

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**  
**(Nº 8.475)**

**Concejo Municipal**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, la Comisión de Producción y Promoción del Empleo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 37/09 S.P. referido al anteproyecto de Ordenanza Complementaria **“PLAN DE DETALLE POLIGONO INDUSTRIAL Y LOGISTICO Nº 3”** de la Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario, emprendimiento éste a desarrollarse en el sector comprendido en la Sección Catastral 19, S/M, Gráfico 23, S/D 1 y 2 y Gráfico 25. Se aprueba en este caso el proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos, para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permite el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro de su ámbito de aplicación.

**Y CONSIDERANDO:** Que, dicho emprendimiento se enmarca dentro del mencionado Plan Especial definido en la Ordenanza Básica remitida a este Cuerpo para su consideración y aprobación mediante Mensaje SP Nº 30/09.

Que, cabe señalar que se encuentra en tratamiento por parte del Concejo Municipal, la Ordenanza Complementaria - Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico Nº 2 remitido conjuntamente con el texto normativo Básico.

Que, se adjunta además, el Acta Acuerdo firmado con los actores involucrados según el procedimiento habitual utilizado en la aprobación de Planes de Detalle.

Que, se pretende de esta forma, dar solución a las exigencias de un importante sector productivo de nuestra ciudad que demanda condiciones de infraestructura y normativas acordes con el carácter de los emprendimientos que desean impulsar.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**ORDENANZA COMPLEMENTARIA**  
**Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico Nº 3**

**Artículo 1º.- Definición.**

Se define como Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico Nº 3 de la “Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario” al proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permite el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro de su ámbito de aplicación.

**Art. 2º.- Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de este Plan de Detalle comprende un sector de 18,36 Has. que involucra los siguientes inmuebles:

- Sección Catastral 19 S/M Gráfico 23 S/D 1
- Sección Catastral 19 S/M Gráfico 23 S/D 2
- Sección Catastral 19 S/M Gráfico 25

**Art. 3º.- Creación del Polígono Industrial.**

Se designa como “Polígono Industrial y Logístico Nº 3” al emprendimiento a desarrollar en el sector antes detallado. Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de aplicación de este plan gestionarán ante la Municipalidad la creación del mencionado Polígono. A tal efecto, deberán asociarse bajo una figura jurídica que les permita desarrollar un proyecto unitario de urbanización, planificado en forma concertada con el municipio y encuadrado en la organización



general del Parque Empresarial. Dicho proyecto deberá cumplimentar con los requisitos particulares que establece el presente Plan de Detalle y los que enuncia el Plan Especial que para la Plataforma Productiva y Logística “Parque Empresarial Rosario” han sido fijados por la Ordenanza Básica correspondiente. Asimismo deberá cumplimentar con los requisitos establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en todos aquellos aspectos no contemplados por las precitadas normas.

**Art. 4°.- Trazados.**

**4.1. Creación de trazados.**

**4.1.1.** Se crea la Calle Pública 1920 de orientación sureste-noroeste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Norte de Av Uriburu al sur y la Línea Municipal Sur de Calle 1909 al norte, ambas definidas en la Ordenanza Básica, ubicando su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario este del S/M, Gráfico 25 de la Sección Catastral 19°.

**4.1.2.** Se ratifica el trazado de Av. Provincias Unidas de 30 metros de ancho oficial establecido por la Ord. 1.330/54 en el tramo Av. Uriburu – calle José María Rosa, colectora de Av. de Circunvalación “25 de Mayo”.

**4.1.3.** Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

**Art. 5°.- Indicadores Urbanísticos.**

**5.1. Parcela origen, usos y división parcelaria interior.**

A todos los efectos derivados de la presente norma se considera parcela de origen al inmueble conformado por la integración de todas las fracciones originales que constituyen el ámbito de aplicación de la misma, alcanzando dicha parcela origen una superficie de 18,36 hectáreas. La división parcelaria de la misma se realizará de acuerdo al proyecto general detallado en el Anexo Gráfico N° 3, donde los polígonos se definen de la siguiente manera:

**Sector A:** Sector para la instalación de empresas productivas o logísticas, que se podrá dividir en lotes de 70m de frente mínimo y 5.000m<sup>2</sup> de superficie mínima. Se establece para este sector, un retiro obligatorio de diez (10) metros sobre las calles públicas y de cinco (5) metros sobre deslindes parcelarios.

