Ordenanza N° 30195), previo censo del lugar, siempre que se adapten a las condicionantes y recomendaciones que establecerá el Departamento Ejecutivo para su permanencia, la cual será en forma Precaria, Condicional, Personal e Intransferible.

Las parcelas actuales NO podrán dividirse.

**D. Sub-Zona ECO-PUNTO.** Aquí se mantiene el destino existente, sumándole las parcelas linderas a las antes involucradas, conformando un área mucho más amplia que permitirá contar con Puntos Educativos, más espacio para Vivero y ampliar las funciones del mismo.

Esta zona está alcanzada por las Ordenanzas N° 25573/2014 y 25930/2014, donde se describe al sector como una Zona destinada al uso de PLANTA DE SEPARACIÓN DE RESIDUOS denominada ECOPUNTO AVELLANEDA, dentro del Convenio Marco Específico entre ACUMAR y la Municipalidad de Avellaneda, sobre elaboración y ejecución del PROGRAMA de ACOMPAÑAMIENTO a la GESTIÓN INTEGRAL de RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS MUNICIPAL.

**E. Sub-Zona ECO-COMERCIAL.** Se describe como un Área Central a Escala Local.

Aquí se permitirán actividades a nivel institucional, Servicios, Gastronomía, Camping. Asociaciones locales, Salud, y equipamiento administrativo. Comercios a escala local, Viveros y Quintas con comercialización.

También se permitirán actividades de comercialización a escala minorista de productos regionales, aunque estos no se cultiven o produzcan en los propios predios en cuestión.

Se admitirán Estacionamientos para automóviles (no camiones) para un mejor funcionamiento vial del área, principalmente los días de gran concurrencia a los sitios Turísticos, previa habilitación del Departamento Ejecutivo.



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

Serán admitidas viviendas unifamiliares o multifamiliares de muy baja densidad, que contemple a sus moradores actuales y sus grupos familiares, previo censo del lugar, más nuevos grupos familiares, para lo cual se determina una **Densidad Potencial de 6 viviendas/Ha.** Mientras que la densidad actual (sin servicio cloacal) será de 2 viviendas/Ha, o la que contemple a sus moradores actuales, previo censo del lugar. Se podrán mantener los usos actuales que aquí no estén contemplados, previo censo del lugar, siempre que se adapten a los condicionantes y recomendaciones que establecerá el Departamento Ejecutivo para su permanencia, en forma Precaria, Condicional, Personal e Intransferible. Las parcelas actuales podrán dividirse siempre que cumpla con una superficie mínima de 1Ha y que su lado mínimo no sea inferior de 100m., o lo que surja de un análisis particularizado debidamente fundado, por parte del Departamento Ejecutivo que admita otras dimensiones.

**ARTÍCULO 6°: RESTRICCIONES.** Queda expresamente prohibido en la "Zona de Reserva Ambiental" y sus sub-áreas, sin el debido permiso del Departamento Ejecutivo:

