

Expte. D-143-09 D.E. D-9679-09 SECRETARIA OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS – Proyecto de Ordenanza Ref: Modificación del Código de Zonificación, vinculado con la zona de la Ruta 188.- Anexo D-9179-09.-

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que habiéndose efectuado el día 10 de julio de 2009 la elevación del Proyecto de Modificación del Código de Zonificación, Expte. D-188-07, D.E.: D-10.149/07 de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos para su tratamiento al HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE.

Que todo lo actuado en relación a los cambios que dicho Proyecto contempla para modificar y/o rectificar situaciones referidas al sector de la ciudad afectado, generó la necesidad de establecer mecanismos y procedimientos de consulta y análisis complementarios tendientes a su perfeccionamiento y la recreación de los consensos necesarios para reorientar la normativa vigente de acuerdo a los objetivos y estrategias de desarrollo equilibrado e integrado de los diferentes aspectos sociales y urbano ambientales, dentro de los cuales se inserta la presente intervención.-

Que dada la sanción de la Resolución N° 1897/09 del Honorable Concejo Deliberante por la cual la Presidencia de ese cuerpo, en uso de sus atribuciones, efectuó la Convocatoria a Audiencia Pública mediante Decreto 6407/09, a efectos de considerar aspectos vinculados al Proyecto de Modificación del Código de Zonificación, Expte. D-188-07, D.E.: D-10.149/07 oportunamente elevado por el Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos.-

Que dicha Audiencia fue efectuada el día 19 de Agosto de 2009, y tuvo por objeto la exposición de las distintas posiciones sobre el proyecto en cuestión a fin de fortalecer el vínculo de representación que genera un proyecto de interés general para los vecinos de Pergamino, dando lugar a que los ciudadanos ejerzan su derecho a participar con el propósito de mejorar condiciones de transparencia, generar confianza entre los gobernantes y ciudadanía, así como facilitar el control social permitiendo una mayor comunicación entre la ciudadanía y las autoridades.-

Que si bien no constituye un debate, sino la exposición de los distintos puntos de vista sobre la problemática en tratamiento, no teniendo en consecuencia carácter decisorio ni vinculante, resulta pertinente y necesario tener en consideración aquellos aspectos que, dada su trascendencia en relación al proyecto en tratamiento, resultan relevantes y deben ser necesariamente evaluados.-

Que se han efectuado y se efectúan consultas para la radicación de determinados usos posibles y el potencial desarrollo del sector en estudio en relación a la demanda de servicios de las áreas residenciales.-

Que las transformaciones que desde la óptica urbanística surgen por el sostenido crecimiento de la ciudad, de las cuales son protagonistas los sectores comerciales, industriales, residenciales, las infraestructuras de servicios, los ejes circulatorios dominantes, rutas nacionales, provinciales etc., en algunos casos devienen en ampliaciones del tejido urbano y en otros consolidan sectores con actividades, ocupando espacios vacantes que le asignan a los mismos características definidas en sus usos.-

Que resulta necesario definir herramientas técnicas y aspectos normativos que permitan la puesta en valor y aporten identidad a este importante ingreso de la ciudad en un marco de convivencia de las actividades residenciales y comerciales.-

Que dicha convivencia debe ser sustentada en una adecuada interrelación de las mismas, procurando que los aspectos urbanísticos, ambientales, sociales y productivos constituyan un soporte para el sostenimiento del tejido social, potenciando sus aspectos positivos y controlando y restringiendo aquellos efectos que pudieran resultar perjudiciales a los intereses comunitarios del sector y de la ciudad.-

Que hasta principio de los años 70 la ciudad creció sin ningún tipo de control y que el Código de Zonificación Preventiva del año 1972 y posteriormente la sanción de la Ley Provincial 8912 en 1977 resultaron eficaces para contener, y controlar el crecimiento de la ciudad desde el punto de vista normativo, pero sin definir un perfil urbanístico, un Proyecto de ciudad.-

Que el Código de Zonificación vigente es un instrumento de carácter normativo y en su origen, ha adecuado la situación urbana preexistente a una serie de normas que definen zonas, establecen usos y regulan intensidades de uso por medio de parámetros vinculados a las características de los usos, al parcelamiento y a la existencia de servicios de infraestructura.-

Que este principio básico de ordenamiento urbano, de carácter preventivo, respondió a la necesidad de establecer un marco normativo que permitiera controlar el crecimiento de la ciudad mientras se desarrollaran los estudios para llegar a definir políticas y objetivos generales y particulares que orientaran el desarrollo urbano local, dieran sustento cualitativo a la normativa urbana y posibilitaran su revisión continua para adecuarlo a la dinámica de la realidad, esto es un Plan de Desarrollo Urbano.-

