



TIGRE
MUNICIPIO

Secretaría de Legal y Técnica
Despacho General y Digesto

DECRETO 3330/83

H3

HABILITACIONES

Copia para información pública. Válida para trámites sólo en caso de ser autenticada por la Dirección de Despacho General y Digesto

TIGRE, 23 FEB 1983

VISTO:

Que en el mes de diciembre del año 1.980, al realizarse un procedimiento por ocupación de vía pública en el establecimiento propiedad de la firma ARENERA DIQUE LUJAN S.A., ubicado en la prolongación de la Ruta Provincial N°26 y Río Luján, límite entre los partidos de Tigre y Escobar, se comprueba que tal establecimiento no cuenta con la habilitación municipal que actualmente otorga la Municipalidad, por encontrarse funcionando desde época anterior a la implantación del sistema de habilitaciones, incluso anterior a la existencia de los planes reguladores y códigos de zonificación que reglamentaron el uso del suelo en todo el Partido, y

CONSIDERANDO:

Que hasta aquí, la situación planteada es un caso típico de establecimiento comercial o industrial HABILITADO DE OFICIO, situación esta que se da en el Partido de Tigre en virtud de contar con un gran número de radicaciones con más de 15 años de antigüedad, mientras que la administración comunal recién dictó normas precisas para la habilitación de industrias y comercios en el año 1.968, con la puesta en vigencia del primer código de zonificación. El establecimiento que nos ocupa se encuentra funcionando desde el año 1.949, con contancia de tributos pagos por la Tasa de Seguridad e Higiene desde tal fecha, lo cual significa que existe un reconocimiento implícito del funcionamiento ya que la Municipalidad durante los años que van desde la fecha antes mencionada hasta la actualidad prestó el servicio de inspección y control por el cual percibió la correspondiente Tasa.

Pese a este control realizado por las autoridades desde que la arenera comenzó a funcionar, se toleró la ocupación de la vía pública sin existencia de un permiso oficial concreto, en virtud de un hecho consumado que se viene sucediendo desde el inicio de actividades en el establecimiento, época en la cual la localidad de Dique Luján contaba con muy reducido asentamiento poblacional, constituyendo la mencionada arenera prácticamente la única fuente importante de trabajo y polo de desarrollo de la localidad en cuestión.

Que trasladada esta situación a la actualidad, luego de ser tolerada por las administraciones municipales que precedieron a la actual, se encuentra que el crecimiento de la localidad de Dique Luján aconseja dar por terminada la situación de ocupación de la vía pública que se dio en este caso, y asegurar que el desarrollo de las actividades del establecimiento ARENERA DIQUE LUJAN S.A., se circunscriba a las instalaciones con planos //



INTENDENCIA MUNICIPAL

DE

TIGRE

//

aprobados radicadas en terreno privado.

Lo expuesto precedentemente circunscribe el presente caso a la detección de un establecimiento con habilitación de oficio, al cual se le concede el derecho de funcionar encuadrándolo en las normas vigentes, pero sin aplicación de las restricciones que fueron puestas en vigencia con posterioridad a la fecha probada en su inicio de actividades comerciales e industriales (ver dictamen legal del 5.10.70, Expte. S-604/63, /// 4112-3890/69, 4112-3845/68), que se mencionan como antecedente y que en mérito a claridad se transcribe textualmente: "Señor Secretario de Gobierno: "en mérito a la documentación acompañada (fs. 4 a 16 del Alcance N°2 - "Expte. S-604/63, esta Asesoría estima que el recurrente tiene un derecho "adquirido y que por lo tanto se deberá aplicar el mismo criterio de casos "análogos. Es decir que las restricciones del Plan Regulador no le son aplicables, por cuanto ello implicaría la retroactividad del derecho. De lo que "se deduce que la habilitación debe ser reconocida como un derecho, en razón "a lo puntualizado. DIRECCION DE ASUNTOS LEGALES, 5 de octubre de 1.970. Dictamen N°723. Firmado: Dra. Emilia Fernández Moya. Sub Asesora Letrada".