**Sector B:** Sector para la instalación de empresas productivas, divisible en lotes de 100 m de frente y 40.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Se establece para este sector, un retiro obligatorio de diez (10) metros sobre las calles públicas y sobre deslindes parcelarios.

**5.2.** El factor de ocupación de suelo (FOS) se establece de la siguiente manera:

SECTOR A:	FOS 0,60
SECTOR B:	FOS 0,60

**5.3.** La altura máxima en todos los sectores antes detallados se establece en 15m, sin contar sobreelevaciones para instalaciones.

**5.4.** Las superficies afectadas por retiros obligatorios sólo podrán ser utilizadas para circulaciones internas, estacionamientos, playas de carga y descarga, cabinas de control de accesos, cámaras transformadoras de fuerza motriz y reductora de gas, instalaciones de servicios o espacios verdes forestados.

No podrán ser utilizados para perforaciones para la captación de agua, cámaras o piletas de tratamiento de líquidos residuales, tanques de reserva y/o combustible -bajo superficie o elevados-, ni ningún otro uso que no esté enumerado en el párrafo anterior. Los retiros serán tratados como espacios verdes con césped, arbustos y/o árboles de altura, con especies de crecimiento rápido.

**5.5. Anexión de Parcelas.**

El emprendedor podrá anexar en el futuro parcelas linderas a las comprendidas en este Plan de Detalle, a las que se les aplicarán las mismas exigencias que se establecen en este texto normativo, incluyendo la obligación de donar tierra para espacios públicos y equipamiento comunitario y las compensaciones económicas en virtud del mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística. Los trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanísticos para



las parcelas que se incorporen al presente polígono serán establecidos por el correspondiente Plan de Detalle Ampliatorio.

#### **5.6. Tolerancias.**

Se establece una tolerancia del 5% aplicable a las dimensiones lineales y de superficie mínimas de los lotes y a la altura máxima de la edificación dispuestas para ambos sectores.

#### **Art. 6º.- Obligaciones del Emprendedor.**

##### **6.1. Provisión de infraestructura y servicios.**

El emprendedor deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97.

En el marco del Convenio Urbanístico se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

##### **6.2. Donación de trazados públicos.**

El emprendedor efectuará la donación de suelo destinado a la concreción de los trazados correspondientes.

##### **6.3. Donación de tierra para espacios públicos y equipamiento comunitario.**

El emprendedor deberá cumplimentar la donación de espacio público y equipamiento comunitario exigida en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97, reducida en estos polígonos industriales al 8% de la superficie (útil) correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos.

Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Emprendedor, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del Emprendedor, y que hagan al interés urbanístico general, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07.

El Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción, que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07, para ser destinada al desarrollo de espacios públicos, vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura u otros usos de interés público.

El Emprendedor deberá hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva el cumplimiento de tal obligación, dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanización (CTU) a través del otorgamiento de la correspondiente aptitud urbanística.

##### **6.4. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios.**

El Emprendedor podrá transferir a terceros, titulares de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a las obras de infraestructura correspondientes al emprendimiento, condición ésta que deberá ser insertada en las correspondientes escrituras traslativas de dominio. La celebración de un contrato civil entre los propietarios de las distintas fracciones por el cual asumen responsabilidad solidaria respecto de la ejecución de las obras básicas de infraestructura será requisito imprescindible para que se otorguen permisos de edificación dentro del ámbito de aplicación de esta norma. La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará habilitación al uso a emprendimientos localizados en el área en cuestión siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad. Esta circunstancia será claramente consignada en el plano de mensura y subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las escrituras públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

