



Concejo Deliberante  
del Municipio de Río Grande  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 2489 /2007

VISTO:

La Carta Orgánica del Municipio de Río Grande y el listado de Industrias a radicarse en Tierra del Fuego; y

CONSIDERANDO:

Que los integrantes de este Cuerpo Deliberativo han recibido información referida a la solicitud de viabilización de un proyecto de zona industrial en la zona Norte de la ciudad;

que este Cuerpo Deliberativo, el Ejecutivo Municipal y la comunidad riograndense en su conjunto, reconocen que la radicación de nuevos proyectos industriales, así como la ampliación de los que actualmente están en operación, constituyen un importante eje en el *desarrollo local* y la construcción de una *economía sustentable*;

que también ha quedado de manifiesto las falencias relacionadas con la falta de infraestructura, de organización y de planeamiento que se ha dado en muchas ocasiones por el crecimiento espontáneo de la industria local con respecto a su ubicación física en el actual Parque Industrial;

que desde hace tiempo, las áreas técnicas del municipio han formulado con la participación de actores locales y el asesoramiento externo necesario, distintas propuestas para construir el escenario territorial que posicione a Río Grande como Centro de la Patagonia Sur;

que en el marco del Programa de Financiamiento a Municipios surgió, desde las primeras *ideas fuerza* y, posteriormente, se confirmó como una *necesaria política de estado*, el ejecutar un **"Ordenamiento del espacio productivo de la ciudad"**

Que hemos sufrido en nuestra comunidad la importante pérdida en las últimas semanas de un establecimiento industrial, lo que ha dejado lamentablemente no solo a casi mil personas que tenían empleo directo sin su fuente de ingresos sino aproximadamente a otras trescientas personas que cumplían labores relacionadas con el funcionamiento de la empresa;

que una vez más las imprevisiones se hacen notables en el momento en que se sufre una desgracia como es un incendio de la magnitud que se ha dado y que gracias al trabajo de los bomberos de la ciudad no afectó a las industrias lindantes;

que La creación del **POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE** en la ciudad de Río Grande permitirá, entonces, la radicación de industrias bajo un nuevo patrón de uso y ocupación del suelo, donde se articulan la producción industrial propiamente dicha, con la logística requerida para su funcionamiento, la infraestructura de base y las zonas aduaneras primarias en una interrelación territorial y asociativa que, conlleva indudablemente, a una economía operativa como beneficio adicional para los proyectos que allí se radiquen;

que la ubicación estratégica del Polígono Industrial Norte, sobre una vía de comunicación regional primaria (Ruta Nacional Nº 3), la disponibilidad de agua y gas natural, garantizan no generar ninguno de los efectos negativos, ni las interferencias que hoy observamos sobre las radicaciones industriales colindantes con las zonas residenciales, liberando las áreas próximas al casco urbano para su propia expansión, destinada a vivienda y servicios compatibles con la actividad residencial;

que este proyecto, independientemente de su carácter privado, se constituye entonces, como un **NECESARIO COMPLEMENTO** de esta **POLÍTICA DE ESTADO**, ya que, no sólo constituye la mera ampliación de la oferta sobre el espacio productivo, sino que posibilitará atender al segmento industrial que, preferentemente, debe radicarse preservando las áreas destinadas al desarrollo residencial;

que la ubicación relativa de este parque se ve reforzada por las características de la zona, y la futura terminación de la obra del puerto de Río Grande.

*[Firma]*  
 H. AN. F. RODRIGUEZ  
 PRESIDENTE  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF

*[Firma]*  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 CONCEJO DELIBERANTE  
 Río Grande - TDF



Concejo Deliberante  
del Municipio de Río Grande  
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina

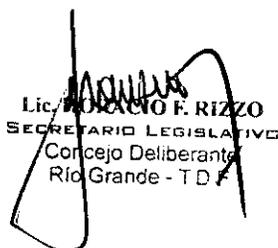
**POR ELLO:**

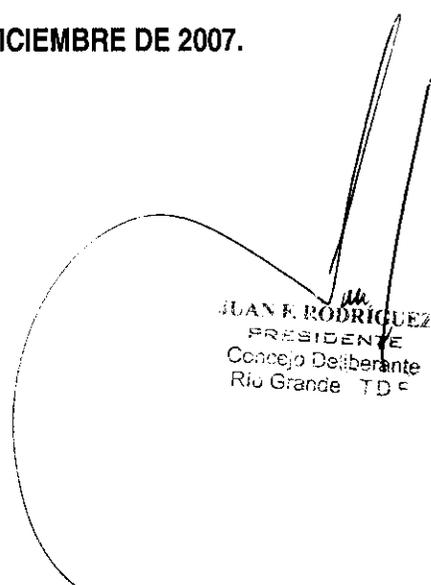
**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RIO GRANDE  
SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**