Pero el caso de la ARENERA DIQUE LUJAN S.A., comprende otros puntos que además de encuadrar al establecimiento antes mencionado en un simple caso de HABILITACION DE OFICIO, lo transforma en una situación especial por los siguientes motivos: funciona en el límite de dos jurisdicciones municipales, la de Tigre y Escobar, desarrollando actividades en ambos Partidos; cuenta con barcos areneros y por lo tanto las normas municipales que se apliquen directa o indirectamente se trasladarán a la jurisdicción marítima (régimen para la navegación fluvial); posibles jurisdicciones encontradas entre Nación, Provincia y Municipalidad.

Ante esta situación la Municipalidad dicta el Decreto 1649 del 6 de marzo de 1.981, el cual se da por reproducido en todos sus términos en la presente exposición en mérito a la brevedad, mediante el cual se establece la prohibición de la ocupación de la vía pública y se fijan horarios de trabajo en tierra, manteniéndose para el resto una situación de no innovar hasta tanto el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires se expida al respecto de los conflictos que pudieran suscitarse entre jurisdicciones y, asimismo, se solicita dictamen legal con relación al procedimiento a seguir, como colaboración con esta Municipalidad y a los efectos de garantizar la reunión de todos los elementos de juicio necesarios para arribar a una decisión justa.

Este criterio es compartido por la Municipalidad del Partido de Belén de Escobar que dicta una medida similar.

Es así que la situación, con todos los elementos reunidos has- //



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

ta esa fecha, se somete a consideración del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires mediante la elevación del 24 de marzo de 1981, obrante a fs. 1 del expediente 2207-586/81, que también en mérito a la brevedad se da por reproducido.

Con fecha 8 de junio de 1981 se expide la Asesoría General de Gobierno requiriendo mayor información de esta Municipalidad y el aporte de documentaciones y certificaciones por parte de la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, dependiente de la Secretaría de Interesas Marítimos; de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires y de la Dirección de Saneamiento del Medio Ambiente y Contralor Sanitario del Ministerio de Salud.

Con fecha 7 de diciembre de 1981, obrante a fs. 12 del expediente 2207-586/81, se vuelven a elevar estas actuaciones al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, con la constancia de haberse incorporado la documentación antes requerida (ver la mencionada foja).

Es así que con fecha 14.9.82 emite dictamen la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, del cual surgen claramente dos aspectos de la cuestión: A) Irregularidades comprobadas en el establecimiento, y B) Competencias; las cuales en forma sintética se pasan a transcribir:

A) IRREGULARIDADES COMPROBADAS

- A.1 Ocupación de la vía pública.
- A.2 Ruido superior al permitido.
- A.3 No contar con habilitación definitiva.
- A.4 Actual clasificación de la zona por el Código vigente: E (Esparcimiento).
- A.5 Todas las autorizaciones nacionales y provinciales sobre las cuales funcionó la arenera, son de carácter provisorio.
- A.6 No está en zona portuaria.
- A.7 No inició trámite de habilitación ni en la Municipalidad ni en la Provincia de Buenos Aires.
- A.8 Ocuparía camino de sirga.
- A.9 No tiene habilitación sanitaria. Si se lo considera comercio, infringe el artículo 6° de la Ley 7315; si se lo considera industria infringe al artículo 4° de la Ley 7229.

B) COMPETENCIA

- B.1 A la Municipalidad le corresponde por el artículo 1° de la Ley 9297, reglamentar el uso del muelle.

