El Concejo Municipal de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 1063/95

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza remitido por el Departamento Ejecutivo a consideración del Cuerpo Deliberativo, con relación a la implementación de un **Área Municipal de Promoción Industrial** y las Ordenanzas N° 896/92, 1032/94 y 1047/95, y;

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a los considerandos de la Ord. 896/92, es fundamental para la ciudad propiciar y fomentar la radicación de nuevas industrias, basadas en instrumentos legales que permitan el cumplimiento del objetivo propuesto;

Que la Ord. N° 1032/94 y su modificatoria 1047/95 autorizan la adquisición de un terreno identificado con el N° de partida inmobiliaria 08-11-00-060762/0001-4, que posee una superficie total de 113.594,00 m² y está ubicado al este del casco urbano, entre la calle San Juan, canal colector Sunchales y Ruta Nacional N° 34; para ser destinado a área municipal de promoción industrial;

Que luego del análisis de la ubicación geográfica del terreno, la Dirección General de Industrias de la Provincia de Santa Fe mediante Expediente N° 00701-0018167-9, iniciado en esta municipalidad el 30/11/92 y en el M.A.G.I.C. el 07/12/92, ha dictaminado favorablemente en cuanto al emplazamiento del área industrial propuesta;

Que de acuerdo a las directivas emanadas de la legislación provincial respecto a uso y zonificación del suelo es necesario determinar por ordenanza al destino que se aplicará al terreno mencionado y a la zona colindante;

Que es necesario incorporar los terrenos antes mencionados a la zona urbanizada de la ciudad, procediendo a determinar su aplicación como de uso exclusivo industrial y de servicios, prohibiendo en el futuro la radicación de industrias y condicionando la de servicios según su naturaleza fuera de las zonas señaladas en la presente Ordenanza;

Que asimismo es necesario determinar la aplicación que se dará a las zonas colindantes, evitando de esta manera los conflictos de espacio en la futura planificación urbana;

Que es necesario zonificar internamente al área, definiendo los sectores para cada tipo de industrias y reglamentando normas mínimas de edificación;

Que se torna imprescindible reglamentar la venta de parcelas, determinando el costo del terreno, los mecanismos a utilizar, promoción, etc.

Que es necesario habilitar una partida adecuada, previendo las erogaciones que la implementación del área conllevan.

Por lo expuesto, el Concejo Municipal de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N° 1063/95

TITULO I
DE LA ZONIFICACIÓN DEL ÁREA

Art. 1°) Aféctense a uso industrial y de servicios los terrenos ubicados en el lote 29 del plano de la colonia de Sunchales, ubicados entre calles San Juan, Colón, Gral. Guemes y Ruta Nac. N° 34 y que figuran en croquis adjunto en **Anexo I**.

Art. 2°) Las instalaciones existentes en la zona mencionada en el Art. 1° al momento de la promulgación de la presente ordenanza podrán mantenerse sin modificaciones, estando totalmente prohibida la construcción de instalaciones que no sean las específicas contempladas en la presente sin el dictamen correspondiente de la Comisión creada en el Art. 6°.

Art. 3º) Determinése que en los frentes norte (calle Colón) y oeste (calle Gral. Guemes) del sector delimitado en el Art. 1º deberá preverse dentro del mismo un área de parquización y/o forestación no inferior a los 50 (cincuenta) metros que separe a este último de las zonas urbanas aledañas.

Art. 4º) Prohibase la radicación fuera del área creada en la presente a industrias en general y a empresas cuyas actividades produzcan ruidos, olores o emanaciones molestas, así como a empresas que por su actividad requieran el uso de transportes que por su naturaleza entorpezcan el tránsito y/o deterioren el pavimento urbano. Toda empresa que por su características genere algún tipo de molestias en su entorno y que solicite autorización para instalarse en sectores no explicitados en la presente ordenanza, deberá obtener previo a su asentamiento el dictamen favorable de la Comisión Asesora creada en el Art. 6º de la presente.

Art. 5º) Dispóngase que las empresas que a la fecha estén instaladas en el área urbana y ocasionen algún tipo de molestias en su entorno, deberán presentar en un lapso no mayor a los 12 (doce) meses desde la promulgación del Decreto Reglamentario previsto en el Art. 17º, en un proyecto de adecuación de sus instalaciones para funcionar en el actual lugar de emplazamiento o de traslado al área de promoción industrial. La Comisión Asesora dictaminará de acuerdo al proyecto que presentaran cada una de las empresas afectadas conforme a los criterios que se establezcan en el Decreto antes mencionado.