- A. El uso extractivo de objetos o especies vivas de animales y plantas;
- B. Las alteraciones de elementos y características de especial relevancia;
- C. La remoción de juncales y cualquier daño a la flora nativa, así como la extracción de restos o partes de la misma (flores, frutos, semillas brotes, etc.), sin la debida autorización del Departamento Ejecutivo;
- D. La caza y cualquier otro tipo de acción sobre la fauna, salvo cuando valederas razones científicas así lo aconsejaren;
- E. La introducción de flora y fauna exótica, entendiéndose por exótica a toda especie animal o vegetal silvestre, asilvestrada o doméstica que no forme naturalmente parte del acervo faunístico o florístico, del área de reserva, aun cuando fueren integrantes naturales de otra región de la provincia, salvo cuando esta fuera necesaria para el cumplimiento de sus objetivos en reservas naturales, faunísticas o de protección o bajo especiales programas de reintroducción de fauna autóctona localmente amenazada o extinguida;
- F. La presencia humana que represente alguna perturbación o alteración de sus ambientes y la residencia o radicación de personas que impacten en el área con densidades fuera de las actualmente existentes, o las que esta normativa determine, con excepción de las necesarias para la administración técnica y funcionamiento del área natural e investigación científica que en ella se realice;
- G. La construcción de cualquier tipo de obra, instalaciones, edificios, viviendas, a excepción de las necesarias para su funcionamiento como áreas naturales de conservación, salvo aquellas existentes al momento de la sanción de la presente, y/o sus modificaciones o ampliaciones o reubicaciones con los permisos correspondientes que autorice expresamente el Departamento Ejecutivo;
- H. Cualquier otra acción que pudiere modificar el paisaje natural o el equilibrio biológico, a criterio del Departamento Ejecutivo;
- I. El tránsito por fuera de las calles y/o los senderos habilitados, según la tipología de los vehículos que circulen por el área (transito liviano o pesado);
- J. La ocupación de las playas costeras, o de los predios a modo de balneario, solárium o lugar recreativo en tanto no dispongan de un sitio zonificado a tal fin, conforme a lo que esta Normativa determine;
- K. Acampar o hacer fuego fuera de las zonas permitidas a tal fin;
- L. El depósito o relleno con residuos, tierra o escombros tanto en el predio como en su periferia sin la debida autorización del Departamento Ejecutivo;
- M. Realizar ruidos de cualquier tipo, tanto en el área como en la periferia inmediata, salvo donde las autoridades municipales así lo permitan para actividades públicas programadas particularmente;
- N. Actividades deportivas que generen ruidos molestos al ambiente circundante y necesiten de la tala de la flora existente, salvo aquellas autorizadas especialmente y bajo monitoreo continuo por la Autoridad de Aplicación;
- O. La ocupación del espacio público, temporal o definitivamente, sin la correspondiente autorización del Departamento Ejecutivo.



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

En toda la Zona de Reserva Ambiental la materialización de los Ejes Divisorios de Parcelas y las Líneas Municipales serán realizadas con cercos vivos o alambrados y tranqueras, salvo que algún motivo fundado permita otra tipología; para lo cual deberá contar con la previa autorización del Departamento Ejecutivo.

En toda la Zona de Reserva Ambiental las edificaciones deberán estar separadas de los Ejes Divisorios de Parcela y Líneas Municipales, un mínimo de 10m. Para aquellas situaciones existentes a la fecha de sanción de la presente Ordenanza el Departamento Ejecutivo evaluará cada caso para que permanezcan o no y así regularizar dichas construcciones a la presente Norma. Dicha situación obligará a los responsables de cada parcela a la forestación de las franjas libres.

## CAPITULO II - (F) ZONA INDUSTRIAL -I1c

**ARTÍCULO 7°: OBJETIVOS.** Los principales objetivos para esta Zona Industrial, designada así por la Ordenanza 11451/97 serán, a partir de la presente Ordenanza:

- A. Continuar refuncionalizando el sector, con la instalación de industrias y/o depósitos de "actividades limpias";
- B. Fomentar el crecimiento del empleo de ciudadanos de esta área en particular y del Partido de Avellaneda en general, convirtiendo a este sector como auténtico polo creador de fuentes de trabajo.

**ARTÍCULO 8°: DELIMITACIÓN.** La ZONA INDUSTRIAL (I1c) es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección J - Fracción III - Parcelas 12, 13, y 14; y Circunscripción I - Sección J - Fracción V - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**ARTÍCULO 9°: USOS ADMITIDOS.** Los rubros genéricos a desarrollar se orientarán a incorporar principalmente usos productivos, tales como:

- A. Establecimientos industriales clasificados como de Primera y Segunda categoría según ley N° 11459, los que se analizarán individualmente según el rubro específico solicitado, procesos industriales a realizar, efluentes líquidos, gaseosos y residuos sólidos a generarse, evaluación cuyo resultado determinara la aprobación o no de su instalación;
- B. Depósitos clasificados como de Primera y Segunda categoría: se analizarán individualmente según el rubro específico solicitado, procesos o tareas a realizarse, movimiento vehicular y efluentes gaseosos, líquidos y residuos sólidos provenientes de tareas de mantenimiento o similares, evaluación cuyo resultado determinará la aprobación o no de su instalación;
- C. Oficinas administrativas. Servicios (bar - restaurante- comedor para el personal - fletes);
- D. Para la habilitación de establecimientos industriales y/o depósitos de tercera categoría, se requerirá para su admisión, en su solicitud de habilitación la presentación ante las autoridades municipales de un Estudio de Impacto Ambiental y su correspondiente Plan de Manejo Ambiental que justifique su radicación en esta zona, y el Departamento Ejecutivo evaluará dicha solicitud.

**ARTÍCULO 10°: RESTRICCIONES.** Queda expresamente prohibido en la ZONA INDUSTRIAL instalar actividades relacionadas a plantas de agroquímicos, curtiembres, saladeros de cueros, depósito de cueros, almacenamiento de productos químicos; como así también las actividades relacionadas con las hidrocarburíficas, o cualquier emprendimiento que se considere no adecuado a la zonificación del lugar que produzca efectos nocivos sobre las zonas adyacentes protegidas.



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

**CAPITULO III - (G) ZONA DE USO ESPECIFICO 4 - U.E.4**

**ARTÍCULO 11°: OBJETIVOS.** Esta zona funcionará bajo los lineamientos de la Ordenanza N° 18495/2005.

**ARTÍCULO 12°: DELIMITACIÓN.** La Zona de Uso Específico 4 es el área comprendida por el lote designado catastralmente como: Circunscripción I - Sección J - Fracción III - Parcela 8.

**ARTÍCULO 13°: USOS ADMITIDOS.** Los rubros genéricos a desarrollar se orientarán al MERCADO DE ABASTO (Venta de frutas, verduras, hortalizas pesadas, carnes, pescados, lácteos, flores, y sus derivados), con sus cámaras y playa de venta a granel. Oficinas administrativas. Comercios minoristas. Feria Comunitaria. Estacionamiento y servicios al transporte. Estación de Servicio. Balanza de Camiones. Exposición de material rodante. Bar, Restaurante y Confitería. Locales de Servicios anexos: lotería/quiniela; de taxis/remis/fletes; Servicios Bancarios. Etiquetados, armado y distribución de paquetes varios. Procesado para catering. Procesado de alimentos y otros rubros afines a la actividad principal.

**ARTÍCULO 14°: RESTRICCIONES.** Queda expresamente prohibido en la Zona de Uso Específico 4 instalar establecimientos industriales clasificados como de Primera, Segunda o Tercera categoría según ley N° 11459, sin importar: el rubro específico solicitado, procesos industriales a realizar, efluentes líquidos, gaseosos y residuos sólidos a generarse.

**CAPITULO IV - (E) ÁREA DE INTERÉS URBANO DE GESTIÓN ESPECIAL**

**ARTÍCULO 15°: OBJETIVOS.** Esta zona se encontrará destinada a un estudio particularizado de usos, restricciones y parámetros, para lo cual se analizará cada solicitud particularizada y se evaluará su implantación. Como objetivos generales, se establecen los siguientes:

- A. Facilitar la radicación de nuevos usos productivos, ajustadas a las reglamentaciones provinciales y municipales correspondientes.
- B. Promover la extensión de obras de la infraestructura de servicios necesarios para poder desarrollar las actividades aquí permitidas.