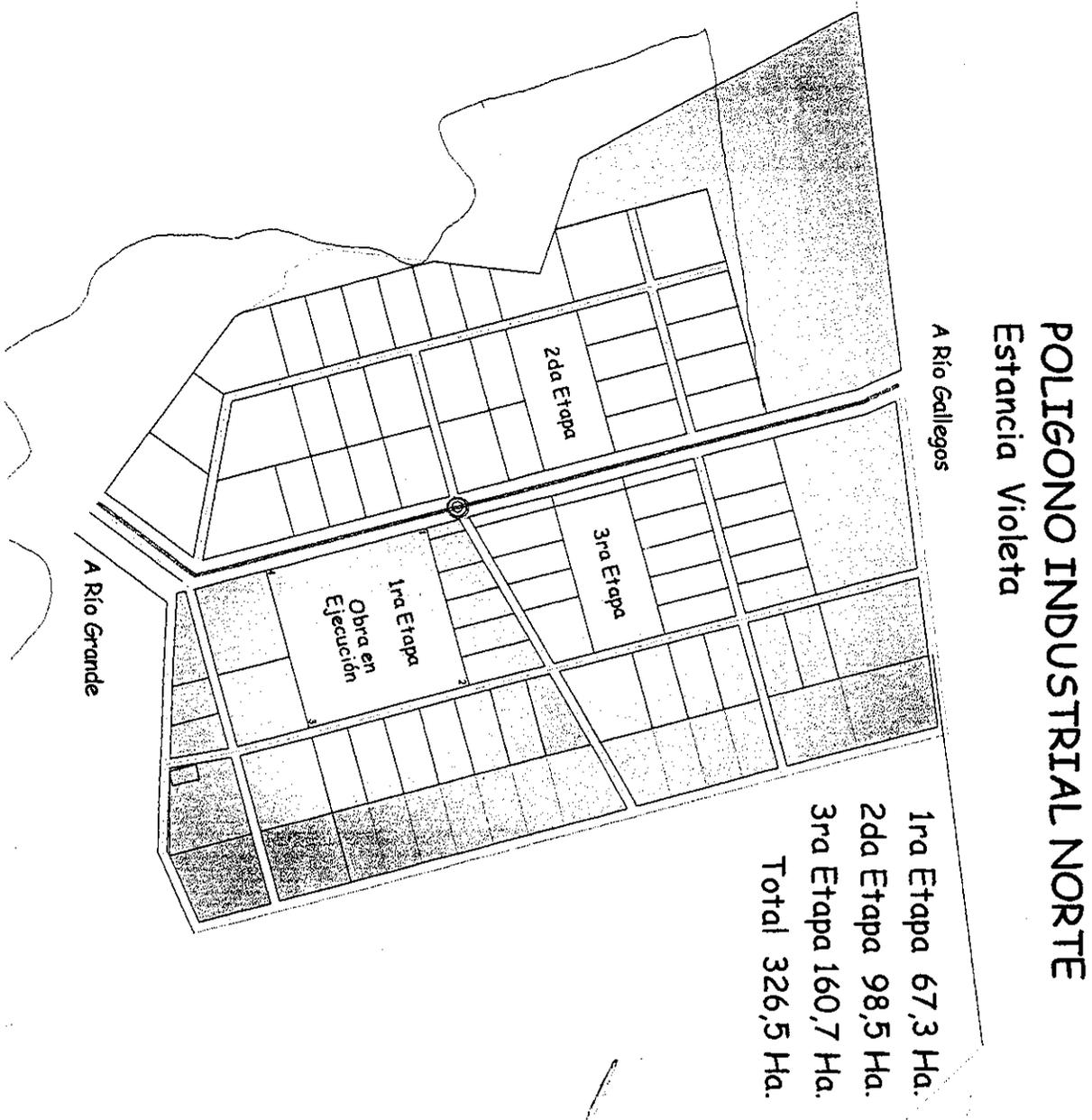
- Art. 1º) **CONFIÉRASE** a la superficie de 326,50 hectáreas ubicada al Norte de la ciudad de Río Grande en el Kilómetro 2.795 de la Ruta Nacional N° 3, en un todo de acuerdo al plano que integra la presente Ordenanza como ANEXO A, el **CARÁCTER** de Parque Industrial, Área Logística y Zona Primaria Aduanera .
- Art. 2º) **CRÉASE** el **PARQUE INDUSTRIAL - LOGÍSTICO y ADUANERO NORTE**, en la superficie caracterizada por el art. 1º de la presente Ordenanza y determinado por el Plano que conforma el ANEXO A de la misma.
- Art. 3º) **IMPÓNGASE** el nombre de **"POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE – ESTANCIA VIOLETA"** al Parque Industrial – Logístico y Aduanero, creado mediante el art. 2º.
- Art. 4º) **ASÍGNASE** al Parque Industrial – Logístico y Aduanero creado por la presente Ordenanza el **Uso y Ocupación del Suelo INDUSTRIAL**, de LOGÍSTICA y SERVICIOS ADUANEROS.
- Art. 5º) En virtud de que las disposiciones municipales vigentes en la ciudad de Río Grande, no regulan el uso industrial en el área rural. **APRUÉBESE** el **REGLAMENTO DE USOS, OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN** para el POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE – ESTANCIA VIOLETA que se integran a la presente Ordenanza Municipal ANEXO B.
- Art. 6º) El titular del predio deberá ceder al Municipio de Río Grande, una fracción de tierras de cinco (5) hectáreas.  
Las hectáreas aludidas precedentemente, serán para uso exclusivo del Municipio, con destino a espacios de recreación, reservas ecológicas y educativas.  
Los proyectos a través de los cuales se asigne el uso del espacio referido deberán ser elevados al Concejo Deliberante, para la aprobación correspondiente.
- Art. 7º) **PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACIÓN, NUMERACIÓN Y PUBLICACIÓN. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHIVASE.**

**APROBADA EN SESION ESPECIAL DEL DIA 07 DE DICIEMBRE DE 2007.**  
**Fr/OMV**

  
Lic. RODOLFO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T D F

  
JUAN F. RODRIGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T D F

ANEXO - A - ORDENANZA N° 2489 /2007



*[Signature]*  
Lic. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Rio Grande - T.D.F.