TÍTULO II

DE LA COMISIÓN ASESORA

Art. 6º) A los efectos del cumplimiento de lo estipulado en el Art. 5º y para dictaminar sobre cualquier otra cuestión que surja de la presente, créese una Comisión Asesora integrada por un profesional del área Planeamiento Urbano, el Secretario de Obras y Servicios Públicos, el Secretario de Gobierno, un Concejal por cada bloque partidario y un profesional contratado específico en el asunto a tratar, si fuera necesario. Los dictámenes de esta Comisión deberán ser refrendados por el D.E.M. en su totalidad.

Art. 7º) La Comisión Asesora dispondrá de un plazo no mayor a los 6 (seis) meses desde su creación para reglamentar sobre las empresas y sus características conforme lo contemplado en el Art. 5º y sobre los criterios que utilizará en los dictámenes generados; esa reglamentación será validada mediante Decreto Reglamentario promulgado por el D.E.M. La Comisión Asesora tendrá un plazo máximo de 6 (seis) meses para dictaminar sobre los casos presentados.

TÍTULO III

VALOR Y ZONIFICACIÓN DE PARCELAS

Art. 8º) Estipúlese que el valor de las parcelas se obtendrá de aplicar la siguiente fórmula:

$$V.P.= \frac{V.T. + Mj}{S.U.}$$

En donde **V.P.** es el valor del metro cuadrado de parcela; **V.T.** es el Valor Total del terreno; **Mj.** Es el valor de las mejoras (Ripio, cloacas y desagües) y **S.U.** la Superficie Útil del área industrial. Los valores a tener en cuenta a los efectos de la aplicación de la presente fórmula serán: **V.T.** obtenido de la Ord. N° 1047/95 (adquisición de los terrenos); **Mj.** Extractado del anexo presupuestario adjunto a la presente y **S.U.** de la superficie utilizable que consta en el proyecto de parcelamiento adjunto (Anexo II). Estos valores podrán ser revisados oportunamente por la Comisión Asesora.

Art. 9º) El área municipal de promoción industrial se zonificará de la siguiente manera:

- 1) Parcelas **5 a 18** para industrias que procesen alimentos o materias primas para la industria alimenticia.
- 2) Parcelas **4 y 19 a 21** para industrias de procesos inocuos (metalúrgicas – siempre y cuando no tengan procesos de arenado y pintura-, electrónica, envases, etc.) En estas parcelas no podrán instalarse industrias que en sus procesos generen emanaciones molestas a la atmósfera.
- 3) Parcelas **26 a 32** para industrias con procesos que generen algún tipo de molestias (metalúrgica con procesos de arenado y pintura, químicas, molienda de granos, etc.).
- 4) Parcelas **23 a 25** para uso indistinto entre **2) y 3)**.
- 5) Las parcelas **1 y 7** será destinadas a espacios verdes o zonas comunes si fuera necesario; las parcelas **2 y 3** para zona de tratamiento de efluentes, residuos y uso común y la parcela **22** para zonas de uso común (Transformador eléctrico, distribución de gas y agua, oficinas comunes, casa del sereno, etc.).

Las parcelas números **5, 6, 8 y 9** con fondo hacia la Ruta Nacional N° 34 no podrán tener acceso directo a la misma.

El parcelamiento antes mencionado consta en plano como Anexo II de la presente pudiendo ser revisado oportunamente por la Comisión Asesora.

TÍTULO IV

BENEFICIOS PARA LAS EMPRESAS

Art. 10º) Toda empresa que se radique en el **área municipal de promoción industrial** contará con el beneficio de exención tributaria municipal (Tasa de Inmuebles y Derecho de Registro e Inspección, además de otros tributos que pudieran corresponderle) por el lapso de 10 (diez) años. Quedan excluidas del beneficio de exención las Contribuciones por Mejoras creadas por ordenanzas específicas.

Art. 11º) La empresa que adquiera parcelas en el área industrial y que luego de 2 (dos) años desde la firma del boleto de compra – venta, no esté funcionando en la misma, perderá los derechos mencionados en el Artículo anterior, debiendo abonar los impuestos atrasados más los intereses correspondientes. La Comisión Asesora podrá evaluar la situación descrita, y ante la posibilidad de un avance considerado de las obras de ejecución de la planta industrial, rever lo previsto en el presente artículo dando un nuevo plazo para que la empresa inicie sus actividades, el que no podrá exceder los 6 (seis) meses.

Art. 12º) Toda empresa que habiendo adquirido parcelas en el área industrial y que en el plazo de 1 (un) año no haya iniciado la construcción de su planta, deberá abonar los impuestos que le correspondan más un recargo del 150% (ciento cincuenta por ciento) correspondiendo aplicar además los criterios del Art. 11.