**ARTÍCULO 16°: DELIMITACIÓN.** El Área de Interés Urbano de Gestión Especial es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: Circunscripción I - Sección J - Fracción III - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 y 11; Circunscripción I - Sección J - Fracción IV - Parcela 1, y zonas aledañas a la Autopista Bs. As. - La Plata; Circunscripción I - Sección K - Fracción IV - Parcelas 1, 2, 3, 4 y 6; Circunscripción I - Sección K - Fracción V - Parcelas 1a, 2 y 3; Circunscripción I - Sección K - Fracción VI - Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9D, 10c, 11, 12 y 13.

**ARTÍCULO 17°: USOS ADMITIDOS.** Los rubros genéricos a desarrollar se orientarán al fomento de nuevos usos productivos, los que se analizarán individualmente según el rubro específico solicitado, procesos o tareas a realizarse, movimiento vehicular y efluentes gaseosos, líquidos y residuos sólidos provenientes de tareas de mantenimiento o similares; evaluación cuyo resultado determinará la aprobación o no de su instalación y toda actividad complementaria a los mismos. Oficinas administrativas. Servicios (bar - restaurante- comedor para el personal - fletes).

Se podrán mantener los usos actuales que aquí no estén contemplados, previo censo del lugar, siempre que se adapten a las condicionantes y recomendaciones que establecerá el Departamento Ejecutivo para su permanencia, en forma Precaria, Condicional, Personal e Intransferible.

El Departamento Ejecutivo determinará para cada caso en particular los Parámetros necesarios y Normativas del tejido y otras reglamentaciones que regulen sus construcciones, dentro de los Indicadores Urbanísticos establecidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes



Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

(F.O.S. - F.O.T. - DENSIDAD - ALTURA, ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS, FORESTACION, etc.).

Las parcelas actuales podrán dividirse según lo que surja del resultado de un estudio particularizado realizado por parte del Departamento Ejecutivo.

**ARTÍCULO 18°: RESTRICCIONES.** Queda expresamente prohibido en el Área de Interés Urbano de Gestión Especial:

- A. Instalar actividades logísticas de contenedores; Garaje o guarda de camiones, máquinas viales o micros. Plantas de agroquímicos, curtiembres, saladeros de cueros, depósito de cueros, almacenamiento de productos químicos; como así tampoco actividades hidrocarburíficas, o cualquier emprendimiento que se considere no adecuado a la zonificación del lugar o cualquier emprendimiento que se considere no adecuado a la zonificación del lugar que produzca efectos nocivos sobre las zonas adyacentes protegidas.
- B. El estacionamiento y lugar de carga y descarga de aquellas actividades autorizadas deberá realizarse dentro de la parcela objeto del mismo.
- C. Los materiales de construcción de las obras a realizarse serán autorizados por el Departamento Ejecutivo dentro de los permisos correspondientes, no permitiéndose elementos de carácter precario en las mismas.
- D. En los casos que corresponda, deberán contar con plantas de tratamiento de efluentes líquidos cloacales e industriales, en los casos que así lo determine el Departamento Ejecutivo para su admisión.

#### **CAPITULO V - DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

**ARTÍCULO 19°:** Por las características propias del área, los usos y/o acciones propuestas y los ya instalados y los actores privados radicados en la zona, sumándose a las características formales de los predios involucrados, todas las acciones que se soliciten realizar en ellos, requerirán de un análisis particularizado del Departamento Ejecutivo a tal fin, a través de las cuales surgirán las factibilidades de uso, parámetros urbanísticos, mensuras, rellenos de terrenos y demás solicitudes.

Para ello se deberá contar en todos los proyectos que se propongan con un correcto estudio de los canales de drenajes existentes; garantizar que los rellenos autorizados cuenten con material adecuado a criterio del Departamento Ejecutivo, y se deberán rellenar solo los sectores necesarios para el desarrollo edilicio y/o de explotación agroecológica o productiva planteado, y sus áreas complementarias, manteniendo, de ser factible, el resto del predio en las condiciones existentes a la fecha de sanción de esta normativa y/o retrotrayéndose en los casos que sea posible a situaciones ideales.