Que los estudios orientados a la definición de un Plan de Desarrollo Urbano, superador del Código de Zonificación, no fueron concretados y los organismos de planificación municipal se limitaron a cumplir el rol de controlar de la aplicación del Código, luego adaptado para tomar su forma definitiva en el Código de 1980 que, prácticamente con modificaciones menores, sigue vigente.-

Esta situación, postergada por tres décadas, ha generado y genera un sin número de conflictos -entre otros- la irregular radicación de ciertos usos que impiden o retardan la posibilidad de ordenar el desarrollo urbano territorial de una manera integral y equilibrada.-

Que la propuesta de cambio de uso tiene en consideración su inserción en el conjunto de programas y proyectos orientados a consolidar una visión estratégica en la planificación de la ciudad y el partido, otorgando a ese sector un rol creciente en la prestación de servicios comerciales.-

Que todo esto mejoraría e incrementaría la demanda de dichos usos consolidando la continuidad con el proceso de transformación que ha adquirido la Av. Venini desde el cruce de la Ruta Nacional N° 188 con el FFCC NCA hacia el cruce de caminos.-

Que la propuesta ha tenido también en consideración los antecedentes sobre el particular y consultas efectuadas, a organismos provinciales como la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda y la Subsecretaría de Asuntos Municipales con quienes se han compartido

reuniones en las cuales también participaron representantes de nuestro Honorable Concejo Deliberante , con el objeto de optimizar el resultado de la intervención.-

Que dada la preocupación puesta de manifiesto por vecinos del sector resulta de particular relevancia el informe del mes de Julio de 2009 sobre el desempeño ambiental de la Industria Plástica Americana Sociedad Anónima emitido por el O.P.D.S (Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible), en conjunto con personal técnico de la Dirección Provincial de Controladores Ambientales y de la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental, ambas dependiendo de la Coordinación Ejecutiva de Fiscalización Ambiental, que determinó que a partir del 10 de agosto del 2007, el 22 de enero del 2008, el 5 de junio del 2008, el 22 de septiembre del 2008 y el 13 de marzo del 2009, se realizaron las inspecciones labradas en actas en las que no se detectaron imperfecciones a la normativa ambiental vigente.-

Que en relación a la Audiencia Pública convocada oportunamente resulta necesario puntualizar consideraciones respecto a ciertas exposiciones referidas al Proyecto de Modificación del Código propuesto.-

1 – Que en la elevación para tratamiento del Proyecto mencionado anteriormente se incluyó la desafectación de un sector de las Zonas Residenciales R6, para ser afectado como Zona R5 C, modificación que, anteriormente, ya había sido incorporada en otro Proyecto de Modificación del Código de Zonificación localizado en torno a la Ruta Pcial. N° 32 y su vinculación con la ruta Nacional N° 188 aprobado por el Honorable Concejo Deliberante el 9 de Octubre de 2008 por Ordenanza N° 6875/08.-

Si bien ese Proyecto se encuentra aún en proceso de análisis para su convalidación en el ámbito de los Organismos Provinciales y habiendo efectuado en la Audiencia Pública las aclaraciones sobre el particular, resulta necesario ratificar que el anterior proyecto y el presente, conforman parte de una intervención integral sobre un vasto sector de la ciudad y la segmentación para su tratamiento legislativo en el ámbito local y su validación provincial fueron el resultado de la dinámica que impone la gestión, por lo cual resulta necesario, en oportunidades , no dilatar decisiones con el objeto de evitar efectos perjudiciales crecientes.-

En virtud de la situación planteada, a los fines de no superponer intervenciones que pueden interpretarse erróneamente y habiendo efectuado incluso consultas sobre el particular a la Dirección Provincial de Planeamiento Urbano y Territorial dicha modificación ha sido eliminada y no forma parte del presente Proyecto en virtud de estar incorporada al Proyecto ya aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

2 – Que vecinos en forma personal y en representación de Instituciones y/u Organizaciones de representación ciudadana, hicieron manifiesta su preocupación, advirtiendo que el Proyecto no contemplaba el riesgo de inundación de las áreas afectadas y particularmente no tenía en consideración la necesidad de establecer las medidas no estructurales previstas en la Memoria del Proyecto de Obras de Defensa y Desagües Pluviales de la ciudad con el que cuenta la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas.-

Al respecto, no obstante haber aclarado en la Audiencia Pública que los cambios incorporados en el presente proyecto no van en detrimento de las recomendaciones efectuadas por las consultoras y no afectan de manera alguna el Proyecto de Obras de Defensa y Desagües Pluviales de la Ciudad (Ver Acta de Audiencia Pública Fojas 33 ,34 y 35),se solicitó opinión sobre el particular a la

Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas y al Instituto Nacional del Agua (INA).

- La Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas contestó mediante Expediente caratulado:2406-9357/09 – Cuerpo 1, con ingreso a la Municipalidad de Pergamino, el pasado 5-11/09 y caratulado bajo el N° 9.170 – Letrada D – Año 2009.- (Anexado al Expte.)