*[Signature]*  
ELIANE RODRIGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Rio Grande - T.D.F.

**POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE**  
**Estancia Violeta –**

**Río Grande – Tierra del Fuego A. e I.A.S. –**

**REGLAMENTO DE USOS, OCUPACIÓN y EDIFICACIÓN**

**0.- DATOS INICIALES**  
**POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE**  
**- Estancia Violeta -**

Ubicación:

Río Grande -Tierra del Fuego A.e I.A.S.  
Ruta Nacional N° 3 Km 2795 -

Superficie Bruta Poligono: 326,5 Has.

- 67,3 Has Primera Etapa
- 98,5 Has Segunda Etapa
- 160,7 Has Tercera Etapa

**1.- CONDICIONES GENERALES**

**1.1.- Composición de la edificación en las parcelas.**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Naves Industriales y Depósitos para procesos productivos, depósito o almacenaje.
- b) Bloques Representativos
- c) Espacios libres para Estacionamiento, Carga y Descarga (Logística).
- d) Construcciones Accesorias.

**a) Edificios o Naves Industriales para procesos productivos, depósitos o almacenaje**

La superficie a ocupar por estos edificios no tiene otra limitación que la edificabilidad máxima de la parcela correspondiente.

**b) Bloques Representativos**

Comprenden las construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de producción y/o fabricación. La superficie cubierta en planta por estos edificios, será como máximo el 30 % de la superficie destinada a las naves industriales, procesos de fabricación, depósitos y/o áreas de almacenaje. Los bloques representativos tendrán como máximo 15,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 20,00 metros en el caso de que sean de perímetro libre con iluminación natural por sus cuatro bandas.

**c) Espacios libres para Estacionamiento, Carga y Descarga (logística).**

En cada parcela se reservará, en zonas al aire libre o cubierta, una superficie destinada a estacionamiento, carga y descarga como mínimo igual al 12% de la superficie construida destinada a naves de fabricación, procesos productivos, depósitos o almacenamiento.

**d) Construcciones Accesorias.**

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, vivienda, etc. Su

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño aceptado por el código de edificación de Río Grande.  
La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

## 1.2.- Composición de los frentes de fachada.

Las alineaciones en cada parcela se establecerán donde se considere con tal de cumplir las exigencias en relación con los retiros y las que se indican a continuación.  
Los Bloques Representativos deberán ubicarse con la fachada de mayor lado paralelo a la calle o vía de tránsito principal que delimite la parcela, cumpliendo con el retiro mínimo que corresponda. No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de los mismos, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso. Se permiten retiros parciales de estos Bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los  $2/3$  del frente.  
Los espacios libres obtenidos como consecuencia de los retiros, podrán destinarse a zonas verdes, estacionamientos o ambos. Según lo establecido en el Artículo 1.4.  
Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono Industrial Norte.

## 1.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

### a) Edificabilidad

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.):  $0,767 \text{ m}^2$  construidos por  $\text{m}^2$  de parcela neta.

### b) Ocupación

No se limita la superficie total edificada en relación con la superficie parcelaria, siempre que se garantice suficientemente la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o vivienda, y se cumpla el acápite anterior, referente a F.O.S. Factor de Ocupación de Suelo; así como lo indicado para Retiros Obligatorios en el artículo 1.8. Retiros.

Deberá además garantizarse el espacio necesario para estacionamiento, carga y descarga (logística) inherentes a la industria que se quiera construir, como mínimo según lo establecido en el Art. 6º) de la Ordenanza Municipal N° 1577 (Grandes Superficies) referente a provisión de módulos de estacionamiento, carga y descarga, justificándolo convenientemente.

### c) Altura máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 15,00 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.

Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

### d) Altura mínima

La altura mínima de local en Naves Industriales, locales de depósito o almacenaje será de 4,00 metros. Mientras que para Bloques Representativos la altura mínima de local habitable será de 2,50 metros.

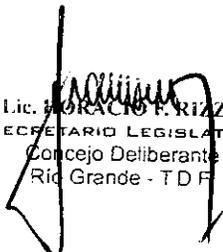
## 1.4.- Paredes Divisorias y/o Cerramientos laterales.

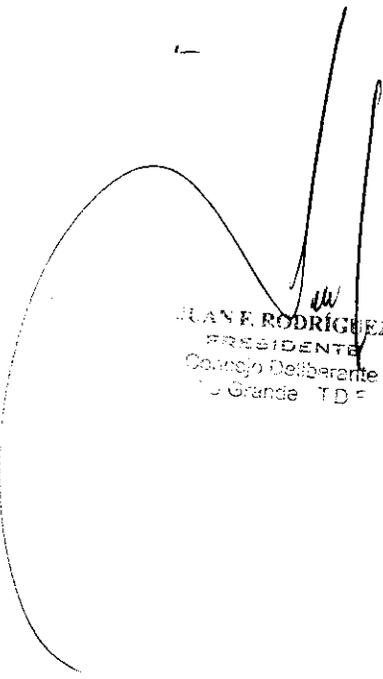
Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoque o terminación apropiada, a no ser que sean de fábrica de ladrillos o bloques a cara vista. Si el cerramiento se ejecutara con reja o malla metálica, la cerca será ejecutada sobre basamento macizo o de bloques comprendido entre 0,20 y 1,00 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o límite que se determine, excepto cuando las características de la actividad aconsejen un cerramiento ciego de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura máxima de 3,00 m. en bloques de hormigón a cara vista u otro material de acabado similar al empleado en la fachada principal.

