



Publicación Oficializada
según Decreto 043/2009



Junta Departamental de Colonia

INSTALACIÓN DE PARQUES INDUSTRIALES

EXPEDIENTE: 93/2005

AÑO: 2006

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA ACUERDA Y DECRETA:

ORDENANZA SOBRE INSTALACIÓN DE PARQUES INDUSTRIALES EN EL DEPARTAMENTO DE COLONIA

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º) Las siguientes disposiciones tienen por objeto establecer las normas que habrán de regir los Parques Industriales que se instalen, por gestión pública, privada o mixta, en el Departamento de Colonia.

Artículo 2º) A tales efectos, entiéndase por PARQUE INDUSTRIAL a una fracción de terreno que cuente con la siguiente infraestructura instalada dentro de la misma:

- a) caminería interna, retiros frontales y veredas aptas para el destino del predio, igualmente que caminería de acceso al sistema de transporte nacional que permitan un tránsito seguro y fluido;
- b) energía suficiente y adecuada a las necesidades de las industrias que se instalen dentro del parque industrial;
- c) agua en cantidad suficiente para las necesidades del parque y para el mantenimiento de la calidad del medio ambiente;
- d) sistemas básicos de telecomunicaciones;
- e) sistema de tratamiento y disposición adecuada de residuos;
- f) galpones o depósitos de dimensiones apropiadas;
- g) sistema de prevención y combate de incendios;
- h) áreas verdes.

La Intendencia Municipal de Colonia reglamentará los requisitos establecidos en los literales del presente artículo, quedando habilitada agregar otros que considere indispensables para proceder a la habilitación de los parques industriales del departamento, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del Artículo 1º de la Ley Nº 17.547 de 22/08/2002.

Artículo 3º) Los Parques Industriales que se localicen en el Departamento, lo harán en áreas de asentamiento industrial comprendidas en la categoría Áreas de Actividades Múltiples, definidas en el Decreto de Ordenamiento Territorial de Colonia, y/o en los Planes Directores correspondientes.

En caso de no estar aprobados los Planes Directores correspondientes, o no definidas las Áreas de Actividades Múltiples, en el territorio de que se trate, la Intendencia Municipal de Colonia, escuchando previamente el parecer técnico de SPOT, se pronunciará autorizando o denegando la localización del Proyecto de Parque Industrial respectivo.

Las normas de la presente Ordenanza se aplicarán sin perjuicio de la aplicación, en lo pertinente, de las normas departamentales sobre localización de establecimientos industriales y comerciales.



Junta Departamental de Colonia

En el caso de que un Parque Industrial, por cualquiera de las vías permitidas en la normativa vigente, tenga habilitada su instalación en una zona urbana y/o suburbana, previamente a la autorización, por la autoridad departamental competente en la materia, de establecimientos industriales y comerciales en calidad de Parque Industrial como tal y/o unidades productivas en las respectivas parcelas, que por los procesos que en ellos se realizaren o por los equipos, tecnología y/o acondicionamiento físico que posean, generen vectores o proyecciones, incluso sonoras y/o vibratorias, al exterior, que puedan considerarse inconvenientes para la integridad del ambiente y/o calidad, se deberá exigir una evaluación de impacto ambiental.

CAPÍTULO 2 DE LA CONFORMACIÓN FÍSICA

Artículo 4º) Todo Parque Industrial deberá contar con un trazado de calles, al cual se ajustará su urbanización.

Artículo 5º) Sin perjuicio de los planos o documentación que con motivo de la subdivisión y fraccionamiento de la tierra fuere necesario confeccionar conforme a las reglamentaciones municipales vigentes, en un plano general se graficarán los detalles del trazado, determinado en el artículo anterior, especificando:

- a) La ubicación catastral y dominial del inmueble y sus colindantes.
- b) Los datos, medidas y curvas de nivel del plano de mensura correspondiente georeferenciados, comprendiendo las medidas lineales y de superficie de las diversas zonas, de las diversas parcelas, de la trama vial y su conexión o conexiones exteriores.
- c) Se agregará en planos independientes el trazado proyectado de las redes de energía eléctrica, agua, vapor, desagües, gas, alumbrado público, y todo otro servicio que se quiera incorporar.

En cada caso, deberán respetarse las normas municipales así como las nacionales que correspondan a los diversos organismos encargados de su contralor y/o distribución en los casos que correspondiera.