El informe técnico emitido puntualiza entre otros conceptos lo siguiente:

“Por las presentes actuaciones la Municipalidad de Pergamino solicita opinión de esta Repartición respecto de la viabilidad desde el punto de vista hidráulico, a un Proyecto de Cambio de Zonificación en trámite ante el Honorable Consejo Deliberante, a fin de evaluar si dicho proyecto se contrapone total o parcialmente con las recomendaciones que surgen del Estudio realizado por esta repartición para la obra denominada **“Proyecto de Obras de Defensa y Desagües Pluviales de la ciudad de Pergamino”** (Exp. 2406-8645/04), el cual incluye recomendaciones de acciones a tener en cuenta, que abarcan a la zona en cuestión.

“La Memoria Técnica del Proyecto Ejecutivo especifica una serie de Medidas No Estructurales a tener en cuenta para el correcto funcionamiento de la obra. En la citada Memoria se describen los principales lineamientos del Plan de Manejo General de la Cuenca (fojas 171-179; 196-201; 251-252), donde surge lo considerado en el proyecto de obras para la situación actual y para la situación futura de urbanización.-

“En lo referente a las recomendaciones que se vinculan con el motivo de la consulta, este Departamento hace notar que las mismas son de carácter general y no vinculantes, ya que para ello, deben constituirse las instancias previstas en la legislación vigente, y darle forma y aprobación a través de los mecanismos institucionales correspondientes, con la intervención del Comité de Cuencas, y sus Comisiones asesoras, y su registro a través de la Autoridad del Agua.-

“Sin perjuicio de ello, y en el entendimiento que se busca obtener una fuente de referencia de carácter técnico, que permita tanto al Municipio como a los vecinos obtener un parámetro de validación para el cambio de uso de suelos propuesto, puede hacerse un detenimiento en la lectura de los puntos enunciados por el Consultor en el Estudio referido.”

“...Por tal motivo, si se observa que la evolución de la impermeabilización del suelo prevista por el Consultor para la estimación del proyecto de adecuación de los desagües pluviales en la zona urbana sobre la que la Municipalidad realiza la consulta, y se observa la variación de los porcentajes de FOS, que derivan de las modificaciones del uso de suelo que se propicia, **puede concluirse que las variaciones que esa modificación involucra no comprometen ni condicionan las previsiones contenidas en el estudio “Proyecto de Obras de Defensa y Desagües Pluviales de la ciudad de Pergamino”, por contar éste con previsiones mayores de cambio de uso de suelo que las que dicta el cambio de norma.**

“En respuesta a la consulta efectuada por el Municipio, este Departamento entiende que se deberán propiciar todos los mecanismos institucionales posibles que permitan cumplir con las Medidas No Estructurales propuestas, a fin de mejorar las condiciones de funcionamiento de las obras identificadas en el Proyecto, **concluyendo que puede considerarse que las recomendaciones sobre el uso de suelo que formula el Estudio, se encuentran**

incluidas en el Proyecto de Cambio de Zonificación que presenta el Municipio.”

- El Instituto Nacional del Agua (INA) contestó mediante un fax enviado a la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos (Anexado al Expediente). El informe emitido puntualiza en sus comentarios finales entre otros conceptos lo siguiente :

“A partir del análisis realizado, se pueden efectuar los siguientes comentarios a modo de resumen sobre la inquietud planteada por el municipio.

“Es razonable considerar un horizonte de desarrollo urbano, que contemple el futuro crecimiento de sectores edificados, a partir de la integración de diversos factores urbanísticos, arquitectónicos, funcionales, industriales, económicos, entre otros.

“En ese marco, las condiciones de uso y los niveles de edificación de determinados sectores resultan netamente vinculados a aspectos de planificación general del casco urbano, con el límite que impone la contemplación de riesgos potenciales de daños por procesos de anegamiento.”

“La zona en la cual se efectuará el cambio de zonificación, actualmente presenta un nivel de urbanización relativo, observándose sectores desprovistos con otros en los que existen actualmente niveles relativos de urbanización. Esta circunstancia marca un comportamiento actual determinado en cuanto a la producción de excedentes caracterizado por una preponderancia de los procesos de infiltración.-

“Un progresivo proceso de urbanización de ese sector modificaría ésta condición del balance hídrico aumentando los niveles de escorrentía. Sin embargo debe considerarse muy especialmente en este caso la previsión realizada en el proyecto ejecutivo de las obras de desagües y de defensa. Se ha observado que en algunos sectores se consideran cambios importantes en los niveles de impermeabilización aunque en otros, los niveles considerados en el proyecto resultan inferiores a los correspondientes al tipo de suelo propuesto.-

“Es por ello que se realizó una evaluación crítica del comportamiento de la cuenca si se admiten crecimientos de los niveles de impermeabilidad del orden del 100% de los previstos originalmente. **Este análisis no marcó cambios significativos en los escurrimientos generados en calle y en conductos, los cuales se mantienen dentro de los rangos admisibles.-**

