

VISTO:



El Expediente n° 4070-272/12, por el que la Empresa A.P.R.ENERGY S.R.L. plantea la instalación de una planta generadora de energía basada en múltiples módulos de generación, en un predio designado catastralmente Circ: II, Parcela 534, zonificado de acuerdo a la Ordenanza n° 32/83 reglamentaria del Decreto-Ley 8912 de “Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”, y;

CONSIDERANDO:

Que la referida norma establece que en dicha zona solo se pueden realizar usos relacionados con la actividad agropecuario intensivo.

Que es ineludible, para responder a la demanda de los usuarios, ubicar dichas subestaciones en función de localizaciones establecidas técnicamente y que no causen molestias a la población residencial.

Que la transformación de tensión debe entenderse como parte de la transmisión de energía eléctrica, y en consecuencia, debe ser considerada como industria, concepto avalado por la ley 11.459.

Que, tal concepto es avalado por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) informando que el Decreto-Ley 8912/77 en su art. 7° prevé la creación de zonas entre ellas de Uso Específico la cuál es definida como delimitada para usos entre otras, comunicaciones, la producción o transmisión de energía.

Que, asimismo se informa que las centrales termoeléctricas son consideradas industrias en los términos de la Ley 11.459, siendo encuadradas dentro de la Tercera categoría. Desde estas perspectivas, se debe respetar las zonas aptas para la ubicación de los establecimientos industriales, siguiendo los términos de los artículos 40° al 49° del Decreto n° 1741/96 reglamentario de la Ley 11.459.

Que la planta en cuestión por razones de urgencia energética, fue radicada y construida, es necesario declarar tal predio “por excepción” Precinto Industrial y reglamentar sus Indicadores Urbanísticos.

Que no obstante ello, para encuadrar la industria en la ordenanza de zonificación según uso del Partido de Magdalena (Ordenanza n° 32/83) y que la misma se encuadre dentro de sus disposiciones reglamentarias y gestionar la correspondiente habilitación y funcionamiento.

Por todo ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTICULO 1°: Agréguese a la Ordenanza n° 32/83 el DISTRITO ESPECIAL para Industria n° 08 quedando establecido de la siguiente manera:

“ Desígnase como PI- n° 08 (Precinto Industrial 08), para industrias de tercera categoría (Clase “3”) a la parcela Circ: II, Parcela 534 de la localidad de Magdalena.

ARTICULO 2°: El mismo se regirá por las regulaciones e indicadores Urbanísticos:

CARACTERISTICA EDILICIA:

Edificación discontinua.

USOS

DOMINANTE: Industrial

COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y según planilla general de usos.

SUBDIVISIÓN: LOTE MÍNIMO

Frente 40 m.



Fondo 50 m.
Superficie mínima 2000 m².

INDICADORES URBANISTICOS:

F.O.S. 0,50

F.O.T. 0,60

DENSIDAD NETA 200 Hab/Ha.

RETIROS:

De frente 6,00 m.

De fondo $(L - 20)/2$

Lateral: 25% del ancho mayor o igual a 3,00 m.

Altura máxima:-----

NUMERO DE VIVIENDAS POR LOTE:

Una Vivienda cada 800 m².

ESTACIONAMIENTO

Uso Dominante:

Un módulo de carga (40m²)

Uso Complementario:

Residencial: 15 m² cubierto o descubierto

Otros Usos: según ord. 32/83

CONDICIONES AMBIENTALES

(Sobre el nivel medio)

POLUCIÓN: Polvo 4g/m²/10 Días

HUMO: 0-0 Escala Ringelmann

RADIACIÓN: albedo 20%

RUIDO: 30 decibeles

Con el objeto de proteger la salud de la población, la OPDS podrá proponer al Municipio que establezca concentraciones ambientales máximas permisibles para este Distrito.

CERCOS:

Sobre línea municipal y ejes divisorios: altura máxima 2,00 m, preferentemente de carácter vivo.

VEREDAS

Ancho mínimo 1,50 m.


CARACTERISTICAS

En las áreas libres perimetrales deberán ser forestadas, constando en planos municipales aprobados la cantidad e identificación de las especies.

Cuando no se puede cumplir la totalidad del F.O.S., la construcción podrá invadir el retiro de fondo hasta 8,00 metros y el retiro lateral hasta 3,00 m.

ARTICULO 3º: La Empresa deberá cumplir con las siguientes condiciones y requerimientos:

- a) Observar el cumplimiento estricto de la legislación ambiental, asumiendo la responsabilidad de adoptar las medidas que correspondan para evitar los efectos nocivos sobre el aire, el suelo, las aguas y otros componentes del ambiente.
- b) Mantener los equipos e instalaciones principales y complementarias de generación en condiciones tales que permitan niveles de contaminación menores o iguales a los indicados por las leyes, decretos, reglamentaciones y normas, nacionales, provinciales y/o municipales, que corresponda aplicar en cada caso en particular.
- c) Establecer y mantener durante todo el período de operación de las Centrales, sistemas de registro de emisiones, descargas y desechos, a fin de facilitar la verificación del cumplimiento de las normas de protección ambiental.

- 
- d) Las instalaciones deben ser operadas en condiciones tales que, utilizando fuel-oil como combustible de caldera, los valores de emisión por chimenea, para dióxido de azufre (SO₂) sean inferiores o iguales a 1700 mg/Nm³ y para material particulado (MP) a 140 mg/Nm³. En caso de utilizar gas natural como combustible de caldera, las emisiones de material particulado (MP) deben ser inferiores o iguales a 6 mg/Nm³. Para Turbinas de gas, se deberá: efectuar mediciones mensuales de concentraciones de SO₂, NO₂ y MP y de valores de vibraciones y niveles sonoros.

ARTICULO 4º: Si la empresa y/u organismo responsable de la operación de la Central Térmica de Generación Eléctrica omitiera el cumplimiento de las medidas contempladas en la presente o establecidas por los organismos de contralor tanto Provinciales como Nacionales, será pasible de un apercibimiento por parte de la Autoridad de Aplicación y estará obligado a ajustarse a las condiciones establecidas en lo precedente dentro del término establecido por la mencionada autoridad.

Si transcurrido dicho plazo, persistiera el incumplimiento, la Autoridad de Aplicación podrá ordenar la interrupción de la instalación y/o funcionamiento de la unidad afectada hasta que se solucionen las causales de incumplimiento.

ARTICULO 5º: Dicha zonificación establecida en el artículo 1º mantendrá su vigencia mientras la Planta Termoeléctrica se encuentre en funcionamiento desarrollando la actividad que le dio origen.-

ARTICULO 6º: Comuníquese, Regístrese, Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAGDALENA EL DÍA 02 DE OCTUBRE DE 2013.-

Registrada bajo el n° 3120/13.-