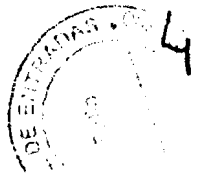
##### **6.5. Obligación de ejecutar las obras de infraestructura de los trazados oficiales.**

El Emprendedor deberá asumir a su costo la ejecución de las obras de infraestructura de los trazados oficiales consignados en este plan de detalle, admitiéndose programar el cumplimiento de las mismas por etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

##### **6.6. Contribución por mayor aprovechamiento resultante.**



**Concejo Municipal de Rosario**  
Dirección General de Despacho



Autorizada la recalificación urbanística solicitada para desarrollar el polígono industrial propuesto, el emprendedor deberá afrontar la Contribución por el mayor aprovechamiento resultante de dicha recalificación en las condiciones que establece el Art. 8° de la Ordenanza Básica que aprobó el Plan Especial para la Plataforma Productiva y Logística "Parque Empresarial Rosario", la cual será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y acordadas por el urbanizador. Esta contribución compensatoria se fija en el 10% del excedente generado. Dicho monto integrará el Fondo Municipal de Tierras creado por la Ordenanza N° 6.493/97 y su modificatoria N° 8.055/2006, o bien será ejecutado en obras que determine el municipio como necesarias. Teniendo en cuenta que los inmuebles involucrados en el polígono reconocen servidumbres de electroducto que motivan restricciones al dominio y en el supuesto que dichas servidumbres sean suprimidas o reducidas y pueda disponerse de la plenitud de su dominio, el emprendedor deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento que dicha modificación origina. Dicha contribución adicional no corresponderá si el costo de los traslados y supresión de los electroductos corren por cuenta del emprendedor. Dicha contribución, llegado el caso, será calculada por las oficinas competentes de la Secretaría de Planeamiento utilizando la metodología general aplicada al emprendimiento en base a las pautas fijadas por la Ordenanza Básica.

**Art. 7°.- Plazos.**

**7.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de seis meses de promulgada la presente Ordenanza.

**7.2.** Si en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación del presente Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 años para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.

**7.3.** En caso de incumplimiento por parte del Emprendedor, o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por obras similares o mediante la restitución de su costo por parte del Emprendedor.

**Art. 8°.- Anexos Gráficos:**

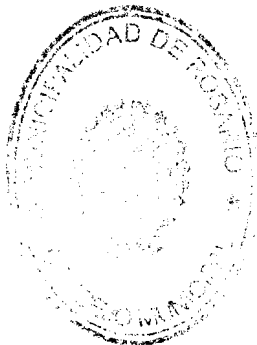
- Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral.
- Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y trazados.
- Anexo Gráfico N° 3: División y usos del suelo.

**Art. 9°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 19 de Noviembre de 2009.-**

C.M.  
25  
ROSARIO  
19/11/09

Dra. Sonia María Colanelli  
Secretaria Gral. Participativa  
Concejo Municipal de Rosario




GJAL. MIGUEL ZAMARINI  
PRESIDENTE  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

**RECIBIDO**  
27 NOV 2009  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

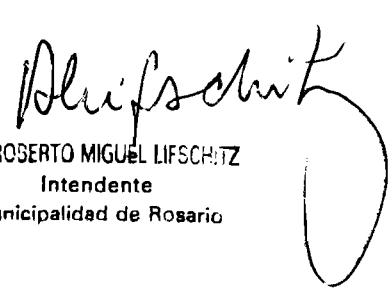
Exptes. Nros. 171.999-I-2009 C.M.- y 23.937-D-2009 D.E.-

//sario, 02 DIC. 2009

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial  
y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Agrim. Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