“**Esto marcaría que en el futuro, considerando un progresivo proceso de urbanización frente a la concreción de las medidas estructurales de mitigación, podrían absorberse los mayores excedentes producidos, los cuales se encontrarían, en principio, contemplados en el proyecto.-**

“**Cabe destacar que los cambios propuestos producen, en cuanto a la sensibilidad de los modelos de cálculo utilizados, cambios poco perceptibles más allá de un leve incremento en el nivel de impermeabilización que, tal como fue dicho, fue contemplado en el desarrollo del análisis.”**

“El cambio propuesto puede incorporar una mayor densidad poblacional situación que podría atenderse como un aumento directo del riesgo frente a potenciales desbordes y/o procesos de anegamiento del entorno de los arroyos existentes.-

“Es por ello que se considera prioritario ajustar los procesos de aprobación futura de los niveles de uso y ocupación, debiendo considerarse para ello la extensa información disponible sobre el comportamiento de los escurrimientos en la zona. Si se cumplen esas premisas se considera que las medias de restricción que pueden establecerse a la ocupación de los valles de inundación existentes en la zona considerada, pueden resultar eficientes en cuanto a la minimización de riesgos. Cabe destacar que estos procesos de aprobación existen y se encuentran implementados, debiendo verificarse su estricto cumplimiento para garantizar mínimos riesgos en el progresivo proceso de urbanización.”

“Finalmente, con referencia al emplazamiento de zonas industriales, debe considerarse la evolución del sector hasta el presente y, más allá de los aspectos deseables, evaluar cómo minimizar la existencia de sectores industriales emplazados entre otros que no lo son. Este hecho está considerado en el proyecto, mediante restricciones y controles específicos que se consideran en principio adecuados, aunque se recomienda intensificar los controles para que dichas restricciones, recomendaciones y medidas complementarias sean de cumplimiento estricto.”

3 – Que de acuerdo a los informes y dictámenes técnicos obrantes y las exposiciones y testimonios recogidas durante la Audiencia Pública en relación al desempeño ambiental de la Industria Plástica Americana Sociedad Anónima, no existen elementos o estudios que demuestren que la actualidad la empresa no cumple con las normas vigentes o que efectivamente contamina el medio ambiente. Que si bien el informe cursado por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (O.P.D.S.), obrante en el expediente del Proyecto de referencia, dice textualmente: “Resulta importante destacar que cada una de las inspecciones mencionadas, ha posibilitado verificar el desempeño ambiental de la empresa en un determinado momento y que, en cada ocasión, se han solicitado las correcciones y adecuaciones pertinentes para cada una de las desconformidades detectadas. No obstante, la firma ha dado cumplimiento a los requerimientos formulados, la información brindada solo puede ser tomada de modo no vinculante como antecedente y no como base técnica para sustentar la toma de decisiones sobre cuestiones territoriales”, el resultado de las Inspecciones realizadas según actas a partir del año 2008, evidencian un comportamiento que revela una creciente preocupación y compromiso por el cumplimiento de las normativas y el cuidado del medio ambiente.-

4 – Que vecinos a título personal y profesionales en representación de cuerpos colegiados, han manifestado su posición respecto a que toda intervención que implique un cambio en el Código de Zonificación debe surgir únicamente como resultado del Plan Estratégico Pergamino, lanzado en los primeros días de Agosto del presente año. Al respecto resulta necesario puntualizar lo siguiente:

A casi 30 años de la Aprobación del Código de Zonificación vigente (1980) como instrumento de carácter normativo, es necesario, por no decir urgente, definir un Sistema de Planificación Urbana y Territorial Integral, que supere la actual visión sectorial, normativa y cuantitativa y posibilite la definición de un modelo superador de crecimiento, concertado participativamente, que incluya los aspectos socio institucionales, económicos productivos y de integración regional y priorice el bienestar general por sobre cualquier interés sectorial para que el proceso sea sustentable en el tiempo y en todas las dimensiones.-

El proceso de Planificación Estratégica que recién se inicia, que no debe confundirse con la elaboración del Plan Urbano Ambiental, tiene, entre otros, el objetivo de poner en línea todos estos aspectos a partir de la concertación

participativa de los Objetivos Generales y Particulares y la definición de las Estrategias.-

Pero estamos en la Etapa preliminar de Diagnóstico participativo, y si bien es de suponer que la formulación del Plan Urbano Ambiental del Partido y su contenido, a de ser uno de los temas a concertar en el marco de las etapas de Diagnóstico y Formulación del Plan Estratégico, éste proceso demandará tiempo.

