



"2024 – Año del 75° Aniversario de la Gratuidad Universitaria en la República Argentina"

Belén de Escobar, 6 de diciembre 2024

Honorable Concejo Deliberante
Dra, María Laura Guazzaroni
S/D

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Ud. y por su digno intermedio a los demás ediles integrantes de este Honorable Cuerpo, a fin de someter a consideración, el siguiente proyecto de Ordenanza:

"Aprobación del Desarrollo Comercial, Recreativo y Sala de Bingo en Ingeniero Maschwitz"

VISTO:

El proyecto integral para la localización de un desarrollo comercial, recreativo y sala de bingo en la intersección de Colectora Oeste del Ramal Escobar y Avenida Constitución, en la localidad de Ingeniero Maschwitz, partido de Escobar; y

CONSIDERANDO:

Que el predio se encuentra encuadrado en la zona de uso del suelo "CRut - Zona Comercial de Ruta", según el inciso 4.2.2.4.5.2) identificado como CRut.1 (Ing. Maschwitz) en la Ordenanza N° 4729/09 y su modificatoria Ordenanza N° 4812/10.

Que el proyecto cumple con los indicadores urbanísticos establecidos, tales como el FOS: 0.6, FOT: 1.0, densidad habitacional y retiros mínimos obligatorios, respetando además la altura máxima de construcción permitida (12 m).

Que la Ordenanza N° 4729/09 y sus modificatorias establece la categoría de uso “comercial” realizando enunciaciones que no son taxativas, sino meramente enunciativas en virtud de la imposibilidad de abarcar la totalidad de las actividades comerciales;

Que los servicios generales, servicios gastronómicos, espacios culturales, de salud, gimnasio, de entretenimiento integral para las diferentes edades, atléticos, sociales, lúdicos, de espectáculo, bingo, estéticos, turísticos, hotelería y desarrollo de centros comerciales se corresponden con actividades comerciales encuadradas en zona de uso del suelo “CRut - Zona comercial de Ruta”.

Que las salas de Juego son establecimientos comerciales que pueden presentarse con diversos formatos ya sea en forma independiente, incorporados a Hoteles o a grandes centros comerciales sin por ello perder el carácter de tal;

Que en la Provincia de Buenos Aires existen antecedentes de “Lotería Familiar Gigante”, o “Bingo” asentados en Zonas con Usos Comerciales, sin necesidad de individualización específica, tal el caso de Bingo Ciudadela en el Partido de 3 de febrero sobre General Paz y Avenida Rivadavia; Bingo Oasis en el Municipio de Pilar sobre Ruta Panamericana Ramal Pilar asentado en Zona Panamericana 1 con Usos Institucional, financiero. comercial y residencial; Bingo Morón asentado en “Zona Morón centro” con usos comercio, administración y servicios; Bingo San Justo asentado en “Zona Comercial central a escala de partido”, con usos comercio, servicios básicos, profesionales y personales y el Bingo Quilmes asentado en “Zona Comercial C1 Quilmes Centro” entre otros;

Que el funcionamiento y explotación del juego de azar denominado “Lotería Familiar”, “Lotería Familiar Gigante”, o “Bingo” se encuentra regulado en la Provincia de Buenos Aires por la Ley N° 11.018, siendo su autoridad de aplicación la Dirección Provincial de Lotería será el Organismo de Aplicación que regulará las condiciones de aprobación de los locales con dicho destino;

Que el desarrollo busca promover actividades comerciales, recreativas y de servicios en armonía con el entorno urbano y las necesidades de la comunidad local, incorporando criterios de sustentabilidad, accesibilidad y responsabilidad social;

Que en tanto encontrarse el proyecto en un frente de ruta, eventualmente deberá contar con el visado de la Dirección Provincial de Vialidad quien indicará las intervenciones necesarias a efectos de no interferir en el tránsito de ruta;

Que es deber del municipio velar por un desarrollo urbano equilibrado, garantizando el cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, vial y de servicios esenciales;

Es por ello que;

Artículo 1°: Apruébese la localización y desarrollo del proyecto integral “**Desarrollo Comercial, Recreativo y Sala de Bingo en Ingeniero Maschwitz**” en el predio delimitado por las calles Pueyrredón, Los Nogales, Colectora Oeste del Ramal Escobar y Avenida Constitución, localidad de Ingeniero Maschwitz, conforme al Master Plan presentado y los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 4729/09, su modificatoria N° 4812/10 y esta normativa a localizarse en las parcelas cuyas designaciones catastrales son:

- Circunscripción: IX, Sección: Rural, Parcela 3561-a. Partida Inmobiliaria: 118-41798. Superficie 1.308,42 m²
- Circunscripción: IX, Parcela 3557-a. Partida Inmobiliaria: 118-41794. Superficie 1.308,42 m²
- Circunscripción: IX, parcela 3563. Partida Inmobiliaria: 118-41800. Superficie 2.705,47 m²
- Circunscripción: IX, parcela 3568-a. Partida Inmobiliaria: 118-41805. Superficie 1.354,86 m.
- Circunscripción: IX, Sección: Rural, parcela 3555. Partida Inmobiliaria: 118-41792. Superficie 990,11 m²
- Circunscripción: IX, parcela 3567 Partida Inmobiliaria: 118-41804. Superficie 2.496,96 m²