**ARTÍCULO 20°:** Los establecimientos privados instalados con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza y/o aquellos a instalarse, en toda el área tratada por la presente ordenanza, además de cumplir con lo previsto en la presente normativa, deberán presentar periódicamente, y a criterio del Departamento Ejecutivo, ante las autoridades municipales correspondientes, una Auditoría Ambiental completa, según determine el Departamento Ejecutivo. Los impactos ambientales negativos ocasionados deberán ser mitigados y/o compensados adecuadamente.

**ARTÍCULO 21°:** El Departamento Ejecutivo llevará adelante un relevamiento del sistema de drenajes superficiales, y su relación con los Canales, Arroyos y el Río del área en esta Normativa regulada, con el cual se determinará el estado de conservación de canales y acequias. Sobre la base de este relevamiento se elaborará un programa de mantenimiento de los mismos.

**ARTÍCULO 22°:** Con el objeto de detectar el estado actual de las cotas de nivel de los terrenos, el Departamento Ejecutivo llevará adelante un relevamiento del estado de conservación de suelos en todas las parcelas del área. Las parcelas involucradas en la presente Ordenanza no podrán ser rellenadas sin previa autorización del Departamento Ejecutivo; y aquellas





ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA  
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

afectadas por rellenos no autorizados deberán ser estudiadas puntualmente para analizar y determinar si correspondiere, su remediación por sus poseedores de acuerdo a las restricciones que se dicten, según el sector donde se localicen, y en caso de no cumplimentar con ellas serán pasibles de recibir las sanciones pertinentes. Los responsables de los impactos negativos generados por rellenos no autorizados deberán presentar ante el Departamento Ejecutivo un programa de mitigación y/o compensación ambiental, el cual una vez aprobado, y deberá ser ejecutado por los mismos, sin perjuicio de las sanciones que correspondan según la normativa vigente.

**ARTÍCULO 23°:** La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será el Departamento Ejecutivo, o quien este determine a través de sus áreas competentes.

**ARTÍCULO 24°:** *Autorízase* al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza, a los fines de dar cumplimiento a la implementación de lo aquí previsto, dictando los actos administrativos que a tales efectos sean necesarios, con apego a los lineamientos generales aquí establecidos.

**ARTÍCULO 25°:** *Autorízase* al Departamento Ejecutivo a realizar las erogaciones que fueran necesarias quedando expresamente autorizado para crear, modificar o suprimir las partidas presupuestarias necesarias para el cumplimiento de tales efectos.

**ARTÍCULO 26°:** *Derógase* la Ordenanza 27.689/2017, la que será reemplazada por la presente Norma.

**ARTÍCULO 27°:** Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 30 días del mes de noviembre de 2023.

Roberto Damián Sicari  
SECRETARIO  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA



Hugo Dino Barrueco  
PRESIDENTE  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Avellaneda, 30 de noviembre de 2023.

**REGISTRÓ OFICIAL DE ORDENANZAS.**

**DECRETOS, RESOLUCIONES**

**Y COMUNICACIONES**

**ORDENANZA registrada**

bajo el N° 30549



Cristian Damián Zabala  
JEFE DE DEPARTAMENTO  
COMUNICACIÓN Y REGISTRO OFICIAL  
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