Mientras tanto hoy, para producir una transición ordenada en el marco de los futuros criterios a adoptar es **necesario ubicar en un marco conceptual más amplio la visión extremadamente sectorial y normativa con que hasta ahora han sido analizados particularmente los temas de desarrollo urbano y territorial.-**

Los aspectos vinculados con el desarrollo socio institucional, económico productivo y de integración regional, sumados a los del desarrollo urbano –en sus contenidos cuantitativos y cualitativos- conforman la nueva visión integral, interdisciplinaria e intersectorial que, dentro de ésta etapa de transición, ha de dar sustentabilidad a la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano Territorial de nuestro Partido.-

Dentro de ésta visión y en el contexto de la actual crisis, que afecta en particular al conjunto de la sociedad local y en general a todo el país, se han analizado y analizarán las propuestas que, como la actual, implican la modificación de usos de suelo urbano orientadas en éste caso a superar conflictos preexistentes, de larga data y no asumidos por anteriores administraciones.-

La propuesta modificatoria, además de promover la renovación, transformación y consolidación de un área a partir de la rehabilitación y/o de la sustitución y adecuación selectiva de edificaciones o usos preexistentes, considera, en la actual coyuntura, los aspectos socio económicos y productivos afectados, reconociendo la necesidad de sentar las bases para que nuestra comunidad se desarrolle en un medio que privilegie la equidad, la integración, la inclusión, la igualdad de oportunidades, la movilidad social, y fundamentalmente la estabilidad laboral dentro de la vigencia de la ley, para el logro de una mejor calidad de vida, privilegiando el bien común por sobre los intereses sectoriales y/o particulares.-

Como síntesis el presente Proyecto de Modificación del Código de Zonificación, procura contemplar de manera amplia el universo de intereses y expectativas de los involucrados en el área proponiendo para ello:

El establecimiento de normativas para canalizar la evolución de la actividad comercial como respuesta a la demanda de servicios y al potencial de desarrollo del área en relación a su rol en la estructura urbana, la consolidación de los usos residenciales predominantes existentes en el sector y, en el contexto de las actuales circunstancias socio económicas de nuestra ciudad y nuestro país, **privilegiar el mantenimiento de las la fuentes de trabajo y la estabilidad laboral como base primaria de sustentabilidad del tejido social**, estableciendo condicionamientos para el desarrollo de la actividad industrial instalada, a los fines de minimizar eventuales efectos o impactos que resulten molestos o perjudiciales para el medio ambiente.-

Que en función de todo lo expuesto y de acuerdo a las normativas vigentes para materializar ésta idea es necesaria una **MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN.-**

POR LO EXPUESTO:

El Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Pergamino, en la Décimo Cuarta Sesión Ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 2009, aprobó por mayoría la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- DESAFECTACIONES:

----- Desaféctese la **ZONA RESIDENCIAL CON DISPOSICIONES ESPECIALES RE2** delimitada en el Capítulo VI Título II, en toda su extensión (ambos frentes de Ruta 188 desde la Zona Ci1a hasta el puente del Ferrocarril Mitre).-

ARTICULO 2º.- DE LA LIMITACION Y CONCEPTO:

----- Amplíese la **ZONA RESIDENCIAL R5C** definida en el Capítulo V, Título XI incorporando:

- El frente este de Ruta Nacional N° 188 desde la Zona Ci1b hasta calle 12.
- El ancho de banda de las manzanas identificadas con Circ. XV- Sección A, Manzanas 7a y 8a y Quinta 6, ubicadas sobre Ruta 188 entre calle 6 (María G. de Lavallo) y calle 12 (Gustavo Cochet) en su frentes ubicados al este.

Amplíese la **ZONA CENTRAL C8**, definida en el Capítulo IV, Título VIII incorporando, en el ancho de banda determinado en el Capítulo II, Título II, Artículo 20, en:

- El frente este de Ruta Nacional N° 188 desde puente del Ferrocarril Mitre hasta calle 6 (María G. de Lavallo)
- El frente oeste de Ruta nacional N° 188 desde el puente del Ferrocarril Mitre hasta Av. Drago.

Créase el **DISTRITO INDUSTRIAL D1** emplazado en los predios designados catastralmente Circunscripción XV, Sección A, Manzana 10a, Parcelas 5 y 8 á 21, y Manzana 12, Parcelas 1á 10 y 18 á 22.-

ARTICULO 3º.- DE LOS USOS PREDOMINANTES:

----- Se mantendrán los USOS PREDOMINANTES establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.

