



COMUNA DE ALVEAR
Pellegri 2064
TEL: (0341) 4922109 / 4922919 int 407/402

Alvear, 17 de octubre de 2011.

ORDENANZA Nº 109/2012

VISTO: Las normas comunales vigentes sobre planificación y gestión del territorio; el Plan Regulador de la Comuna de Alvear; y el Estudio Territorial realizado por la Asociación Civil Igualdad Argentina; y

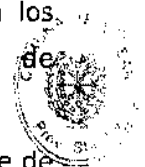
CONSIDERANDO: Que el análisis de la situación actual de la jurisdicción de Alvear ha revelado la necesidad de regular las zonas industriales y aquellas urbanas que incluyen industrias, con criterios ambientales, funcionales y estéticos, pero también con un enfoque desde la seguridad ciudadana.

Que la adopción de un modelo de crecimiento del perfil Industrial del territorio Comunal se fundamenta en una coyuntura de creciente demanda hacia este tipo de actividad, pero que deja de ser un fenómeno coyuntural si se contempla el posicionamiento estratégico que la Comuna de Alvear ocupa en el Área Metropolitana de Rosario, y por extensión de la Provincia de Santa Fe.

Que el crecimiento del sector debe brindar respuestas adecuadas, mediante un amplio abanico de alternativas para la instalación de distintas escalas de talleres, industrias, depósitos, mercados, salones de venta, etc., ya sea integrados al tejido urbano, o con la modalidad de Parques Industriales, según corresponda de acuerdo a sus características. Qué un enfoque ambiental del urbanismo debe apuntar a disponer zonas con usos variados, de modo de disponer de hábitats más ricos, con cercanías de trayecto entre vivienda y lugar de trabajo, evitando las denominadas zonificaciones extremadamente rígidas que generan sectores que de acuerdo al horario, pierden toda dinámica, quedando sin vida urbana.

Qué la creciente demanda en solicitudes de instalación de naves industriales, para ser utilizadas como talleres o demás usos, de diversas escalas, en los distintos loteos del territorio comunal, en ocasiones acarrear dificultades manifestadas por vecinos, especialmente en los aspectos de ocupación del suelo, ventilación, movimiento de mercaderías, higiene y morfología general de los mismos.

Que el Plan Regulador con su respectivo Código Urbano vigente de



la Comuna de Alvear no contempla la variedad de tipos de Industrias, ni las restricciones de uso de suelo adecuadas a un enfoque ambiental complejo, ya que fue creado antes de La Ley Provincial N° 11.717 de medio ambiente y desarrollo sustentable.

Que la Ley Provincial N° 11285 de fomento de la actividad metal-mecánica en un polígono determinado, en torno a la industria automotriz General Motors, promueve la actividad de Industrias y Talleres del ramo metal-mecánico.

Que los Lineamientos y Directrices previamente establecidos en equipo técnico deben desarrollarse y volcarse progresivamente en un nuevo Código Urbano.

Que La Ley Provincial N° 2439 "Orgánica de Comunas de la Provincia de Santa Fe" y el Decreto N° 7.317/67 denominado "Normas Mínimas de Ordenamiento Urbano", delegan en las Comunas la facultad de elaborar y hacer cumplir los planes territoriales y urbanos.

Que en virtud de lo indicado se hace necesario modificar parcialmente los puntos inherentes al tema pertenecientes al Código Urbano de la Comuna de Alvear, el cual deberá ser actualizado cuando se realice su modificación integral, incorporando las cuestiones que aquí se establecen las que hasta dicho momento regirán complementariamente al mismo.

Por ello, en uso de sus facultades y atribuciones la Comisión Comunal de Alvear sanciona y promulga la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º - ALCANCE Y PRINCIPIOS: La presente ordenanza reglamenta el desarrollo industrial en jurisdicción de la Comuna de Alvear, con el fin de regular el desarrollo de las instalaciones industriales desde lo inherente a la especificidad urbana, es decir, a una adecuada inserción y rasgos morfológicos de la edificación, en un ambiente urbano, así como, de la distribución de las mismas de acuerdo a características específicas de uso, en el territorio, se enuncian los siguientes principios a incorporar como criterio de elección de objetivos específicos y redacción de requisitos:

- a) Variabilidad de ofertas de suelo.
- b) Sostenibilidad ambiental.
- c) Convivencia y seguridad ciudadana.
- d) Funcionalidad y estética urbana.

