

Corresponde al expediente N°4117.4232.2020.0

CASEROS 5 AGO 2020

VISTO El expediente de referencia, la Ordenanza N° 3442/19 (Plan Urbano Estratégico), la Ordenanza N° 3441/19 (Código de Ordenamiento Urbano), la Resolución 1296/19 del Ministerio de Gobierno de la provincia de Buenos Aires, el Decreto Reglamentario N° 100/20, la Ley Provincial N° 11459, el Decreto Provincial N° 531/2019 y;

CONSIDERANDO:

Que el 3 de diciembre de 2019 se sancionó la Ordenanza 3441/19 que aprobó el Código de Ordenamiento Urbano (COU) de Tres de Febrero;

Que el 6 de diciembre de 2019, mediante la Resolución del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires nro. 1296/19 se convalidó la Ordenanza 3441/19;

Que el COU incorpora en su artículo 3.5.9 el "Cuadro de Usos de Suelo", que señala las categorías de uso permitidas para las Mixturas A, B, C, D, I y EU e indica *in fine*, respecto del uso industrial, que se permite únicamente la Categoría 1 —según Ley Provincial 11.459— en las mixturas B, C y D e indica que "SÍ" se permite uso industrial en la mixtura I;

Que, de acuerdo a este Cuadro de Usos de Suelo y a los usos establecidos para cada zonificación en el "Anexo C - Zonificación" del COU, se permitirían industrias de Categoría 1 (exclusivamente y conforme lo establecido en la Ley Provincial N° 11.459) en las zonificaciones C1, C3, R1a, R2a, R2b, RMI 1, RMI 2, RMI 3, UF2, UF3, UF4, UF6, UF12-Rc1 y UF13;

Que según lo establecido en el Cuadro de Usos de Suelo y en el artículo 19.2 del "Anexo C - Zonificación", en la zona EI se permitirían industrias (sin especificación de categoría) con las siguientes características y restricciones: "Usos predominantes: depósitos, distribución, logística, se admitirán tareas de empaque,

(2)

Corresponde al expediente N°4117.4232.2020.0

acondicionamiento de carga y fraccionamientos que no impliquen la generación de efluentes líquidos o gaseosos. No se admitirá la presencia de sustancias consideradas peligrosas, tóxicas o radiactivas. Los afluentes líquidos de origen cloacal asimilables o domiciliarios deberán ser tratados previo a su vuelco, ajustándose a los valores de concentración de contaminantes admitidos por la legislación vigente. La carga y descarga se realizará en el interior del predio y contará con módulos de estacionamiento de acuerdo a cada caso en particular".

Que, por otro lado, el artículo 21 del "Anexo C - Zonificación" del COU establece la homologación de Zonas según el artículo 6° del Anexo al Decreto 531/2019, reglamentario de la Ley Provincial 11459, de acuerdo al cuadro que se transcribe:

Zona	Denominación Zona	Homologación Zonas Art. 6to del Decreto 531/2019 reglamentario de la ley 11.459
C1	Áreas de Centralidad	B
C2	Corredores Concentradores de Actividades	B
C3	Centros Comerciales Ciudad Jardín Lomas del Palomar	B
R1	Residencial 1	A
R2	Residencial 2	A
RMI1	Residencial Mixto Industrial 1	B

RMI2	Residencial Mixto Industrial 2	B
RMI3	Residencial Mixto Industrial 3	B
U.F. 1	U.F. 1 - Ciudad Jardín Lomas del Palomar	A
U.F. 2	U.F. 2	D
U.F. 3	U.F. 3 - Centralidad Caseros	B
U.F. 4	U.F. 4 - Alianza	D
U.F. 5	U.F. 5 - Barrio Derqui	A
U.F. 6	U.F. 6 - Barrio Ejército de los Andes	A
U.F. 7	U.F. 7 - Plaza de los Artilleros y Museo Histórico del Ejército Argentino	D
U.F. 8	U.F. 8 - Campito de Ciudadela y Hospital Profesor Doctor Ramón Carrillo y entorno	D
U.F. 9	U.F. 9 - Paseo de los Granaderos	A




U.F. 10	U.F. 10 - Barrio Altos de Podestá	A
U.F. 11	U.F. 11 - UNTREF	D
U.F. 12	U.F. 12 - Zona Norte. Arroyo Morón	D
U.F. 13	U.F. 13 - Desarrollo Urbano Sáenz Peña	D
U.F. 14	U.F. 14 - Procrear Martín Coronado	D
U.F. 15	U.F. 15 - Desarrollo Urbano Caseros	D
EI	Equipamiento Logístico	I
Re1	Zona de Reserva Re1	D
Re2	Zona de Reserva Re2	D
Re3	Zona de Reserva Re3	D

Que la Ley Provincial N° 11.459 establece en su artículo 15° tres clasificaciones para los establecimientos industriales: "...los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías: a) Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideren inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad o higiene de la población, ni ocasiona daños

a sus bienes materiales ni al medio ambiente. b) Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente. c) Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente;

Que, asimismo, el artículo 6° del Anexo al Decreto Provincial 531/2019 (reglamentario de la Ley 11.459) establece que "cada Municipio certificará la equivalencia de la zonificación que en ejercicio de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley N° 8912/77 y sus normas modificatorias y complementarias hubiere determinado respecto de la aptitud de la parcela donde esté instalado o se pretenda instalar un establecimiento industrial, cotejando los usos del ordenamiento territorial de su partido, con las siguientes clasificaciones: Zona A (Residencial exclusiva): No apta para la instalación de establecimientos industriales. Zona B (Mixta): Apta para la instalación de establecimientos clasificados como de 1° y 2° categoría, según las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas. Zona C (Industrial exclusiva): Apta para establecimientos clasificados de 1°, 2° y 3° categoría. Zona D (Otras Zonas): Admite establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría, teniendo en cuenta el Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas, la compatibilidad de la actividad con la vocación de la zona o región en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general, a criterio del Municipio;