ARTICULO 4º.- DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

----- Se mantendrán los USOS COMPLEMENTARIOS establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 5º.- DE LOS USOS DEL DISTRITO D1:

----- Determínase para el **DISTRITO D1** los usos instalados condicionados al cumplimiento de los puntos que se especifican a continuación. Su materialización deberá ejecutarse en un todo de acuerdo al cronograma de acciones establecido en el Anexo I que forma parte de la presente Ordenanza.-

- No ampliar su superficie cubierta, superficie productiva, potencia instalada, ni incrementar los niveles de emisión de efluentes gaseosos, generación de residuos sólidos y/o semisólidos o variación significativa de los mismos, ni cambiar y/o ampliar el rubro general o específico. Respecto de la potencia instalada solo podrá incrementarse en la proporción fijada por la Ley 11.459.-

- Cualquier modificación propuesta en las instalaciones existentes solo podrá ser implementada previa autorización y dictamen favorable de la Municipalidad y eventual aprobación de la Autoridad Ambiental Provincial que avale que las mismas signifiquen una mejora ambiental. A tal fin se deberá presentar una descripción detallada en etapa de proyecto de las modificaciones a introducir en el proceso y cronograma de tareas pertinentes.
- Realizar la carga y descarga exclusivamente dentro de la parcela.
- Habilitar los ingresos y egresos al predio únicamente por las colectoras de la Ruta Nacional N° 188. El movimiento de mercaderías de un sector a otro de la planta podrá hacerse solamente mediante autoelevadores y/u otro medio de menor volumen.
- Dotar de sectores de estacionamiento para el público y persona con ingreso por la Ruta N° 188.
- Presentar proyecto de forestación el cual deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Parques y Jardines.
- Ejecución de vereda, cerco verde, parqueización y forestación del lote ubicado sobre calle Sanes (XIV-A-10a-5)
- Ejecución de vereda, parqueización, forestación y cordón cuneta sobre Av. Venini entre calle Sanes y vías del ferrocarril Mitre.
- Ejecución de vereda, parqueización, forestación, cordón cuneta y pavimentación de calle Vilar entre calle Sanes y vías del ferrocarril Mitre.
Con respecto a las obras enunciadas en los últimos 3 puntos, el Municipio determinará sus características técnicas y ejecutará las mismas según los procedimientos previstos en la Ley Orgánica Municipal para la contratación y ejecución de obras públicas con cargo a la Empresa que desarrolla la actividad en el D1.
- Reubicación de los silos de acopio en sector vinculados directamente con el acceso de camiones permitido y donde no produzca impacto visual ni ambiental al entorno.-
- Ejecutar las obras necesarias dentro o fuera del predio para volcar a la red pública los desechos cloacales o los efluentes líquidos industriales si los hubiera, cualquiera sea su origen y ubicación dentro de las parcelas que conforman el D1, previa gestión de la Factibilidad de vuelco en el marco de la ley 5965 y resolución ADA 289/08.-
- Separar las actividades productivas emisoras de ruidos y/o riesgo potencial ambiental o de incendios de los límites con edificaciones existentes
- Cesión para espacio público (no cesión del dominio) del total o parte del patio posterior sobre calle Vilar (donde se encuentran los silos a reubicar) con destino a espacio verde forestado e iluminado y equipamiento de uso público del mismo. Su dimensión será definida de acuerdo al espacio disponible entendiendo por tal aquel que se encuentre libre de ocupación u ocupado por servicios o infraestructura factibles de ser modificados) con un máximo de 40 m².
- Acondicionamiento ignífugo de la estructura edilicia, para lo cual deberá presentar un proyecto antisiniestral ejecutado por un profesional con incumbencia y aprobado por el organismo de control y aplicación (Delegación de Bomberos de la Provincia de Buenos Aires), contemplando el tratamiento particularizado de los muros medianeros.
- Acondicionamiento de las instalaciones y equipos para evitar la emisión de ruidos y efluentes gaseosos molestos al exterior, incluyendo el tratamiento de los muros de cierre, aberturas y ventilaciones y cambiando el tipo y orientación de éstas últimas si resultara necesario.
En todos los casos los valores máximos y las características de ruidos y efluentes gaseosos admitidos que se transmitan al exterior serán los fijados por el organismo de aplicación ambiental de competencia de acuerdo a la

Norma Iram 4062/01 en el caso de los ruidos y el Decreto Reglamentario 3395/96 de la ley 5965 en el caso de los efluentes gaseosos.

- Acondicionar el tratamiento arquitectónico del conjunto edilicio en función de los siguientes aspectos que deberán ser previamente aprobados por la Dirección de Tierras y Planificación Urbana:
 1. Sobre Avenida Venini: tratamiento de fachadas y volúmenes edilicios que permitan la integración con la nueva zona Central C8 creada, incorporando forestación e iluminación.
 2. Sobre Calle A. del Mazo: tratamiento de fachadas y volúmenes edilicios generando nuevas abras, ya sea de uso o visuales del tipo de la ya ejecutada en la esquina con Av. Venini, incorporando forestación tanto a nivel de piso como sobre los muros y su correspondiente iluminación.
 3. Sobre Calle Vilar: tratamiento de fachadas y volúmenes edilicios generando nuevas abras de uso público del tipo de la ya ejecutada en la esquina de Calle A. del Mazo y Av. Venini incorporando forestación tanto a nivel de piso como sobre los muros y su correspondiente iluminación.
 4. Medianeras: tratamiento y acondicionamiento de los muros medianeros existentes
-