Artículo 2º - OBJETIVOS ESPECÍFICOS: A partir de los principios



generales, se definen los siguientes objetivos específicos:

- a) Definir zonas diferenciadas de uso industrial de acuerdo a las diferentes características ambientales, de escala y de modo de administrar.
- b) Distribuir los usos de acuerdo a las leyes ambientales provinciales pero complementadas con criterios propios desde lo urbanístico y ambiental a nivel comunal.
- c) Limitar la formación de las denominadas islas de calor, controlando las masas edificadas, radiantes y favoreciendo las corrientes de aire, mediante coeficientes adecuados de suelo retiros, servidumbres de jardín, e implementación de arbolado.
- d) Acotar la superficie impermeable mediante factores de uso de suelo.
- e) Erradicar las industrias con riesgos de explosión o incendio de zonas mixtas.
- f) Controlar y eliminar las emisiones contaminantes a la atmósfera y efluentes a cursos de agua y suelo.
- g) Promover que los movimientos de materiales y cargas se hagan de modo de no molestar a vecinos.
- h) Evitar las molestias estructurales como vibraciones transmitidas al suelo o medianeras en zonas mixtas.
- i) Controlar que los principales rasgos morfológicos de lo edificado se proyecten de acuerdo a un criterio de respeto por el vecino lindero.
- j) Fomentar la iluminación y ventilación natural de grandes superficies de naves industriales.
- k) Fomentar la auto gestión de los efluentes cloacales, de aguas grises y pluviales.
- l) Fomentar la correcta gestión de desechos y materiales de rezago.
- m) Fomentar la implementación de medidas de tratamiento en los casos donde los efluentes o emisiones sean permitidos.

Artículo 3º - DEFINICIÓN DE ZONAS: Se definen cinco (5) tipos de zonas, que incluyen actividad Industrial reemplazando a la categoría genérica de Industria:

- a) **(ZGI) Zona de grandes industrias:** Corresponden a las Industrias existentes automotrices "General Motors", maltera y puerto "Cargill" y astillero "Ultrapetrol".
- b) **(ZAI) Zona abierta industrial:** Corresponden a lotes en áreas de prioridad industrial, que no pertenecen a parques industriales ni a zonas mixtas. En su mayoría relacionados a medianas industrias ubicadas sobre: Autopista N° 9 Aramburu, ruta nacional 40126 (futura autovía en proyecto) y Ruta Provincial N°16.
- c) **(ZPIE) Zona de parque Industrial existente:** Corresponde



parque Industrial Alvear (PIA).

- d) **(ZPID) Zona de Parques Industriales en desarrollo:** Corresponde a nuevos parques industriales en tramitación o desarrollo.
- e) **(ZM) Zona de usos mixtos:** Corresponde a loteos y áreas donde la industria, por sus características puede convivir con la residencia.

Artículo 4º - CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA LOCAL DE LAS INDUSTRIAS DE ACUERDO A SU INCIDENCIA EN EL ENTORNO URBANO:

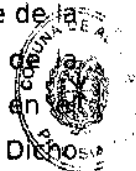
Se conserva la clasificación de industrias vigente en el Código Urbano, de modo de disponer de un criterio urbanístico propio a nivel local, el cual sea un indicador de la posibilidad de adecuación a convivencia en el ejido urbano, complementario a la categorización provincial:

- a) Industrias Inocuas: Son aquellas que sus emisiones, riesgos, o ruidos son tan limitados que pueden convivir perfectamente con la residencia.
- b) Industrias molestas: Aquellas cuya peligrosidad, insalubridad o incomodidad sea atenuada en forma que resulten soportables.
- c) Industrias peligrosas: Aquellas que fueran peligrosas, insalubres o incómodas.

Artículo 5º - DISTRIBUCIÓN DE INDUSTRIAS PERMITIDAS DE ACUERDO A ZONAS:

Para la distribución en el territorio de las industrias, se toman como criterio, tanto la clasificación urbana local, como la categoría ambiental a nivel provincial:

- a) **(ZGI) Zona de grandes industrias:** Se evalúan de modo especial en cada caso, evitando las industrias "Peligrosas".
- b) **(ZAI) Zona abierta industrial / (ZPIE) Zona de parque Industrial existente/ (ZPID) Zona de Parques Industriales en desarrollo:** Apta para Industrias "Inocuas" o "Molestas" con las limitaciones del caso. Corresponden a categoría ambiental 1 o en algunos casos categoría 2, de acuerdo a evaluación previa de molestias y riesgos por parte de la Secretaría de Planeamiento y el área de medio ambiente de la Comuna.
- c) **(ZM) Zona de usos mixtos:** Apta solo para Industrias "Inocuas". Corresponden generalmente a categoría ambiental 1 y de acuerdo a evaluación previa de molestias y riesgos por parte de la Secretaría de Planeamiento y el área de Medio ambiente de la Comuna. Algunas de estas áreas se encuentran incluidas en el polígono afectado por la ley provincial Nº 11285/95. Dicho polígono esta declarado "Zona de desarrollo industrial", por dicha



ley, siendo su destino los usos compatibles con industria metal mecánica o servicios conexos.