//



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

- B.2 por el artículo 2º de la ley 9297, es de competencia municipal fijar el horario de trabajo de los barcos areneros.
- B.3 Que en concordancia con los puntos B.1 y B.2, las Municipalidades de Escobar y Tigre podrían dictar una reglamentación de carácter general para uso de fondeaderos y muelles.
- B.4 Corresponde a la Municipalidad intimar el cese de ocupación de la vía pública.
- B.5 Igual que B.4 con relación al cese de ocupación del camino de sirga.
- B.6 La Municipalidad de Tigre debe expedirse sobre la habilitación del establecimiento.
- B.7 La Municipalidad de Tigre debe definir la situación de la empresa por aplicación de la Ordenanza General N285.
- B.8 La Municipalidad de Tigre deberá tener en cuenta las Ordenanzas Generales Nros. 27, 154, y 176, sobre ruidos molestos.
- B.9 Las autoridades provinciales deben exigir el cumplimiento de las leyes 7315 y 7229 (según corresponda).
- B.10 Las autoridades provinciales deberán investigar las denuncias existentes por deterioro de las riberas del Río Lujan.
- B.11 Las autoridades provinciales deben investigar denuncias por contaminación de aguas.
- B.12 El Decreto 1649/80, de la Municipalidad de Tigre, está firme y debe exigirse su estricto cumplimiento, o eventualmente, englobarlo en uno general que contemple todos los aspectos de la cuestión,

Llegado a este punto corresponde reconsiderar cada uno de los aspectos puntualizados precedentemente a la luz de la evolución de los mismos, a los efectos de contar con un panorama actualizado sobre el establecimiento en cuestión.

AL PUNTO A.1: La ocupación de la vía pública quedó prohibida por el Decreto 1649/80.

AL PUNTO A.2: Conforme a constancia producida por el Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, Dirección Provincial de Saneamiento y Control del Medio, mediante nota del 14.9.82, obrante a fs. 34 del expediente 2207-586/80, los ruidos producidos por el establecimiento ARENERA DIQUE LUJAN S.A., pueden considerarse NO MOLESTOS. Si bien los mismos superan los previstos para la zona por el Código de Zonificación, cabe destacar que la arenera se encuentra en zona de esparcimiento, pero encuadrada dentro del artículo 1.4.3.4., inc.a), del Código de Zonificación, que permite la subsistencia de industrias o comercios cuyo funcionamiento antecede a la puesta en vigencia de la actual clasificación, quedando comprendidos como USO NO CONFORME y //



INTENDENCIA MUNICIPAL

DE

TIGRE

//

que las restricciones se aplican en caso de transferencia o cambio de rubro, para lo cual obligatoriamente debe degradar la actividad, es decir, disminuirla hasta valores aceptables para una zona de ESPARCIMIENTO. Hasta tanto no se opere un cambio en la situación jurídica, el establecimiento puede subsistir funcionando en el rubro actual.

AL PUNTO A.3: La habilitación municipal del establecimiento quedó definida en la exposición que antecede, ya que cuenta con HABILITACION DE OFICIO, factible de ser perfeccionada en la actualidad, como lo han realizado otros establecimientos. Dicha transformación de la habilitación de oficio en habilitación definitiva no se realizó hasta el presente en virtud que el Decreto 1649/80 paralizó el mencionado trámite, imponiendo una situación de no innovar hasta que las autoridades provinciales se expidan. Al presente cuenta con posibilidad de continuar con el trámite y lograr la misma por derecho adquirido en mérito a la fecha en que comenzó a desarrollar actividades comerciales con el consentimiento de la Municipalidad que prestó ininterrumpidamente el servicio de inspección de seguridad e higiene.

AL PUNTO A.4: Si bien el Código de Zonificación vigente clasificó la zona como E (Esparcimiento), mantiene su artículo 1.4.3.4. que garantiza la permanencia de establecimientos preexistentes denominándolos de USO NO CONFORME, con la limitación de derechos para su transferencia o cambio de rubro. El sentido fundamental que se tiene en cuenta para reclasificar una zona que en principio fue industrial para convertirla en esparcimiento, es que mientras duró la clasificación primitiva, es decir la industrial, la zona no se desarrolló como tal, sino que predominó el asentamiento recreativo, deportivo o simplemente de esparcimiento o de finca permanente, motivo por el cual al realizarse la adecuación del Código se la reclasifica como esparcimiento, pero sin restringir el derecho adquirido de un establecimiento que en su momento se encontró en zona de uso conforme. Es decir, la reclasificación tiene efectos futuros y se le aplica a los establecimientos preexistentes solo cuando éstos cambian de rubro o razón social.