Artículo 2°: Encuadre urbanístico: El proyecto aprobado por el Artículo 1° se encuadra en la zona de Uso Legal del suelo, **“Cruta - Zona Comercial de Ruta” del Área Complementaria**, delimitada por el inciso 4.2.2.4.5. 2) cómo CRut.1 (Ing. Maschwitz) por la Ordenanza N° 4812/10 modificatoria de la Ordenanza N° 4729/09.

Los usos e indicadores urbanísticos son:

Tejido:

- **F.O.S.:** 0.6
- **F.O.T.:** 1
- **Densidad neta:** 1 vivienda unifamiliar por parcela, en caso de dotar de servicios esenciales a la parcela, se analizará el proyecto y se permitirá multifamiliar, considerando lo establecido por el D.L. 8912/77
- **Dimensión mínima de las parcelas:** En virtud de tratarse de lotes existentes, no se admitirán nuevas subdivisiones salvo en los casos de producirse englobamiento parcelario y que las parcelas a crear cuenten con:

Lado mínimo: 40 mts

Superficie mínima: 2000 m²

- **Retiro Mínimo Obligatorio:** $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno.
- **Usos permitidos:** Comercial, Administrativo, Recreación, Supermercados, Hipermercados.
- **Usos Prohibidos:** Industrias, playas de camiones, talleres, depósitos industriales, criaderos.

Artículo 3°: Usos permitidos: servicios generales, servicios gastronómicos, espacios culturales, de salud, gimnasio, de entretenimiento integral para las diferentes edades, atléticos, sociales, lúdicos, de espectáculo, bingo, estéticos, turísticos, hotelería y desarrollo de centros comerciales.

Artículo 4°: Infraestructura de servicios esenciales: El titular del proyecto deberá incorporar los siguientes servicios esenciales requeridos: cloaca, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales con tratamiento conforme la Ordenanza N° 5302/16. Asegurar que los efluentes cloacales sean conducidos al destino final aprobado por la autoridad competente, sin afectar la zona de restricción vial.

Artículo 5°: Restricciones Ruta Nacional N° 9: deberán respetarse las restricciones que determine la Autoridad competente, verificación que será controlada oportunamente por la Autoridad Municipal en la etapa de Consulta y Factibilidad de Localización.

Artículo 6°. Sustentabilidad y responsabilidad social

El proyecto deberá incluir medidas de sustentabilidad, como:

1. Gestión eficiente de recursos naturales.
2. Instalación de tecnologías verdes y sistemas de ahorro energético.
3. Programas de responsabilidad social empresarial que beneficien a la comunidad local.

Artículo 7°. Disposiciones generales

1. Cartelería y publicidad: Los carteles deberán ser aprobados por el Ejecutivo, mediante las áreas de competencia, Secretaría de Planificación y Espacios Públicos y/o Secretaría de Planificación e Infraestructura.
2. Estacionamiento, Carga y Descarga: Se deberá cumplir con los indicadores de estacionamiento y carga/descarga según la escala del comercio o servicio avalados por las áreas de competencia, Secretaría de Planificación y Espacios Públicos y/o Secretaría de Planificación e Infraestructura.
3. Modificaciones y requisitos adicionales: El Departamento Ejecutivo podrá establecer requisitos complementarios en función de las particularidades del proyecto y el marco normativo vigente.
4. Efluentes en zona de restricción de la Dirección de Vialidad Nacional: No se permite el vuelco de efluentes cloacales (con o sin tratamiento) en zona de camino de jurisdicción de la DVN, ni utilizar sus sistemas de escurrimiento pluviales para dicho fin. Los efluentes cloacales deberán ser conducidos de manera directa (a través de conductos a tal fin) hacia su destino final indicado por el organismo competente y deberá ser tramitado ante esa Dependencia el Permiso de Tendidos en zona de caminos.

Artículo 8°. Supervisión y control

El ejecutivo, mediante el área de competencia comprendida por la Secretaría de Planificación e Infraestructura, será responsable de supervisar el cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, incluyendo el análisis técnico en etapas de Consulta y Factibilidad de Localización.

Artículo 9°: Cesiones

1. Deberá cumplimentarse con las cesiones correspondientes a Espacio Verde y Libre Público y Equipamiento Comunitario conforme el Art. 56° del D.L.8912/77, y su Reglamentación Decreto Nro° 1549/83.
2. Atento lo dispuesto por la Ley N° 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.

Artículo 10°: Conforme a la Ley N° 11.018 de Juegos de azar deberán respetarse todos los recaudos y requisitos por el Instituto Provincial de Loterías y Casinos de la Provincia de Buenos Aires siendo este la autoridad de aplicación.