Artículo 6º - REQUISITOS COMUNES A TODAS LAS ZONAS:

6.1.- Factores de suelo: Se definen los siguientes factores de utilidad para el control del ejido urbano:

- a) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Es la relación entre la superficie edificada en proyección y el área total del predio.
- b) Factor Impermeable del Suelo (FIS): Es la relación entre la superficie edificada más las veredas y solados impermeables y el área total del predio. Es la máxima superficie que el lote puede disponer como impermeable.

6.2.- Distribución de índices: Tabla de asignación de índices de acuerdo a escala de áreas:

	Superficie de lote	FOS	FIS
CATEGORIA I	0 m2 a 300 m2	0,75	0,85
CATEGORIA II	300 m2 a 10000 m2	0,70	0,80
CATEGORIA III	10000 m2 a 20000 m2	0,40	0,60
CATEGORIA IV	20000 m2 a 50000 m2	0,35	0,55
CATEGORIA V	50000 m2 a 150000 m2	0,30	0,45

6.3.- Requisitos complementarios para todas las zonas:

- a) Cumplimiento de los requerimientos de las reparticiones ambientales tanto provinciales como de la asesoría ambiental a nivel local y sus correspondientes leyes y ordenanzas vigentes.
- b) El tratamiento de cualquier deshecho, efluente o emanación, así como toda consideración relacionada al impacto ambiental se ajustara a la legislación provincial ambiental y ordenanzas locales. En general se solicita que las Industrias no vuelquen efluentes en suelos ni cursos de agua ni generen emanaciones tóxicas a la atmósfera.
- c) La Comuna de Alvear se reserva el derecho a solicitar los denominados retardadores de agua de lluvia o reservorios pluviales, en caso de que en determinadas zonas lo crea necesario.
- d) Los retiros mínimos son de 4 metros al frente y 3 metros al contra frente.
- e) La carga y descarga de productos se realizará dentro del predio.
- f) Deberá tratarse el desagüe cloacal en la forma y exigencia que estime conveniente el organismo provincial competente de la Comuna de Alvear.

Artículo 7º - REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA (ZAI) ZONA ABIERTA



INDUSTRIAL:

- a) Se agregan retiros laterales de 2 metros mínimos.
- b) Los predios deberán estar cercados por barreras forestales conforme sea exigido por el área de medio ambiente de la Comuna de Alvear.
- c) El retiro del frente se cuenta desde la línea de frente que otorgue la repartición correspondiente ya sea una autopista o ruta nacional o provincial, verificando además que no se encuentre afectado a trazado aprobado comunal.

Artículo 8º - REQUISITOS ESPECÍFICOS (ZPID) ZONA DE PARQUES INDUSTRIALES EN DESARROLLO:

- a) Se deberán adecuar a la legislación provincial sobre "Parques Industriales"
- b) Se agregan retiros laterales de 1,5 metros mínimos.
- c) Los predios individuales deberán estar cercados por barreras forestales, conforme sea exigido por el área de medio ambiente de la Comuna de Alvear.
- d) Se deberá suscribir convenio urbanístico con la Comuna de Alvear, en donde consten todas las obligaciones del desarrollador, conforme requisitos del área legal y técnica.

Artículo 9º - REQUISITOS ESPECÍFICOS (ZPID) ZONA DE PARQUES INDUSTRIALES EXISTENTES:

- a) Se deberán adecuar a la legislación provincial sobre "Parques Industriales"
- b) Los predios individuales deberán estar cercados por cercos vivos, conforme sea exigido por el área de medio ambiente de la Comuna de Alvear.

Artículo 10º - REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA (ZM) ZONA DE USOS MIXTOS:

- a) En caso de querer instalar un taller en un lote con vivienda, solo se permitirá si las superficies de ambos cumplen con los FOT y FIS permitidos y además si se interpone un patio entre vivienda y galpón de 3 metros mínimo.
- b) Los ambientes deberán iluminar y ventilar de forma natural a frente o a patio posterior, o cubierta.
- c) No se permiten aberturas en medianera a predios linderos.
- d) Altura de medianeras máxima: 5,5 metros.
- e) Las canaletas de desagüe se dispondrán a 50 cm mínimo desde las medianeras.
- f) Los tanques de agua se dispondrán mínimo a 60 cm de las



medianeras.