AL PUNTO A.5: Conforme a las limitaciones de las competencias, fijadas por la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, esta Municipalidad contemplará en el presente Decreto, juntamente con el N° 1649/80, la totalidad de los aspectos que hacen a la cuestión.

AL PUNTO A.6: En el Partido de Tigre existe un solo puerto, que es el de Frutos, y que si bien en él funcionan algunas areneras, también las hay fuera de dicha jurisdicción portuaria. Al presente no se considera oportuno establecer otra zona de puerto, sino circunscribir al establecimiento DIQUE LUJAN con normas especiales y que el mismo continúe bajo el imperio de las prescripciones del Código de Zonificación para radicaciones NO CONFORMES.

//



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

AL PUNTO A.7: Este punto queda contestado con los argumentos expuestos para al punto A.3.

AL PUNTO A.8: Conforme lo determinado en el artículo 6° del Decreto 1649/80, la situación fue contemplada en igualdad de condiciones a la de otros establecimientos que para sus operaciones requieren el uso de la ribera, quedando comprendido que tal autorización reviste carácter precario, hasta tanto razones de interés público aconsejen liberar totalmente la traza del camino de sirga, manteniendo en todo momento un paso peatonal que permita la libre circulación.

AL PUNTO A.9: La actividad que desarrolla la ARENERA DIQUE LUJAN S.A. en prolongación de la Ruta Provincial N° 26 y Río Luján, es de neto corte comercial y no industrial, en virtud de vender arena y canto rodado, sin ningún tipo de transformación de materia prima. En consecuencia, una vez fijados los límites de la actividad del establecimiento, se le exigirá que prosiga con el trámite de habilitación sanitaria, Ley 7315, ya iniciado y que no pudo prosperar por haberse paralizado toda innovación hasta tanto se expida el Gobierno Provincial.

AL PUNTO B.1: Esta Municipalidad mantiene como régimen general reglamentario de la Ley 9297, dos sistemas básicos, que son: a) Entregar concesiones de amarras colectivas en espejos de agua frente a vía pública mediante licitación pública y contra la prestación de servicios de protección de costa y otras mejoras; y b) otorgar permisos en forma directa a los usuarios que sean propietarios de tierra frente a cursos de agua aptos para amarras.

En consecuencia, y en el caso específico del establecimiento motivo de estos actuados, corresponde autorizar las amarras de embarcaciones, propias o de terceros que operen para el establecimiento, frente a la zona de terreno privado, permitiéndose, en parte, la ocupación del espacio de proyección de la calle pública, en mérito a la dimensión de las embarcaciones cuya navegación autoriza Prefectura, pero será requisito indispensable mantener permanentemente un espacio libre suficiente como para el acceso público a la zona del río.

AL PUNTO B.2: Por el presente Decreto se fijará el horario y modalidad de trabajo de los barcos que descarguen en la ARENERA DIQUE LUJAN S.A.

AL PUNTO B.3: Quedó contestado en B.1.

AL PUNTO B.4: Quedó firme por Decreto 1649/80.

AL PUNTO B.5: Quedó contestado en el punto A.8.

AL PUNTO B.6: El presente Decreto lo contempla.

AL PUNTO B.7: El presente Decreto lo contempla.

AL PUNTO B.8: Quedó definido en el punto A.2.

//



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

AL PUNTO B.9: Por el presente Decreto se contempla.

AL PUNTO B.10: Se proseguirán con las respectivas jurisdicciones los controles pertinentes.

AL PUNTO B.11: Idem anterior.

AL PUNTO B.12: En consecuencia del mismo, se dicta el presente Decreto que conjuntamente con el 1649/80, regirá el control del establecimiento ARENERA DIQUE LUJAN S.A.