En el caso de destinar superficies libres a almacenamiento o logística, se protegerán las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal y tratamientos de jardinería.

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE - ESTANCIA VIOLETA

Página 2 de 10

  
Lic. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

  
JUAN E. RODRIGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

## 1.5.- Categorización. Polígono Industrial Norte - Estancia Violeta. Categorías de Industria.

Categoría I).- Industria grande con superficie de parcela superior a 40.000,00 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos, estacionamiento, carga y descarga en el interior de las parcelas.  
Categoría II).- Industria media con superficie de parcela comprendida entre 20.000,00 y 40.000,00 m<sup>2</sup>. Un único acceso, estacionamiento, carga y descarga en el interior de la parcela.  
Categoría III).- Industrias ligeras comprendidas entre 5.000,00 y 20.000,00 m<sup>2</sup>. Un único acceso estacionamiento, carga y descarga en el interior. Cuando las parcelas no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal.

## 1.6.- División y Unificación de parcelas.

Se establece como parcela mínima indivisible la de 5.000,00 m<sup>2</sup>, con la posibilidad de subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden mediante un estudio de detalle que será aprobado por la Gerencia del Polígono Industrial Norte. Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en las presentes Restricciones al Dominio.

## 1.7.- Edificación parcial de parcelas.

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m<sup>2</sup> de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retiros, áreas de carga y descarga en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y disposiciones indicadas.

## 1.8.- Retiros Obligatorios.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a) Frontalmente, los Bloques Representativos y las edificaciones se retirarán 15,00 metros, como mínimo, contados a partir del límite de parcela, en las Industrias de I categoría, y 7,50 metros en las restantes.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retirarán, 5,00 metros en las fachadas laterales, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retirarán un mínimo de tres 3,00 metros.

No se admite la construcción de edificios o Bloques Representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado paralelo a la vía de acceso a la parcela.

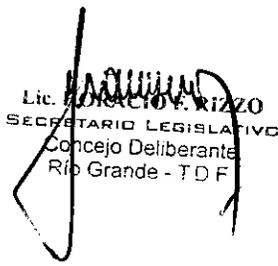
b) Como excepción al último párrafo del acápite anterior, se permiten edificios o Bloques Representativos en el interior de la parcela, cuando se haya cubierto más de lo 2/3 del frente de la parcela con otros edificios o Bloques Representativos.

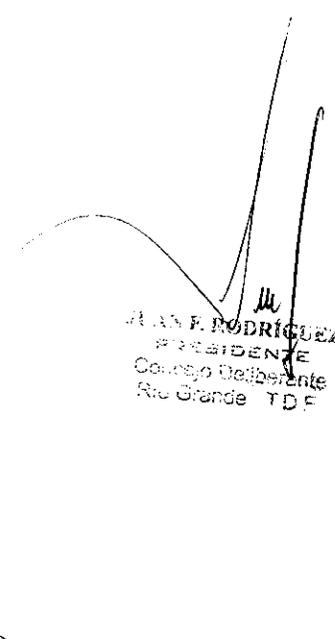
c) Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono Industrial Norte.

## 1.9.- Edificación de las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retiro lateral mínimo de 5 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios. Igualmente, las edificaciones deberán retirarse posteriormente 5,00 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Los retiros expresados se contarán desde los límites que se establezca para cada parcela. Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas divisorias o laterales, objeto de retiros, se materializarán con cerco tipo, según lo indicado en el artículo 1.4., excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con portones de abrir o corredizos, preferentemente de rejas y altura de 2,00 metros.

  
Lic. FRANCISCO RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

  
JUAN F. RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

## ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 5 metros en calles internas perpendiculares o con vista desde la red vial general, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde la red vial general.

c) La altura máxima del Bloque Representativo constitutivo del frente de fachada será de cuatro plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000,00 m<sup>2</sup>, la altura máxima será de 30,00 metros y la composición de los Bloques Representativos será libre, siempre que el retiro frontal de los mismos sea superior a 15,00 m. y a 25,00 m. el retiro de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los Bloques Representativos, podrá elevarse a una altura mayor con carácter excepcional siempre que se justifique técnicamente dado el destino de la edificación. La altura mínima libre de cada una de las plantas será la establecida en el artículo 1.3. acápite d). En planta baja, el piso deberá elevarse 0,25 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél, se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 metros en su lado menor.

e) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

f) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

### 1.10.- Estética de los edificios industriales.

1. Se admiten los elementos prefabricados desarrollados según los estándares actuales, aceptados por las normas locales y que respondan a las normas del buen arte en la construcción.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor estético.

3. Se permiten los revoques siempre que estén terminados según las normas del buen arte. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su mantenimiento y conservación.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos. Las empresas adquirentes son las responsables -en todo momento- de su buen estado y conservación.

### 1.11.- Condiciones de seguridad.

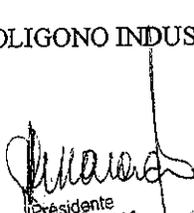
Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada unidad al menos un hidrante por cada 15.000,00 m<sup>3</sup> o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80,00 metros, medidos en planta.