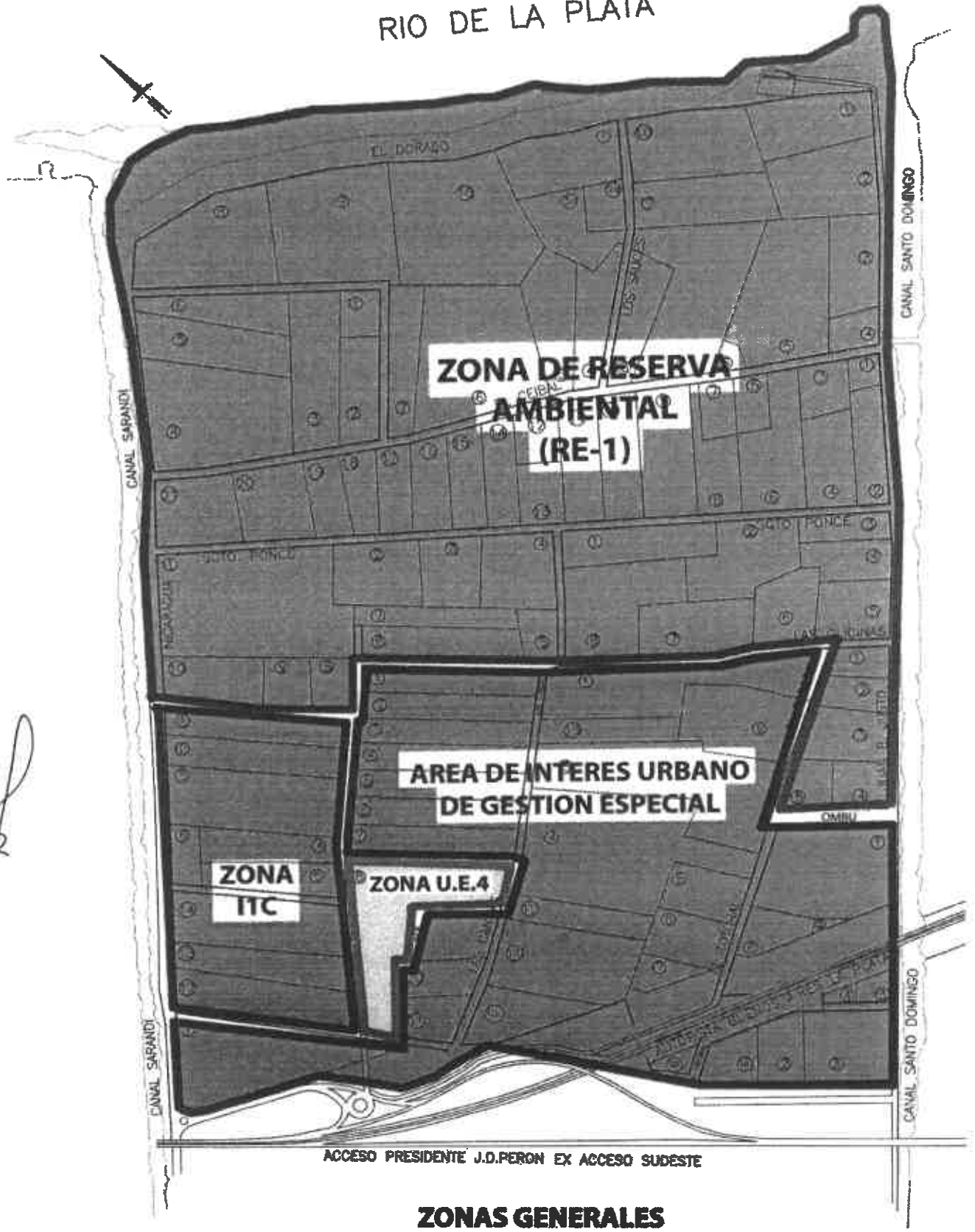
ROBERTO DAMIAN SICARI  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