Lo expuesto precedentemente enmarca la situación actual del establecimiento en cuestión y da cuenta de la existencia de casos típicos de comercios o industrias que funcionan en el Partido de Tigre con anterioridad al dictado de normas de habilitación y zonificación, períodos en los cuales era suficiente la sola presentación ante la autoridad, quien aceptaba la existencia del establecimiento cobrándole las tasas de inspección de seguridad e higiene y otras.

Que haciendo abstracción de la situación de la ARENERA DIQUE LUJAN S.A., objetivando el caso como ejemplo general, cabe consignar que si bien estos establecimientos preexistentes a toda norma reglamentaria municipal en materia de habilitación y funcionamiento, tienen un indudable derecho adquirido para continuar desarrollando actividades, también es cierto que en la actualidad existe gran cantidad de normas emanadas de jurisdicción municipal o provincial, que deben ser aplicadas en función de que las mismas tienen por finalidad brindar condiciones de seguridad a los usuarios, empleados, obreros, habitantes de las proximidades, y en general, lograr la eficiencia en todos los aspectos de seguridad e higiene, motivo por el cual corresponde dictar una medida general para que todos esos establecimiento preexistentes queden obligados en un plazo prudencial a encuadrarse en las mencionadas normas vigentes, considerando que esta medida no disminuye ni limita el derecho adquirido para el funcionamiento y desarrollo de actividades comerciales o industriales, sino por el contrario, fija los límites de tal prestación y garantiza el respeto de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

Por ello, el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de su atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1°.- Ratifícase la vigencia del Decreto N° 1649/80, con más los aspectos introducidos en el presente.

ARTICULO 2°.- Declárase que las actividades que se desarrollan en el establecimiento ARENERA DIQUE LUJAN S.A., ubicado en prolongación de //



INTENDENCIA MUNICIPAL

DE

TIGRE

//

la Ruta Provincial N° 26 y el Río Luján, Partido de Tigre, comportan una actividad comercial de venta de arena y canto rodado, no comprendidas dentro de la Ordenanza General N° 285.

ARTICULO 3°.- Perfeccionase la HABILITACION DE OFICIO del establecimiento dedicado a la venta de arena y canto rodado, propiedad de la firma ARENERA DIQUE LUJAN S.A., ubicado en prolongación de la Ruta Provincial N° 26 y Río Luján, Partido de Tigre, otorgándosele en consecuencia el certificado de habilitación definitiva como comercio bajo el régimen de USO NO CONFORME, según el Código de Zonificación vigente y supeditado al cumplimiento de la Ley 7315.

ARTICULO 4°.- Limitase la capacidad de almacenamiento de canto rodado y arena, a la capacidad de los silos y piletas existentes al presente y con planos aprobados, quedando prohibido hacerlo en otros lugares o realizar nuevas construcciones, ampliaciones o adaptaciones que no sean expresamente exigidas por la autoridad municipal.

ARTICULO 5°.- Concédese a la firma ARENERA DIQUE LUJAN S.A. permiso de fondeadero y amarra para las embarcaciones que comercialicen arena y canto rodado, en toda la extensión de su propiedad ubicada en prolongación de la Ruta Provincial N° 26 y Río Luján, margen derecha del mencionado río, pudiendo eventualmente utilizar parte de la ribera frente a vía pública cuando las dimensiones del buque con que opere (cuya navegación en este río se encuentra autorizada por Prefectura Naval), supere la superficie frente a terreno privado. No se admitirá el amarrar frente a vía pública cuando pueda hacerlo en costa frente a terreno privado.

En todos los casos deberá dejar permanentemente una superficie libre de amarra lo suficientemente amplia como para ser utilizadas por botes de remo u otros de no mayores dimensiones.

ARTICULO 6°.- El permiso acordado por el artículo 5° es de carácter esencialmente revocable, quedando su vigencia supeditada a la habilitación comercial existente.

ARTICULO 7°.- La firma ARENERA DIQUE LUJAN S.A. queda obligada a proseguir el trámite de habilitación sanitaria, conforme lo exige la Ley 7315.