Artículo 6º) La localización, naturaleza, reglamento particular, plazo de ejecución y características de cada Parque Industrial, serán aprobados por el Gobierno Departamental, conforme a esta Ordenanza y atendiendo a los requerimientos de interés público.

Artículo 7º) El trazado de estos Parques Industriales, previsto en los Artículos 5º y 6º de esta Ordenanza, será aprobado por el Ejecutivo Municipal, debiendo formar parte del Reglamento Particular que regule el funcionamiento del mismo.

Artículo 8º) En estos Parques, el parcelamiento de las zonas destinadas a la localización de establecimientos industriales, sólo podrá admitir subdivisión o fraccionamiento de lotes menores a los previstos, cuando se afecten a usos de servicios públicos o privados de interés común, o cuando sea aprobado por el Consejo de Administración del Parque con una argumentación que justifique la relevante importancia de la decisión que preserva en forma sustancial la operativa del emprendimiento.

Artículo 9º) Las parcelas destinadas a la instalación de las distintas unidades productivas deberán cumplir con ciertas medidas mínimas, que serán previstas en el Reglamento Particular de cada parque.

Podrán existir parcelas de menor tamaño que las destinadas a unidades productivas:



Junta Departamental de Colonia

- a) Con el exclusivo propósito de servir de asiento a elementos necesarios para la prestación de servicios, ya sean éstos de tipo público o privado.
- b) Cuando se creen zonas definidas como asiento de Incubadoras de Empresas o programas similares, con fuerte acento en el asesoramiento o la asistencia técnica.
- c) Cuando se creen como producto del trazado de calles y se las destine a espacio de uso común.

Artículo 10) Las zonas destinadas a espacios verdes de uso común deberán ocupar un porcentaje de la superficie total del Parque, la que se definirá para cada parque en forma específica por SPOT, en coordinación con el Departamento de Arquitectura.

Artículo 11) Con las zonas destinadas a estacionamiento de uso común se procederá de igual manera.

Artículo 12) La trama vial deberá representar como mínimo el 7% de la superficie total del Parque, y estará diseñada con calles principales y secundarias o colectoras que tendrán un ancho de 25 y 17 metros respectivamente.

En los casos de Parques Industriales con edificación y/o infraestructuras existentes, se podrán variar las dimensiones establecidas en este artículo, justificando que se ajustan a los fines buscados.

Artículo 13) En las zonas destinadas a espacios verdes y en la trama vial, tendrá exclusividad el Órgano Administrador del Parque, a los fines del otorgamiento de permisos de uso diferencial por tiempo determinado, cuando la utilización en este carácter produzca un beneficio de interés general que sea compatible con el uso general a que están destinadas tales zonas.

Artículo 14) Las parcelas destinadas a la localización de establecimientos industriales serán utilizadas respetando las siguientes normas básicas:

- a) La superficie cubierta máxima será del 60% de la superficie de la parcela. Un mínimo del 15% de la superficie de la parcela deberá dejarse como espacio verde, preferentemente con césped bajo arbolado, en tanto que el 25% restante podrá utilizarse para caminería y almacenamiento a cielo abierto.
- b) El retiro mínimo que deberán tener las instalaciones y construcciones del límite frontal de la parcela sobre la calle de acceso correspondiente, quedará supeditado y se determinará, atento a las características y condiciones de dimensión particulares de cada parque.
- c) El área de los edificios destinados a dependencias de porterías, no podrá exceder los 4 m² cubiertos, siempre que constituyan una edificación independiente.
- d) Las construcciones e instalaciones a realizarse en las parcelas deberán efectuarse atendiendo a las exigencias contenidas en las normas municipales vigentes y el Reglamento Particular del Parque. Podrán utilizarse construcciones tradicionales aprobadas, tinglados o galpones abiertos o cerrados en sistema prefabricado o construcciones livianas. En ningún caso se permitirán construcciones precarias o transitorias.

En todos los casos, se deberá solicitar Permiso de Construcción de acuerdo a la normativa vigente.

- e) Quedan exceptuados de las reglas contenidas en el numeral a) de este artículo, los Parques instalados en espacios con infraestructuras edilicias pre-existentes, para cuya conformación deberán considerarse los siguientes factores:



Junta Departamental de Colonia

1) La operativa futura del emprendimiento y características particulares de la industria a instalarse y desarrollar.