Honorable Consejo Deliberante  
de Avellaneda

**ANEXO I - PLANO 1**

RIO DE LA PLATA



**ZONAS GENERALES**



ES COPIA FIEL  
DEL TEXTO ORIGINAL

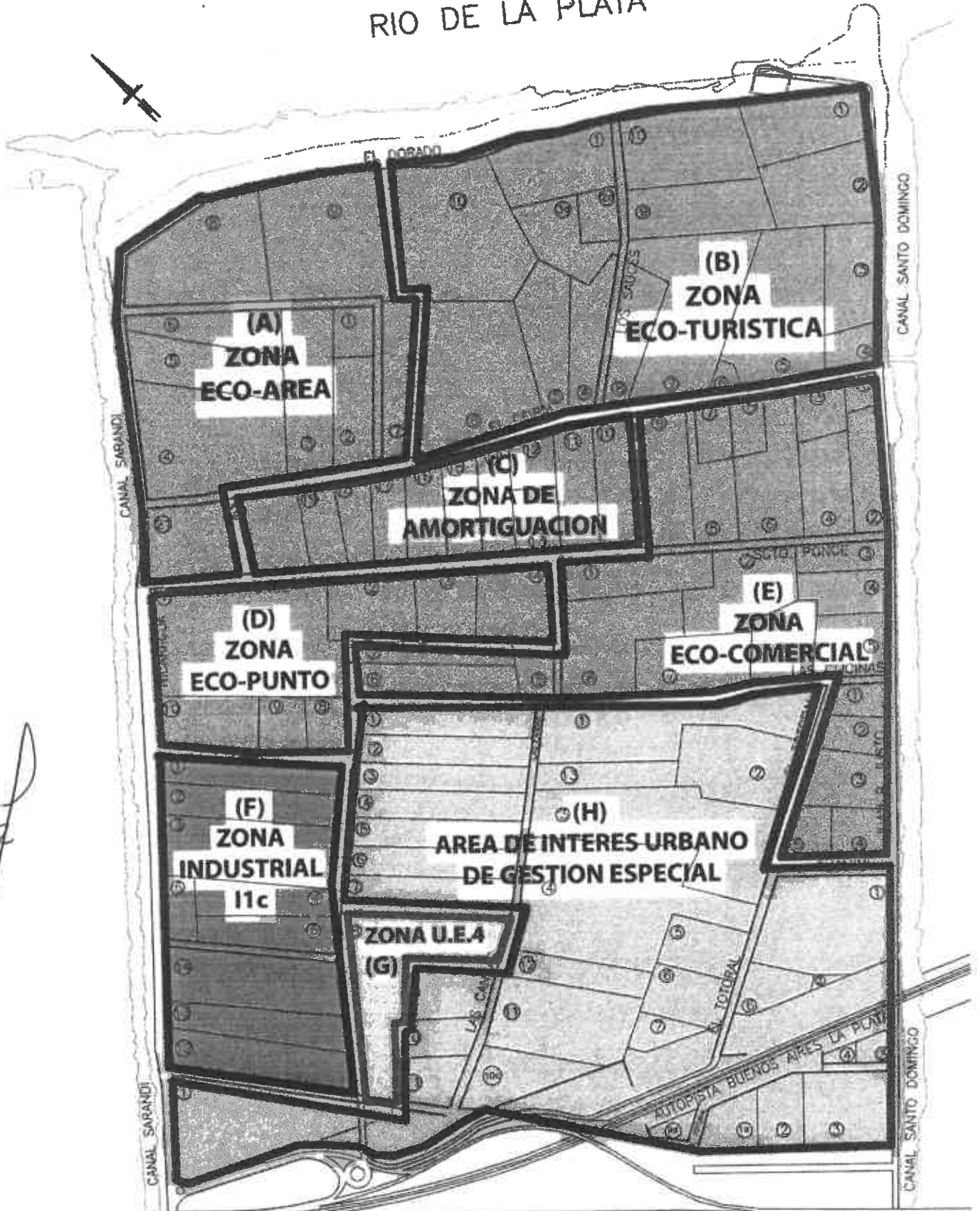
Honorable Concejo Deliberante  
de Avellaneda

ROBERTO DAMIAN SICART  
SECRETARIO  
H.C.D. AVELLANEDA

**"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"**

**ANEXO II - PLANO 2**

RIO DE LA PLATA



ACCESO PRESIDENTE J.D.PERON EX ACCESO SUDESTE

**ZONAS Y SUB-ZONAS**