Delimitación: En caso de desactivarse el uso que dio origen al **DISTRITO D1**, producido por el cese de la actividad, las parcelas afectadas pasarán a integrar la **ZONA CENTRAL C8**.- Asimismo, de no cumplimentarse con lo establecido en el Artículo 5º y los plazos indicados en el Anexo I, las parcelas afectadas, pasarán a integrar la Zona C8.-

Restricciones: No podrá, quién tenga el uso del **DISTRITO D1**, darle otro destino que el de la actividad que desarrolla en el presente: fabricación y transformación de film de alta y baja densidad en láminas y bolsas de polietileno para su comercialización y comercialización de productos de embalaje aún cuando el objeto social lo prevea.-

Controles: El Municipio efectuará inspecciones cada 90 días (como máximo) a los fines de determinar si se da cumplimiento a los términos de la presente Ordenanza e informará sobre los resultados de las mismas al Honorable Concejo Deliberante en un plazo máximo de siete días a partir de la fecha de realización de la inspección.-

Equivalencia de Zona: para el **DISTRITO D1**, determinase la equivalencia a **ZONA C** establecida en el Artículo 40º y concordantes del Decreto N° 1741/96, reglamentario de la Ley N° 11459

ARTICULO 6º.- DE LAS SUBDIVISIONES:

----- Se mantendrán las dimensiones establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 7º.- DE LA OCUPACION DEL SUELO: (F.O.S.)

----- Se mantendrán los indicadores establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 8º.- DE LA OCUPACION TOTAL: (F.O.T.)

----- Se mantendrán los indicadores establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 9°.- DE LOS RETIROS OBLIGATORIOS

----- Se mantendrán los establecidos para la zona R5c en el CODIGO DE ZONIFICACION y a los establecidos para la zona C8 por emplazarse sobre la Ruta N° 188 se determina un retiro de línea municipal de seis (6,00) metros.-

ARTICULO 10°.- DE LA DENSIDAD POBLACIONAL NETA

----- Se mantendrán los indicadores establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 11°.- DE LOS SERVICIOS BASICOS

----- Se mantendrán los servicios establecidos para las zonas R5c y C8 en el CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 12°.- DE LAS OBLIGACIONES GENERALES:

----- El resto de las obligaciones deberán cumplimentarse de acuerdo a lo establecido en el Capitulo II, Título II del CODIGO DE ZONIFICACION.-

ARTICULO 13°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

PERGAMINO, 27 de noviembre de 2009.-

ORDENANZA N° 7082/09

Cdora. María D. Laguna
SECRETARIA
H.C.D. Pergamino




Lic. Mónica Filippini
PRESIDENTA
H.C.D. Pergamino

ANEXO 1

DISTRITO D1 - CRONOGRAMA DE ACCIONES

ETAPA	UBICACIÓN/TEMA	DETALLE	MES													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
PROYECTOS	Exterior	Anteproyecto Condicionantes Exteriores														
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Interiores														
	Interior	Anteproyecto Condicionantes Interiores														
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Exteriores														
OBRAS EN LA VIA PUBLICA																
	Calle Sanes	Vereda, parquización y forestación de la parcela 5														
	Avenida Venini	Cordón cuneta, vereda, parquización y forestación														
	Calle Vilar	Cordón cuneta, pavimento vereda, parquización y forestación														
	Calle del Marzo	Forestación														
MEJORAS ESPACIALES																
	Calle Sanes	Cerca verde o rejas, parquización y forestación interior de la parcela 5														
	Avenida Venini	Tratamiento de fachadas y volúmenes edificios														
	Calle Vilar	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras														
	Calle del Marzo	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras														
MEJORAS FUNCIONALES																
	Accesos	Acondicionamientos de ingresos y egresos unicamente sobre Av. Venini														
	Silos	Reubicación de los silos existentes sobre calle Vilar														
	Medianeras	Separar actividades productivas de las edificaciones existentes														
	Ruidos	Acondicionamiento acústico														
	Siniestros	Acondicionamientos ignifugo y antisistral														
OBSERVACIONES		INPLA S.A.														

ORDENANZA N° 7082/09


Cdora. María D. Laguna
 SECRETARIA
 H C D Pergamino




Ps. Mónica C. Filippini
 PRESIDENTA
 Honorable Concejo Deliberante

ANEXO 1

Hoja1

DISTRITO D1 - CRONOGRAMA DE ACCIONES

Expte. D-143/09 D.E. D-9679/09 Sec. de P. O. y S. P. Broy. de Ordenanza Ref.: Mod. Código de zonificación. Zona Ruta 188. Anexo D-9179/09.