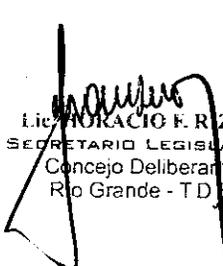
### 1.12.- Usos.

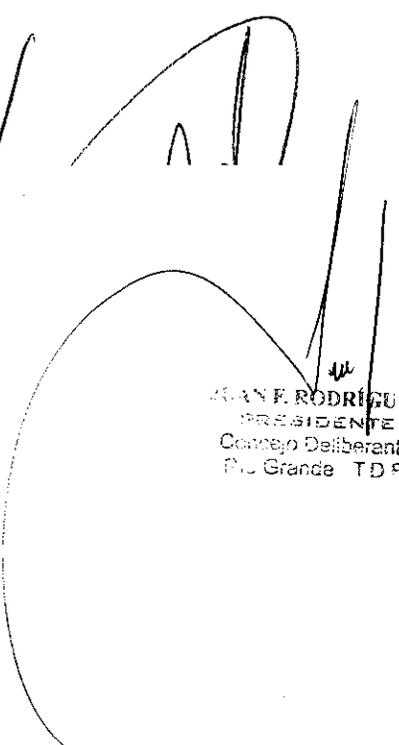
En las zonas calificadas como Industriales, la regulación de Usos se indica a continuación. La zona de Servicios se regula mediante las disposiciones y las especificidades generadas para el

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE - ESTANCIA VIOLETA

Página 4 de 10

  
Presidente

  
Lic. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Rio Grande - T.D.F.

  
MARCE RODRIGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Rio Grande - T.D.F.

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

Polígono Industrial Norte por la Gerencia del Polígono, en acuerdo a las disposiciones vigentes y las reglamentaciones especiales de los entes prestadores de servicios.

- a) Uso de Industria.- No se permitirá el uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas de mitigación o correctoras pertinentes, persista como incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.
- b) Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal jerárquico, al encargado de la vigilancia y/o conservación de las diferentes industrias. En este caso, se tolerarán 300,00 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45,00 m<sup>2</sup>, ni superior a 150,00 m<sup>2</sup>.
- c) Uso de estacionamientos.- Se permite el uso de estacionamientos descubiertos o garajes cubiertos.
- d) Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza Municipal N° 1577.
- e) Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
- f) Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza técnica y la especialización obrera dentro de cada recinto industrial, unida a la industria establecida.
- g) Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- h) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

### 1.13.- Condiciones higiénicas.

En el ANEXO: Parámetros Establecidos por Obras Sanitarias Municipales, se indican los Parámetros establecidos por Obras Sanitarias Municipales para los vertidos que esta fiscaliza.- Para las emisiones y vertidos no considerados en la regulación provincial y/o municipal, se aplicarán las siguientes consideraciones:

- a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 0,5 kg. Por día.

- b) Aguas residuales.-

b-1.- Vertidos prohibidos a la Red Sanitaria y /o Desagües Pluviales.-

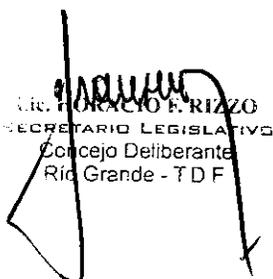
De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de cloaca y/o desagües pluviales sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en dichas redes y/o en sus instalaciones anexas o complementarias, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección de redes cloacales y/o desagües pluviales por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

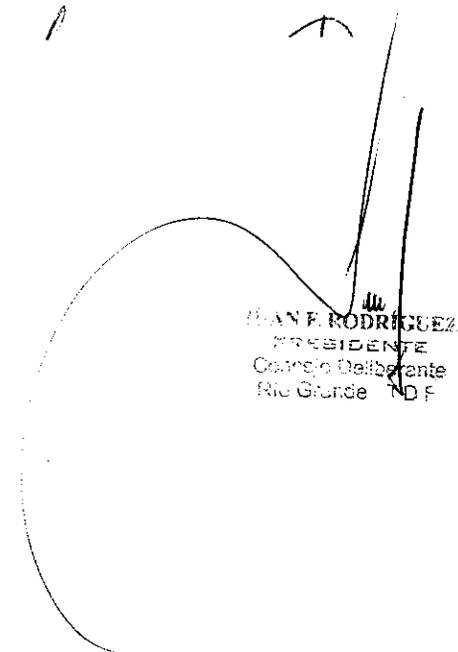
Asimismo, queda prohibido el vertido a redes cloacales y/o desagües pluviales de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación de redes de servicios sanitarios y/o desagües pluviales.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, carburo, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.
- e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red cloacal, si se comprueba su desaparición en el tratamiento final, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.
- f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
  - f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE - ESTANCIA VIOLETA

Página 5 de 10

  
Lic. HORACIO E. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

  
JUAN F. RODRIGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2 4 8 9 2007.-

f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones privadas y/o públicas de saneamiento.

f.3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de desagües pluviales, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales de las redes de infraestructura sanitaria y/o desagües pluviales o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de efluentes y/o desagües pluviales: sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.

l) Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola

## b-2.- Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertederos colectores municipales serán con carácter general los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o de límites específicos que pudieran adoptarse para instalaciones concretas: pH 5,5 a 8,5 (uds pH) - Temperatura 30 grados Celsius - Sólido en suspensión 500 mg/l - DBO5 (en O2) 500 mg/l - Aceites y grasas 100 mg/l - Fenoles totales 5 mg/l - Cianuros 2 mg/l - Sulfuros totales 2 mg/l - Hierro 10 mg/l - Arsénico 1 mg/l - Plomo 1 mg/l - Cromo total 5 mg/l - Cromo hexavalente 1 mg/l - Cobre 2 mg/l - Zinc 5 mg/l - Mercurio 0,05 mg/l - Niquel 2 mg/l - Cadmio 0,5 mg/l - Selenio 1 mg/l - Estaño 2 mg/l.