2) La preservación.

3) La primacía de los intereses comunes de los integrantes del Parque y la comunidad en general por sobre los intereses particulares de cada ocupante.

Será imprescindible para ello la aprobación previa del proyecto por parte de la IMC.

Artículo 15) En las zonas destinadas a servicios privados de interés común, la ocupación, edificación y actividad que se realice, se ajustará a las normas municipales en vigencia o que se dicten en el futuro y conforme a las previsiones que deberá contener el Reglamento Particular de Funcionamiento y Administración del Parque que apruebe el Gobierno Departamental.

Artículo 16) Las áreas afectadas a espacios verdes de uso común deberán destinarse al arbolado con césped, y serán siempre de uso común.

Artículo 17) Las playas de estacionamiento, serán utilizadas de acuerdo a las disposiciones que se establezcan en el Reglamento Particular del Parque.

Artículo 18) La trama vial se utilizará para circulación, y en su caso, estacionamiento, conforme a las normas que se establezcan en el Reglamento Particular del Parque.

CAPÍTULO 3 DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 19) Cada Parque Industrial deberá contar con un Reglamento Particular que regule su urbanización, administración, utilización y control, en el que se explicitarán además de las normas básicas que se establecen por esta Ordenanza, aquellas que se definan atendiendo a las características especiales del Parque. Al momento de solicitar la aprobación de instalación de un Parque Industrial, se deberá acompañar el Proyecto de Reglamento Particular, el que formará parte de los recaudos a aprobar.

Artículo 20) Cada Parque está obligado a establecer en su Reglamento Particular, las normas necesarias para definir con claridad y precisión el perfil de cada industria, así como su posible impacto en el Medio Ambiente.

Artículo 21) La administración y dirección del parque será ejercido por la Asamblea de Usuarios, la que ejercerá el mismo en el marco del Reglamento Particular de Funcionamiento del Parque. En este Reglamento se definirá la existencia, competencia y conformación de un Órgano de Administración, un Órgano de Solución de Controversias y otro de Control Económico Financiero.

El Órgano de Administración tendrá a su cargo la administración ordinaria del Parque, la preservación de espacios verdes, el mantenimiento y normal funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes y toda otra función que le sea asignada por la Asamblea.

El Órgano de Solución de Controversias oficiará como interlocutor en caso de diferendos entre los usuarios y/o entre algunos de éstos y la Administración o el eventual propietario de la tierra, y establecerá además un régimen de sanciones. Existirá además un Tribunal de Apelaciones.

El Órgano de Control Económico – Financiero ejercerá sus funciones ante la Asamblea de Usuarios y el Órgano de Administración, con las competencias que se le asignen en el Reglamento Particular.



Junta Departamental de Colonia

Artículo 22) Sin perjuicio de otros beneficios que pudieren corresponderles conforme al ordenamiento general de promoción industrial, y a lo que establezca el Reglamento Particular de Funcionamiento del Parque, las industrias que se instalen en los mismos, gozarán de una exención del 100% en todas las tasas y tributos municipales que gravaren los actos relacionados con la construcción e instalación del establecimiento. El usufructo de estas promociones fiscales, estará sujeto al permanente cumplimiento por el beneficiario durante el plazo que dure la exención, de las Leyes y Ordenanzas Nacionales y Municipales, sin perjuicio de los estímulos fiscales previstos en la Ley N°16.906 del 07/01/1998 (Artículo 6º, Ley N°17.547 de 22/08/2002) y del Reglamento Particular del Parque. Las transgresiones comprobadas determinarán la caducidad del beneficio y reintegro al Municipio de las bonificaciones acumuladas, en su caso.

Artículo 23) Corresponderá a la Intendencia de Colonia a través de sus reparticiones, controlar el cumplimiento en estos Parques de todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones, Municipales y Nacionales, que les sean aplicables.

Artículo 24) Las sanciones a aplicar por la Intendencia serán las que establezcan, por violación a sus disposiciones, las Ordenanzas o Decretos Municipales que fueran aplicables por establecer concretamente obligaciones a los particulares.

Artículo 25) Comuníquese e insértese en el Libro de Decretos de la Junta Departamental de Colonia.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Colonia a los tres días del mes de noviembre de dos mil seis.

Prof. SERGIO BERTÓN, 2º Vicepresidente.

NELSON OYOLA, Secretario General.