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

ARTICULO 8°.- Prohíbese todo trabajo en tierra los días sábados, domingos y lunes en los siguientes horarios:

Sábados: de 14,00 a 20,00
Domingos: de 0,00 a 24,00
Lunes: de 0,00 a 06,00

ARTICULO 9°.- Prohíbese a la ARENERA DIQUE LUJAN S.A., despachar para cada camión una carga superior a la máxima permitida para el tránsito por rutas provinciales y nacionales, según código de tránsito que se encuentre vigente.

ARTICULO 10°.- La Municipalidad realizará por intermedio de sus dependencias específicas, los controles periódicos que resulten necesarios.

ARTICULO 11°.- Las transgresiones comprobadas serán tratadas conforme a la Ley 8751 y sancionadas de acuerdo a lo previsto en el Código Contravencional de la Municipalidad de Tigre

ARTICULO 12°.- Elévese a la Municipalidad de Escobar con el propósito de tomar conocimiento de los límites fijados para el desarrollo de actividades comerciales en el Partido de Tigre y con el fin de que adopte las medidas que considere procedentes con relación a las instalaciones y actividades de la empresa ARENERA DIQUE LUJAN S.A. en esa jurisdicción.

ARTICULO 13°.- La empresa ARENERA DIQUE LUJAN S.A. queda obligada a realizar los trabajos de dragado que resulten necesarios para mantener el curso del agua, pudiendo hacerlo por propia iniciativa en forma periódica, sin perjuicio de quedar obligado a realizarlo cuando la autoridad municipal así lo disponga.

ARTICULO 14°.- Siendo la empresa ARENERA DIQUE LUJAN S.A. la única usuaria con relación al transporte de arena y canto rodado en la prolongación de la Ruta Provincial N° 26, entre Avda. 12 de Octubre y el Río Luján, deberá realizar la limpieza semanal de la misma y dejar la vía pública libre de acumulaciones de arena. Asimismo la firma mencionada realizará estos trabajos de limpieza cuando la autoridad municipal así lo determine, quedando comprendido que los mismos son excepcionales y no involucran los ///



TENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

//

que la Municipalidad presta por imperio de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública.

ARTICULO 15 .- La Municipalidad, por intermedio del organismo técnico correspondiente, estudiará el sistema operativo de las areneras instaladas en el Partido de Tigre y dictará las normas que considere procedente para regular las mencionadas operaciones.

ARTICULO 16 .- Sin perjuicio de las modalidades que surjan como consecuencia de lo determinado en el artículo anterior, La ARENERA DIQUE S.A. deberá suprimir en forma inmediata todo tipo de señales sonoras, reemplazándolas por señales luminosas para indicar la carga de camiones en los silos y la descarga de barcos y demás operaciones similares.

ARTICULO 17 .- Refrender el presente Decreto los señores Secretarios del Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 18 .- Dése al Registro Municipal de Normas. Notifíquese mediante cédula por intermedio de la Dirección de Asuntos Legales. Remítase copia a las Direcciones de: Energía e Industrias, Inspección General, Rentas, Faltas, Tránsito y Delegación Dique Luján.

DESP
LRT
CJ

Guillermo A. García de la Vega
Guillermo A. GARCÍA DE LA VEGA
SECRETARIO DE ECONOMÍA

a/c Despacho Sec. Obras Públicas
y Planeamiento

Hugo Becker
HUGO BECKER
CONTADOR PÚBLICO NACIONAL
SECRETARIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



Ricardo J. Ubieta
RICARDO J. UBIETO
CONTADOR PÚBLICO NACIONAL
INTENDENTE MUNICIPAL

Roberto Luis Ramos
Dr. ROBERTO LUIS RAMOS
SECRETARIO
BIENESTAR SOCIAL

DADO AL REGISTRO MUNICIPAL
DE DECRETOS BAJO EL N.º 3330. —

10 - 10

Eva M. Scachi
EVA M. SCACHI
DIRECTORA DE DESPACHO GENERAL

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.