ETAPA	UBICACIÓN/TEMA	DETALLE	MES														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
PROYECTOS	Exterior	Anteproyecto Condicionantes Exteriores															
	Interior	Proyecto Ejecutivo Condicionantes Exteriores															
		Anteproyecto Condicionantes Interiores															
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Interiores															
OBRAS EN LA VIA PÚBLICA	Calle Sanes	Vereda, parquización y forestación de la parcela 5															
	Avenida Venini	Cordón cuneta, vereda, parquización y forestación															
	Calle Vilar	Cordón cuneta, pavimento vereda, parquización y forestación															
	Calle del Mazo	Forestación															
MEJORAS ESPACIALES	Calle Sanes	Cerco verde o rejas, parquización y forestación interior la parcela 5															
	Avenida Venini	Tratamiento de fachadas y volúmenes edilicios															
	Calle Vilar	Tratamiento de fachadas, volúmenes edilicios e incorporación de abras															
	Calle del Mazo	Tratamiento de fachadas, volúmenes edilicios e incorporación de abras															
MEJORAS FUNCIONALES	Accesos	Acondicionamientos de ingresos y egresos unicamente sobre Av. Venini															
	Silos	Reubicación de los silos existentes sobre calle Vilar															
	Medianeras	Separar actividades productivas de las edificaciones existentes															
	Ruidos	Acondicionamiento acústico															
	Siniestros	Acondicionamientos ignifugo y antiniestral															

OBSERVACIONES	INPLA S.A.
---------------	------------



ANEXO 1

DISTRITO D1 - CRONOGRAMA DE ACCIONES

ETAPA	UBICACIÓN/TEMA	DETALLE	MES																
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
PROYECTOS	Exterior	Anteproyecto Condicionantes Exteriores																	
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Interiores																	
Interior		Anteproyecto Condicionantes Interiores																	
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Exteriores																	
OBRAS EN LA VIA PUBLICA	Calle Sanes	Vereda, parquización y forestación de la parcela 5																	
	Avenida Venini	Cordón cuneta, vereda, parquización y forestación																	
	Calle Vilar	Cordón cuneta, pavimento vereda, parquización y forestación																	
	Calle del Marzo	Forestación																	
MEJORAS ESPACIALES	Calle Sanes	Cerca verde o rejas, parquización y forestación interior de la parcela 5																	
	Avenida Venini	Tratamiento de fachadas y volúmenes edificios																	
	Calle Vilar	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras																	
	Calle del Marzo	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras																	
MEJORAS FUNCIONALES	Accesos	Acondicionamientos de ingresos y egresos unicamente sobre Av. Venini																	
	Silos	Reubicación de los silos existentes sobre calle Vilar																	
	Medianeras	Separar actividades productivas de las edificaciones existentes																	
	Ruidos	Acondicionamiento acústico																	
Siniestros	Acondicionamientos ignífugo y antisistral																		
OBSERVACIONES		INPLA S.A.																	

ORDENANZA N° 7082/09

[Firma]
Cdora. Maria D. Lagua
 SECRETARIA
 H.C.D Pergamino




[Firma]
Ps. Mónica C. Filippini
 PRESIDENTA
 Honorable Concejo Deliberante

ANEXO 1

DISTRITO D1 - CRONOGRAMA DE ACCIONES

ETAPA	UBICACIÓN/TEMA	DETALLE	MES																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
PROYECTOS	Exterior	Anteproyecto Condicionantes Exteriores																		
		Proyecto Ejecutivo Condicionantes Interiores																		
	Interior	Anteproyecto Condicionantes Interiores Proyecto Ejecutivo Condicionantes Exteriores																		
OBRAS EN LA VIA PUBLICA	Calle Sanes	Vereda, parqueización y forestación de la parcela 5																		
	Avenida Venini	Cordón cuneta, vereda, parqueización y forestación																		
	Calle Vilar	Cordón cuneta, pavimento vereda, parqueización y forestación																		
	Calle del Marzo	Forestación																		
MEJORAS ESPACIALES	Calle Sanes	Cerca verde o rejas, parqueización y forestación interior de la parcela 5																		
	Avenida Venini	Tratamiento de fachadas y volúmenes edificios																		
	Calle Vilar	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras																		
	Calle del Marzo	Tratamiento de fachadas, volúmenes edificios e incorporación de abras																		
MEJORAS FUNCIONALES	Accesos	Acondicionamientos de ingresos y egresos unicamente sobre Av. Venini																		
	Silos	Reubicación de los silos existentes sobre calle Vilar																		
	Medianeras	Separar actividades productivas de las edificaciones existentes																		
	Ruidos	Acondicionamiento acústico																		
	Siniestros	Acondicionamientos ignífugo y antisísmal																		
OBSERVACIONES		INPLA S.A.																		

ORDENANZA N° 7082/09


Cdora. María D. Laguía
 SECRETARIA
 H C D Pergamino




Ps. Mónica C. Filippini
 PRESIDENTA
 Honorable Concejo Deliberante