- g) No se aceptarán transmisión de vibraciones al suelo o a medianeras.
- h) No se emitirán humos a la atmósfera.
- i) El nivel de ruido será mínimo, reservándose la Comuna a solicitar adecuaciones cuando representen una molestia para los vecinos.

Artículo 11º - PROCEDIMIENTO:

11.1.- PARQUES O AREAS INDUSTRIALES:

- a) Se deberá solicitar la FACTIBILIDAD por ante la Comuna de Alvear, acompañando el ante-proyecto correspondiente y cumplimentando con los recaudos establecidos en la Resolución Nº 19/2010.
- b) Previo a los dictámenes de la Secretaría de Planeamiento, Asesoría Legal y Técnica y Asesoría en Medioambiente, se elevará la propuesta a la Comisión Comunal quien podrá otorgar o no la factibilidad petitionada. Dicha factibilidad será otorgada al único efecto de realizar por ante el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, organismo de aplicación de la Ley 11.525 y/o los organismos provinciales correspondientes, los trámites pertinentes, y obtener las aprobaciones necesarias.
- c) La factibilidad indicada tendrá una validez de 180 días, pudiendo ser prorrogada por la Comisión Comunal a solicitud fundada del peticionante en forma previa al vencimiento, siendo su otorgamiento facultativo del Estado comunal.
- d) Acreditado dentro del expediente administrativo las aprobaciones de los organismos provinciales correspondientes, el peticionante debe presentar el PROYECTO DEFINITIVO que cumpla con los requisitos del Plan Regulador de la Comuna de Alvear, la Ley Orgánica de Comunas, las normas comunales, lo solicitado por la Secretaría de Planeamiento, y la factibilidad de la empresa prestataria del servicio de energía eléctrica y del servicio de gas natural domiciliario. Además deberá cumplimentar con la donación de espacio público y equipamiento comunitario exigida en el plan regulador y ordenanzas de la comuna de Alvear, que corresponde a 10% de la parcela para espacios verdes y 5% de la parcela para equipamiento comunitario.
- e) Asimismo deberá tramitar el correspondiente USO DE SUELO y abonar en caso de corresponder el Tributo Contribución por Mejoras, conforme lo dispuesto por el artículo 112 y siguientes del Código Fiscal de la Comuna de Alvear.
- f) Cumplidos los recaudos establecidos en los incisos precedentes, se procederá a la celebración de un Convenio Urbanístico en el que se establecerán las obligaciones a cargo del desarrollador, el que



debe ser aprobado por la Comisión Comunal y previo dictamen de las áreas correspondientes. En el Convenio Urbanístico el desarrollador deberá ofrecer caución suficiente que garantice el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

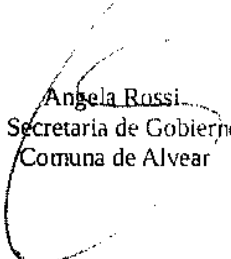
11.2.- INDUSTRIAS INDIVIDUALES:

- a) Deberá tramitar el correspondiente USO DE SUELO, acompañando el proyecto a realizar y abonar en caso de corresponder el Tributo Contribución por Mejoras, conforme lo dispuesto por el artículo 112 y siguientes del Código Fiscal de la Comuna de Alvear.
- b) Efectuados los dictámenes de la Secretaría de Planeamiento, Asesoría en Medio Ambiente y Asesoría Legal y Técnica, se elevará la propuesta a la Comisión Comunal en caso de corresponder.
- c) Luego deberá obtener las aprobaciones respectivas por ante el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.

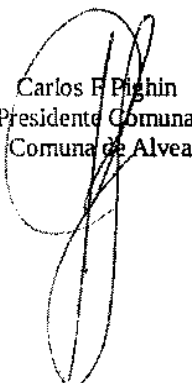
Artículo 12º - DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES: Cuando el área correspondiente constata infracciones a la presente Ordenanza se aplicarán las sanciones previstas en las normas comunales. En caso de sancionarse con multa, el desarrollador no podrá continuar con los trámites y/o la ejecución de obras, sin previo pago de la misma.

Artículo 13º: La presente Ordenanza es complementaria del Plan Regulador, de las normas comunales, provinciales y nacionales de aplicación.

Artículo 14º: Insértese, Publíquese, Comuníquese y Archívese.


Angela Rossi
Secretaría de Gobierno
Comuna de Alvear




Carlos F. Pighin
Presidente Comunal
Comuna de Alvear