

Ordenanza N° 3472

VISTO:

Que se considera la inquietud del CICAIE respecto de dar una solución definitiva a las Industrias con Uso Especial Preexistentes, y

CONSIDERANDO:

Que se han tomado en cuenta las preocupaciones de la entidad intermedia representativa de los industriales, pero también las de los vecinos.

Que el Uso Especial Preexistente refiere a que estas empresas desarrollan actividades no permitidas en el distrito, pero cuya continuidad se posibilita, en función de que su emplazamiento es anterior a la sanción del Código de Ordenamiento territorial.

Que el hecho de que no exista/n al día de hoy área/s industrial/es, deja sin opción de crecimiento a estas industrias.

Que las industrias con Uso Especial Preexistente poseen derechos adquiridos, por lo que fue central para la redacción de esta Ordenanza, compatibilizar dichos derechos con los de los vecinos en orden a su bienestar.

Que el Proyecto de Ordenanza que hoy se presenta surge de la atención a las necesidades de los industriales, pero también del resguardo hacia la comunidad respecto de los inconvenientes que las actividades con uso especial preexistente generan en el ejido urbano.

Que en rigor de verdad, las Industrias con Uso Especial Preexistente desarrollan actividades permitidas para el distrito, así como otras no conflictivas para el mismo, complementarias al proceso productivo.

Que sin embargo, a la hora del cómputo de la superficie cubierta admitida para el crecimiento de este tipo de industrias, tales actividades fueron incluidas como si se tratara de las de riesgo.

Que ello significa una falta de equilibrio y de equidad con respecto a otros vecinos que sí pueden desarrollar tales actividades.

Que se comprobó que el proceso productivo, en algunos casos, involucra más de un predio perteneciente a una misma firma.

Que en el proceso productivo reside el uso conflictivo de estas industrias.

Que el eje de este proyecto de Ordenanza, en orden a lo expuesto en los considerandos anteriores, es precintar el proceso productivo.

Que tal idea se materializa bajo el régimen de dos parámetros:

- Aglutinar el proceso productivo en un único predio;
- Limitar la superficie cubierta destinada al proceso productivo;

Que para las actividades complementarias al proceso o permitidas para el distrito donde se encuentra emplazada la industria, se permite un crecimiento con parámetros generales.

Que en función de que se trata de industrias instaladas en el ejido urbano, más allá de que se trate de actividades menos o directamente no conflictivas, lo cierto es que al ocupar más de un predio se han contemplado los reclamos de los vecinos en cuanto a molestias generadas por circulación, carga, descarga, espera, etc.

Que en virtud de las facultades legislativas que le confiere la Ley N° 2756, corresponde al Concejo Municipal dictar la norma legal pertinente.

POR TODO ELLO

EL CONCEJO MUNICIPAL

Ordenanza N° 3472

SANCIONA EL SIGUIENTE

ORDENANZA N° 3472

Art. 1).- **SUSTITÚYENSE** los incisos d) y e) del punto 2.4.5. de la Ordenanza N° 2916/92 (t.o. s/ Ord. 2951/92), por los siguientes:

d) 1. De las Industrias con Uso Especial Preexistente. Ampliación:

Las industrias con Uso Especial Preexistente podrán:

- *ampliar su Unidad Funcional, ya sea en terreno o en superficie cubierta,*
- *ampliar la/s Unidad/es Anexa/s, ya sea en terreno o en superficie cubierta,*
exclusivamente con los siguientes destinos:

- *actividades detalladas en el ítem 2.1. del inciso e. de la presente.*

- *actividades permitidas para el distrito en el que se encuentran emplazadas.*

Toda adquisición o arrendamiento de predio/s, lote/s y/o parcela/s, posterior a la sanción de la presente, se clasificará como Unidad/es Anexa/s y en ella/s podrán realizarse solamente actividades permitidas para el distrito en el que se encuentra emplazada.

2. De la categorización:

La Oficina de Planeamiento, en base a los planos aprobados obrantes en este Municipio, categorizará para cada industria con Uso Especial Pre-existente, la Unidad Funcional y la/s Unidad/es Anexa/s, clasificación que será comunicada a cada empresa, dentro de los 30 (treinta) días de sancionada la presente.

3. Del precinto para el proceso productivo:

3.1. El límite con destino al proceso productivo de la actividad principal en la Unidad Funcional corresponde a la cantidad de metros cuadrados cubiertos aprobados a la sanción de la presente en el predio que se categorizara como tal según d.2., cantidad que será comunicada a cada empresa, dentro de los 30 días de sancionada la presente.

3.2. En el caso de que existan –a la sanción de la presente- áreas verificables físicamente correspondientes al proceso productivo de la actividad principal ubicadas dentro de la/s Unidad/es Anexa/s, éstas podrán continuar desarrollando dicho proceso, pero no podrán ampliar la superficie cubierta destinada al mismo, tal como se expresa en d.1.

3.3. La industria con Uso Especial Preexistente podrá trasladar la/s área/s correspondiente/s a proceso productivo ubicada/s en la/s Unidad/es Anexa/s hacia la Unidad Funcional, en una o varias etapas. En este caso, podrá incrementar en un 50 % adicional la superficie que traslade hasta un límite final en dicho incremento de 500 m² totales de superficie cubierta. La cantidad de metros cuadrados de superficie cubierta resultantes de la aplicación del presente punto no serán computables a los efectos de lo establecido en 3.1.