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El nitrógeno expresado en N y BG4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 25°C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido de vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

## b-3.- Obligación de depurar.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una cámara o arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de desagües cloacales y otra en la red de desagües pluviales. Dicha cámara o arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión a las redes indicadas en terrenos del dominio público o sitio con permanente accesibilidad desde él.

Será obligatoria la instalación de depuración individual en la parcela si el efluente no reúne las características de vertido especificadas.

c) Ruidos.- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibeles medidos éstos en el eje de las calles perimetrales y/o ejes divisorios de la parcela industrial que se considere.

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE - ESTANCIA VIOLETA

Página 6 de 10

Lic. HERNÁNDO RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Consejo Deliberante  
Rio Grande - T D F

ELIANA RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE  
Consejo Deliberante  
Rio Grande - T D F

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

## 1.14.- Condiciones generales

Además de lo preceptuado en la presente regulación especial del Polígono Industrial Norte – Estancia Violeta-, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las siguientes normas municipales provinciales y nacionales.-

- Normas de Edificación Municipales Ordenanza 161/82 y sus complementos vigentes.
- Regulaciones de los Entes Privados, Nacionales y Provinciales proveedores de servicios e infraestructura, con jurisdicción en la zona de implantación de la obra.
- Ley Provincial N° 48 – Discapacidad y Barreras Arquitectónicas.
- Normas y Disposiciones contenidas en la Ley Nacional N° 19.587 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" así como en reglamentaciones complementarias.
- Ley Provincial N° 55 – Medio Ambiente-.
- Ley Provincial N° 105 – Residuos Peligrosos-.
- Normas de calidad aplicable a la obra a nivel nacional o en su defecto aquellas que las reemplacen o mejoren.
- Las Reglas del Buen Arte y Oficio para la ejecución de los trabajos.
- Toda norma y prescripción establecida por las disposiciones vigentes a la fecha de presentación del proyecto y/o habilitación comercial.-

## 2.- CUADRO DE PARCELAMIENTO

El cuadro que a continuación se detalla establece las parcelas disponibles según el Plan Parcial para el Polígono Industrial Norte – Estancia Violeta, Primera y Segunda Etapa, que adquiere su correspondencia gráfica en el plano visualizado en la página N° 2.

Primera y Segunda Etapas: según Detalle		53 Parcelas Totales – Disponibles 52
Parcelas de 1,5 (una) Hectáreas	– Disponibles	08 unidades
Parcelas de 2 (dos) Hectáreas	– Disponibles	28 unidades
Parcelas de 3 (tres) Hectáreas	– Disponibles	04 unidades
Parcelas de 4 (cuatro) Hectáreas	– Disponibles	10 unidades
Parcelas de 8 (ocho) Hectáreas	– Disponibles	02 unidades
Parcelas de 20 (veinte) Hectáreas	– Vendida	01 unidades

## 3.- ZONA INDUSTRIAL

### 3.1.- Ámbito

Constituyen estos suelos los destinados por el presente Plan Parcial a los usos industriales y se detallan gráficamente en el plano visualizado en la página N° 2.

### 3.2.- Ordenamiento

Edificación en edificios aislados. Se podrán realizar naves apareadas o naves aisladas, previa presentación por los interesados, para la aprobación por el Municipio de Río Grande.

### 3.3.- Usos

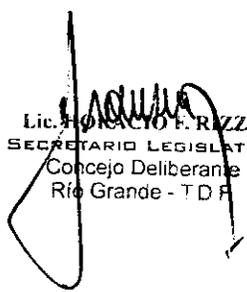
El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con la logística necesaria, actividades terciarias, incluso grandes superficies comerciales en el marco de la Ordenanza Municipal N° 1577.

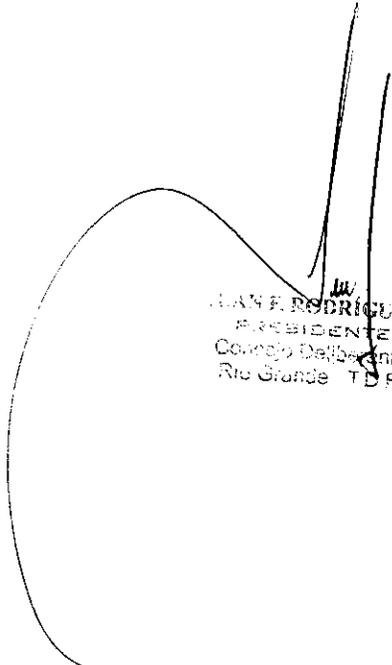
### 3.3.1.- Tipo de Industria

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por las disposiciones vigentes.