Art. 13º) La Municipalidad evaluará la transferencia gratuita de parcelas a aquellas empresas totalmente nuevas en la ciudad o a empresas locales que inicien actividades nuevas y que generen una importante ocupación de mano de obra permanente. Los criterios a utilizar para concretar lo estipulado en el presente Artículo serán establecidos por la Comisión Asesora.

TÍTULO V

MECANISMO PARA LA VENTA DE PARCELAS

Art. 14º) Se establece como cláusula transitoria, que a los efectos de iniciar la venta de parcelas y para una mejor planificación de los servicios del área, se abra un registro de interesados por el lapso de 3 (tres meses). El Ejecutivo Municipal deberá difundir públicamente la apertura del mismo con diez (10) días de anticipación.

Art. 15º) Estipulase que toda empresa que esté inscrita en el *registro de interesados* – en una primera instancia – o solicite un predio en el área industrial, deberá formalizar su decisión de compra mediante el respectivo **boleto de compra – venta o acta de transferencia**. La **escritura** posterior confeccionada de acuerdo a las normativas vigentes en la materia se concretará una vez cancelado el pago de la parcela y/o luego de la puesta en funcionamiento de la industria a instalarse.

Art. 16º) Se establece que el plan financiero a aplicar en la venta de la tierra y de las mejoras del área municipal de promoción industrial sea de acuerdo a las siguientes pautas:

Alternativa 1: Venta de contado, con efectivización del precio de venta de la tierra en el momento de la firma del contrato de compra-venta correspondiente. Sobre esta alternativa el municipio efectivizará un 12% (doce por ciento) de descuento para todos los compradores que concreten su compra en el transcurso del primer año desde la promulgación de la presente.

Alternativa 2: Venta a un plazo no mayor a los 4 (cuatro) años con las siguientes formas de amortización e intereses:

- 6 (seis) meses de gracia para el pago de intereses o deuda y hasta 1 (un) año para quienes compren su parcela durante el primer año desde la promulgación de la presente.
- Deuda en pesos con 12% (doce por ciento) de interés anual.
- Cuotas de cancelación de intereses y amortización de deuda trimestrales.

Art. 17º) Las empresas que adquieran parcelas en el área industrial no podrán transferir las mismas a terceros sin expresa autorización de la Municipalidad de Sunchales.

TÍTULO VI

NORMAS MÍNIMAS

Art. 18º) Los efluentes de las industrias instaladas en el área industrial deberán cumplir con las normativas mínimas emanadas de la DiPOS (Dirección Provincial de Obras Sanitarias).

Art. 19º) Con respecto a normativas de construcción, cada empresa optará por el sistema constructivo que crea más conveniente, siempre y cuando respete los estándares nacionales y provinciales de seguridad industrial y las normativas vigentes en el municipio. Será obligatorio para todas las empresas instaladas en el área industrial prever el estacionamiento de vehículos de carga y particulares dentro de su parcela. Asimismo, y a los efectos de generar un ámbito y estética adecuados, toda empresa deberá prever que la construcción de su estructura esté retirada de la línea de edificación.

TÍTULO VII

COMPENSACIÓN PRESUPUESTARIA

Art. 20º) A los efectos de prever una partida presupuestaria para concretar los trabajos necesarios para la implementación del área, modifíquese el **Presupuesto General de Gastos, Ejercicio 1995**, en la suma de \$ 83.000.-, el que será distribuido de la siguiente manera:

<u>Rentas Generales</u>	<u>Creaciones</u>	<u>Reducciones</u>
Transferencias Corrientes:		\$ 15.000.-
-113- Instituto Municipal de la Vivienda		<u>\$ 15.000.-</u>
Bienes de Capital:		\$ 45.000.-
-202- Medios de Transporte		\$ 30.000.-
-205- Inmuebles		<u>\$ 15.000.-</u>

Trabajos Públicos:	\$ 83.000.-	\$ 23.000.-
-302- Veredas Barriales		\$ 5.000.-
-324- Traslado Represa Efluentes		\$ 18.000.-
-325- Área de Promoción Industrial	<u>\$ 83.000.-</u>	_____
Total de Creaciones y Reducciones	\$ 83.000.-	\$ 83.000.-

TÍTULO VIII

GENERAL

Art. 21º) Toda situación no prevista en la presente será definida por la Comisión Asesora.

Art. 22º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los diez días del mes de julio del año mil novecientos noventa y cinco.-

OLGA I. GHIANO
SECRETARIA

CONCEJO MUNICIPAL

JUAN CARLOS AUDAGNOTTI
PRESIDENTE

Art. 23ro.) Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 18 de julio de 1995.-

ING. HECTOR L. MOLINARI
SEC. DE GOBIERNO

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

DR. OSCAR A. TRINCHIERI
INTENDENTE MUNICIPAL