4. De la tramitación de la/s modificación/es y/o ampliación/es:

Las industrias con Uso Especial Preexistente, que pretendan realizar modificaciones y/o ampliaciones y por tanto deban gestionar ante la Oficina de Planeamiento el Uso Conforme correspondiente, acompañarán a éste, con carácter de declaración jurada:

- Croquis o anteproyecto de la modificación y/o ampliación;
- Silueta y balance de superficie de la totalidad del establecimiento (Unidad Funcional y Unidad/es Anexa/s), circunscriptos a los siguientes tres tipos de actividades:
 - Silueta y balance de superficie correspondiente a proceso productivo (según e.3.).

Ordenanza N° 3472

- Silueta y balance de superficie correspondiente a actividades complementarias al proceso productivo (según e.2.1.).

- Silueta y balance de superficie correspondiente a actividades permitidas para el distrito en el que se encuentra/n emplazada/s la Unidad Funcional y la/s Unidad/es Anexa/s.

• Cantidad de empleados u obreros por Unidad, a fin de la aplicación del ítem 5.4. de la presente.

La presentación de la planimetría en las condiciones antedichas deberá efectivizarse cada vez que la empresa decida realizar modificaciones y/o ampliaciones en el establecimiento, a fin de que la/s Oficina/s pertinente/s re-evalúe/n la continuidad del cumplimiento de la presente Ordenanza.

Cumplidos cada uno de los pasos mencionados, en cada instancia, el trámite seguirá los mecanismos de rigor correspondientes.

5. Disposiciones generales:

5.1. La superficie total cubierta de la Unidad Funcional y de la/s Unidad/es Anexa/s deberá registrarse por los indicadores urbanísticos de los distritos donde están ubicadas, en forma individual.

5.2. Toda modificación y/o ampliación de la Unidad Funcional, así como de la/s Unidad/es Anexa/s, deberá cumplir con las normas y disposiciones municipales, provinciales y nacionales en materia de preservación del medio ambiente, seguridad, sanidad e higiene vigentes y las que se dictaren en el futuro.

5.3. No se tendrá en cuenta la verificación del centro y espacio libre de manzana para la Unidad Funcional y la/s Anexa/s, cuando éstos se encuentren emplazados en un 100% dentro del predio, lote o parcela perteneciente a la industria.

5.4. Toda modificación y/o ampliación de la Unidad Funcional, o de la/s Unidad/es Anexa/s, para industrias con Uso Especial Preexistente de más de 20 empleados u obreros, deberá prever obligatoriamente espacios con los destinos a continuación detallados, computándose en forma individual para la Unidad Funcional y para la/s Unidad/es Anexa/s, si la/s hubiere:

I. Estacionamiento vehicular, no exigible para industrias de 0 a 20 empleados u obreros; estableciéndose en industrias de 21 a 100 empleados u obreros, un módulo de estacionamiento por cada 5 (cinco) empleados u obreros; de 101 a 500 empleados u obreros, se incrementa un módulo de estacionamiento por cada 20 (veinte) empleados; y de más de 500 empleados u obreros, se incrementa un módulo de estacionamiento cada 30 (treinta) empleados, como mínimo, con su correspondiente salida a calle pública;

II. Estacionamiento de motos y bicicletas, con un módulo como mínimo de 10 m² cada 10 (diez) empleados u obreros, con salida a calle pública;

III. Área de espera, maniobras, carga, descarga y pesaje de vehículos de más de 5 (cinco) toneladas de tara, con una superficie que garantice el cumplimiento de estas pautas dentro de la propiedad.

e) A los efectos de la aplicación del inciso d) de la presente, entiéndase:

1. Unidad Funcional: único predio, lote o parcela perteneciente a la industria con Uso Especial Preexistente en el que se desarrolla el proceso productivo de la actividad principal motivo por el cual se le ha impuesto dicha categorización.

Ordenanza N° 3472

2. Unidad Anexa: todo predio, lote o parcela perteneciente a la industria con Uso Especial Preexistente que no tiene continuidad con la Unidad Funcional, en la que se desarrollan actividades complementarias al proceso productivo, todas ellas relacionadas con la actividad principal (e. 2.1.).

2.1. Actividades complementarias al proceso productivo:

- · *Almacenamiento de productos terminados y subproductos;*
- · *Fraccionamiento de productos terminados y subproductos;*
- · *Manufactura de productos terminados;*
- · *Exposición de productos terminados;*
- · *Venta de productos terminados;*
- · *Espera, circulación, maniobras, carga y descarga, pesaje;*
- · *Servicios complementarios y/o apoyaturas: administración, sanidad, salubridad, higiene, seguridad, mantenimiento, infraestructura.*

3. Proceso productivo: Todo lo que no esté comprendido dentro de las actividades detalladas en el ítem 2.1. del inciso e. y/o permitidas para el Distrito.

4. Predio: Inmueble perteneciente a la Industria con Uso Especial Preexistente cuyos límites son, en cada uno de sus lados, inmuebles pertenecientes a terceros o la vía pública.

Art. 2).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Octubre 19 de 2006.-

ES COPIA FIEL

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria H.C.M.

JOSÉ CARLOS ANDREOLI
Presidente H.C.M.