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE – ESTANCIA VIOLETA

Página 7 de 10

  
Lic. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T D F

  
ALAN F. RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T D F

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2489 2007.-

El Municipio podrá denegar la licencia a industrias insalubres, nocivas o peligrosas que no considere oportuno su ubicación en el Sector a pesar de las medidas de mitigación que se proponga adoptar en el plan de manejo.  
La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### 3.3.2.- Uso de Viviendas

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción los destinados a personal jerárquico, al encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias.  
En este caso se consiente el establecimiento de 300,00 m<sup>2</sup> de vivienda por cada hectárea de terreno como máximo.  
Todas estas viviendas serán para habitación del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, tendrán una superficie, no menor de 45,00 m<sup>2</sup>, ni mayor de 150,00 m<sup>2</sup>.  
Las viviendas se considerarán dentro de cada industria, del grupo como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. Podrán incluirse en los edificios representativos, cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.  
No podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

### 3.3.3.- Uso de Estacionamientos.

Se permiten exclusivamente los estacionamientos descubiertos o cubiertos (garajes), destinados a los vehículos relacionados con la industria y/o los de propiedad del personal afectado a la planta.

### 3.3.4.- Uso de Comercio

Se permite el uso comercial para los productos correspondientes a cada industria. Así como los encuadrados en la Ordenanza Municipal N° 1577 o la norma municipal que en el futuro la reemplace.

### 3.3.5.- Uso de Oficinas

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas en el Polígono Industrial Norte – Estancia Violeta.

### 3.3.6.- Uso Público y Cultural

Se permite la enseñanza y/o la formación técnica así como la capacitación orientada a la formación obrera especializada, dentro de cada recinto industrial, Para el desarrollo de la misma se afectará uno o varios Bloques Representativos.  
Quedan prohibidos los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con fines lucrativos en el ámbito del Polígono Industrial Norte.

### 3.4.- Condiciones de Ocupación y Edificabilidad

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) máximo: 0,767 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en medición de superficie edificable.  
Coeficiente de Edificabilidad (C.E.) máximo: 2,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta. Altura máxima: 15,00 m. con la salvedad indicada en el artículo 1.3.c). En el caso de que por el proceso de trabajo se necesita mayor altura, el Municipio de Río Grande podrá autorizarla la altura necesaria. Retiros: Se establecen los retiros mínimos fijados en el artículo 1.8. Estacionamiento: Ver artículo 1.3. acápite b).

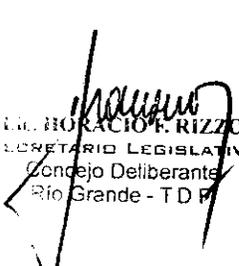
## 4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO PRIVADO.

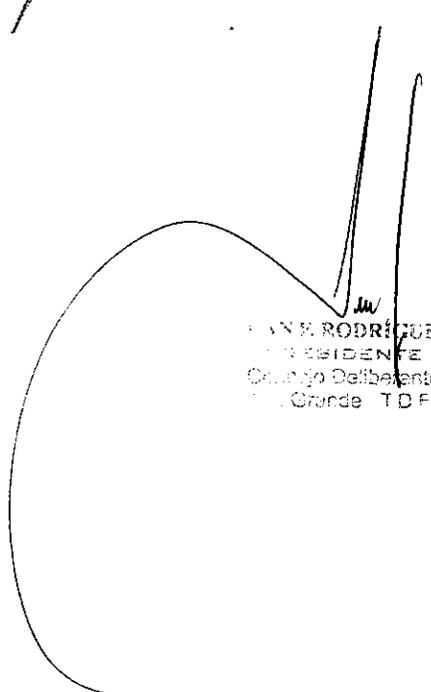
### 4.1.- Ámbito

Son las zonas de espacios libres de dominio privado que afectadas a Retiros Obligatorios, deben recibir tratamiento adecuado para transformarse en coberturas vegetales, jardines, o parques. Requiriéndose un tratamiento paisajístico integral en relación al proyecto de obra civil o de ingeniería. Siendo responsabilidad de las industrias radicadas, su perfecta conservación, mantenimiento y limpieza. Solo en estos casos, podrá autorizarse la ocupación de hasta un 40% de estos espacios como estacionamientos para el personal afectado a la planta.

POLIGONO INDUSTRIAL NORTE – ESTANCIA VIOLETA

Página 8 de 10

  
LIC. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

  
JUAN RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

# ANEXO B Ordenanza Municipal N° 2189 2007.-

## 4.2.- Usos

Uso exclusivo, aplicado a coberturas vegetales, parque, jardín y estacionamientos.

## 5.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

### 5.1.- *Ámbito*

Zona reservada para la ubicación de Equipamiento Comercial. Se aplicarán las restricciones y disposiciones fijadas por la Ordenanza Municipal N° 1577.

### 5.2.- Usos

Destinado a las necesidades de carácter comercial, administrativo, asistencial, sanitario, cultural, laboral u otras análogas que el Municipio pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

### 5.3.- Edificabilidad

Coefficiente de Edificabilidad (C.E.) máximo: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13,00 m.

Retiros: Ídem Zona Industrial

## 6.- ZONA DE SERVICIOS.

### 6.1.- *Ámbito*

Es el suelo destinado a servicios tales como depósito de agua industrial, caseta de bombas, subestaciones, transformadores y otros similares.

Será aportado por la Gerencia Administrativa del Parque y las empresas aportarán para su funcionamiento y mantenimiento las cuotas partes que correspondan a sus consumos individuales y su coeficiente de superficie parcelaria.