Que el artículo 29 del Anexo al Decreto Provincial 531/2019 establece: "Los establecimientos industriales que bajo la vigencia del Decreto N° 1741/96 hubieren acreditado ser preexistentes a la sanción de dicha norma, podrán continuar su funcionamiento en el lugar donde actualmente se encuentran emplazados, aun cuando se encontraren en zona no apta, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 de la presente reglamentación. El Municipio respectivo certificará la preexistencia del establecimiento, a los fines de la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA) que efectuará la Autoridad de Aplicación";

Que, en el mismo sentido, el artículo 10 del decreto determina *in fine* que "los establecimientos preexistentes radicados en zona no apta que refiere el artículo 29 de la presente reglamentación, no podrán modificar sus procesos productivos o ampliar las dimensiones, salvo que ello importe una mejora tecnológica y ambiental, y fuera previamente aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Que, de acuerdo a lo establecido por la normativa provincial y el cuadro del artículo 21 del "Anexo C - Zonificación" del COU, transcripto *ut supra*, en el Municipio de Tres de Febrero se permitirían: a) Uso residencial exclusivo, sin admisión de industria de ningún tipo (Zona A del Decreto 531/19), para las zonas del COU: R1, R2, UF1, UF5, UF6, UF9 y UF10; b) Industrias categoría 1 y 2 (Zona B del Decreto 531/19) para las zonas del COU: C1, C2, C3, RMI 1, RMI 2, RMI 3 y UF3; c) Industrias categoría 1, 2 y 3, teniendo en cuenta lo establecido por el COU, (Zona D del Decreto 531/19) para las zonas del COU: UF2, UF4, UF7, UF8, UF11, UF12, UF13, UF14, UF15, Re1, Re2 y Re3 y; d) Zona "I" (no indicada en el Decreto 531/19) para la zonificación El del COU;

Que el artículo 3.5 del COU indica: "La Autoridad de Aplicación podrá especificar los rubros específicos y/o tamaños de cada establecimiento que se permitirá para cada tipo de mixtura de usos. Cualquier situación que presente lugar a interpretación quedará a consideración de la Autoridad de Aplicación";

Que a los fines de complementar y adecuar las normativas mencionadas precedentemente de manera que permitan adaptar la zonificaciones correspondientes, todo esto en consonancia con el espíritu establecido en el COU y el Plan Urbano Estratégico, se considera oportuno homologar el cuadro de equivalencia de zonas industriales, según Decreto 531/19, Reglamentario de la Ley 11459;

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto Reglamentario del COU, N° 100/20;

EL SECRETARIO DE ASUNTOS ESTRATÉGICOS Y COORDINACIÓN


RESUELVE

Code. Expte. N° 4117-.....^{4232/20}

Artículo 1º: Homologar el Cuadro de Equivalencias de Zonas Industriales, según Decreto 531/19 de la Ley Provincial nro. 11459, que se adjunta como Anexo I a la presente.

Artículo 2º: Registrar. Publicar. Archivar.

RESOLUCIÓN 118/20


LORENA CAMPANARI
SUBSECRETARIA LEGAL
TECNICA Y ADMINISTRATIVA
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO


Lic. BAUTISTA PINO
SECRETARIO DE ASUNTOS ESTRATEGICOS Y COORDINACION
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO


DIEGO VALENZUELA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE TRES DE FEBRERO

Anexo I.-

Cuadro de equivalencias de Zonas Industriales de Tres de Febrero		
Zona COU	Zona Art. 6° Decreto Prov. 531/19	Categorías industriales permitidas
C1	B	Solo categoría 1
C3	B	Solo categoría 1
R1a	B	Solo categoría 1
R1b	A	Residencial exclusivo
R2a	B	Solo categoría 1
R2b	B	Solo categoría 1
RMI 1	B	Categorías 1 y 2
RMI 2	B	Categorías 1 y 2
RMI 3	B	Categorías 1 y 2
U.F.1	A	Residencial exclusivo
U.F.2 (S.O)	D	Categorías 1, 2 y 3 (con las restricciones del art. 5.4, Anexo C del

		COU)
U.F.2 (S.C)	B	Categorías 1 y 2 (con las restricciones de arts. 5.7 y 5.8, Anexo C del COU)
U.F.2 (S.E)	-	Uso condicionado
U.F.3	B	Solo categoría 1
U.F.4 Villa Risso y B° Ferroviario	B	Solo categoría 1
U.F.4 (resto)	-	Uso condicionado
U.F.5	A	Residencial exclusivo
U.F.6	B	Solo categoría 1
U.F.7	-	Uso condicionado
U.F.8	-	Uso condicionado
U.F.9	-	Uso condicionado
U.F.10 (EU 9)	-	Uso condicionado
U.F.10 (EU	-	Uso condicionado

10)		
U.F.10 (EU 11)	A	Residencial exclusivo
U.F.11	-	Uso condicionado
U.F.12 (Rc1)	B	Solo categoría 1
U.F.12 (Rc2)	-	Uso condicionado
U.F.13	B	Solo categoría 1
U.F.14	A	Residencial exclusivo
U.F.15	A	Residencial exclusivo
EI	D	1, 2 y 3 (con las restricciones del art. 19 del Anexo C del COU)
Re1	-	Uso condicionado
Re2	-	Uso condicionado
Re3	-	Uso condicionado

* Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características de la zona pero que se podrían admitir por constituir hechos existentes.