### 6.2.- Usos

El destinado a los servicios de infraestructura básicos.

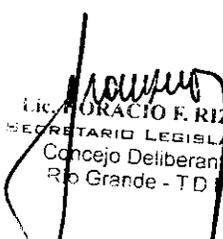
### 6.3.- Edificabilidad

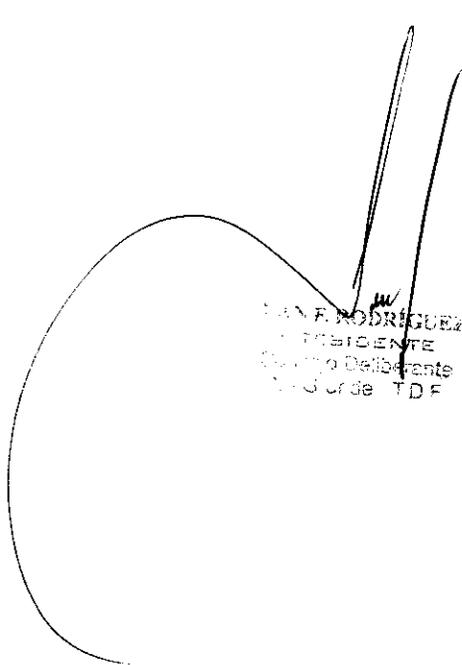
Aprovechamiento máximo: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de medición de superficie edificable. Altura máxima: 2 plantas con un máximo de 10 m. Retiro: A todos los linderos mínimo 2 m.

## 8.- RED VIAL.

Es la zona de dominio y uso público destinada al tráfico de vehículos, transportes, peatones, estacionamiento y está constituida por calzada, dársenas y aceras.

En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de infraestructura de servicios para agua, cloacas, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con los elementos correspondientes cámaras o arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.

  
Lic. HORACIO F. RIZZO  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

  
Lic. E. RODRÍGUEZ  
PRESIDENTE  
Concejo Deliberante  
Río Grande - T.D.F.

ANEXO: Parámetros Establecidos por Obras Sanitarias Municipales

3- TABLA DE PARAMETROS DE CALIDAD DE LAS DESCARGAS

PARAMETRO	UNIDAD	CTA.	LÍMITES PERMISIBLES			
			LÍMITES PARA DESCARGAR A			
			Colect. cloacal	Cond. Pluvial curso agua	Absorc. suelo	Mar
Temperatura	°C	02061	<45	<45	<45	<45
pH	upH	10301	7-10		6,5-10	
Sol.scd.10'	ml/l	10430		Ausentes		*N.E
Sol.scd.2hs	ml/l	10431	<5	<1	<5	<5
Sulfuros	mg/l	26102	<2	<1	<5	N.E
S.S.E.E.	mg/l	06521	16203 <100	<50	<50	**
NH3	mg/l	07503	<10	<3	N.E.	N.E.
Cianuros	mg/l	06601	<0,1	<0,1	ausente	<0,1
Hid. Tot.	mg/l	06525	<100	<30	ausente	<30
Colif. Tot.	NMP/100ml	36001	N.E	<5.000	N.E.	<20000
DBO5	mg/l	08202	36002 <200	<50	<200	**
DQO	mg/l	08301	<700	<250	<500	**
S.A.A.M.	mg/l	10702	<10	<2	<2	N.E.
S. Fenólicas	mg/l	06531	<2	<0,5	<0,1	N.E.
Sulfatos	mg/l	16302	<1000	N.E.	<1000	N.E.
C. Org.Tot.	mg/l	06010	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.
Hierro Sol.	mg/l	26007	<10	<2	<0,1	N.E.
Zinc	mg/l	82101	<5	<2	<1	N.E.
Niquel	mg/l	81101	<3	<2	<1	<2
Cromo Tot.	mg/l	24001	<2	<0,5	ausente	<0,5
Cadmio	mg/l	48001	<0,5	<0,1	ausente	<0,1
Mercurio	mg/l	80112	<0,05	<0,01	ausente	<0,001
Cobre	mg/l	29010	N.E.	<1	ausente	<1
Plomo	mg/l	82001	<2	<0,1	ausente	<0,1
Plaguicidas	mg/l	-----	<0,5	<0,05	ausente	<0,05
Org. Clorados	mg/l	-----	<1	<0,1	ausente	<0,1
Org. Fosforados	mg/l	07001	<30	<10	N.E.	N.E.
N Total Kjeldalh	mg/l	15422	<10	<1	N.E.	N.E.

NOTAS:

\* N.E., significa que por el momento no se establecen límites permisibles.

\*\* Las descargas al mar deberán ser diseñadas de modo de obtenerse una dilución inicial mínima de 50:1.

Fuera de una zona de mezcla de radio o ancho de 200 metros alrededor del punto de vertido, los valores de DBO y DQO, deberán ser los de base o naturales y los de S.S.E.E. no deben superar los 10 mg/l. De no poderse cumplir la condición de dilución inicial mínima, la concentraciones de DBO, DQO y S.S.E.E. serán como máximo:

150 mg/l; 400 mg/l y 100 mg/l respectivamente.

*[Firma]*  
 DR. HORACIO F. RIZZO  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - T.D.F.

*[Firma]*  
 GUSTAVO RODRIGUEZ  
 PRESIDENTE  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - T.D.F.