#5

Intendencia Municipal  
Rosario

## ACTA ACUERDO

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ROSARIO** representada en este acto por su Intendente Municipal, Ing. Roberto Miguel Lifschitz, cuya firma refrenda el Secretario de Gobierno, Lic. Horacio Ghirardi, la Secretaria de Planeamiento, Arq. Mirta Levín y la Secretaria de Producción y Desarrollo Local CPN Clara García, por una parte, en adelante llamada "LA MUNICIPALIDAD", y por la otra el Señor **RUBEN DANIEL CAPUANO** (DNI N° 13.692.403) en su condición de fiduciario del "FIDEICOMISO POLIGONO INDUSTRIAL" y el Señor **CHIU HWA LIANG** (DNI N° 18.821.068) en calidad de propietarios de los inmuebles empadronados catastralmente en la Sección 19ª, S/M Gráficos 25 y 23 S/D 1 y 2, según consta en los dominios inscriptos bajo Matrícula 16-40414/15/16/17/18 (09/10/2006) y Matrícula 16-23798 (30/08/1996) respectivamente en el Registro General Rosario, en adelante "EL EMPRENDEDOR", acuerdan celebrar la presente acta acuerdo, por lo que las partes declaran y convienen lo siguiente:

**PRIMERA: Solicitud de recalificación urbanística del suelo.** EL EMPRENDEDOR ha solicitado la recalificación urbanística de los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 19, S/M Gráfico 23 S/D 1 y 2 y Gráfico 25, de la ciudad de Rosario, para constituir en ese espacio el "Polígono Industrial y Logístico N° 3" de acuerdo a las pautas que establece el Plan Especial "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario".-----

**SEGUNDA:** LA MUNICIPALIDAD ha elaborado, a través de las oficinas técnicas pertenecientes a las Secretarías de Planeamiento, de Gobierno y de Producción y Desarrollo Local, el Plan de Detalle "Polígono Industrial y Logístico N° 3" en el cual se fijan los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento. -----

**TERCERA: ADHESION** al Plan de Detalle "Polígono Industrial y Logístico N° 3" en el marco del Plan Especial "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario". El EMPRENDEDOR adhiere al Plan de Detalle propuesto por la Municipalidad para la urbanización de los inmuebles de su propiedad descriptos en la cláusula Primera.-----

**CUARTA: DEFINICION DEL PLAN DE DETALLE.** El Plan de Detalle se desarrolla en el Anteproyecto de Ordenanza Complementaria "Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico N° 3" y los Anexos Gráficos N° 1 al 3 que forman parte del presente acuerdo y se firman por separado.-----

**QUINTA: APROBACION POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO.** LA MUNICIPALIDAD se compromete a remitir al Concejo Municipal de Rosario para su aprobación el anteproyecto de ordenanza mencionado en la cláusula precedente, dependiendo de dicha aprobación su vigencia. -----

**SEXTA: CONTRIBUCION POR MAYOR APROVECHAMIENTO:** El EMPRENDEDOR acepta en este acto efectuar la contribución por mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística, dispuesta por el Artículo 8º del Plan Especial "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario" y el Artículo 6º inciso 5.6 del "Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico N° 3". Esta contribución compensatoria se fija en el 10% del excedente generado por ese concepto y el monto resultante integrará el Fondo Municipal de Tierras creado por la Ordenanza N° 6493/97 y su modificatoria N° 8.055/06 o será ejecutado en obras que determine el municipio como necesarias y deberá ser integrada por el Urbanizador o responsable de cada parcela emergente que no se encuadre dentro de los alcances de la Promoción Industrial dispuesta por el Artículo 11º de la Ordenanza Básica que aprueba el Plan Especial "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario". Dicha contribución representa al día de la fecha de acuerdo a la tasación elaborada por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento, que el Emprendedor conoce y acepta, el valor de 3119 m2 de pavimento asfáltico según la estructura tipo que se licita habitualmente en pliegos oficiales de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, obra a nivel definitivo, de 7 metros de ancho con cordones cuneta de hormigón y de un espesor de 45cm total, incluyendo las tareas de demolición, excavación, subrasante mejorada con cal (e = 0,20mts), sub base estabilizada de suelo-arena-escoria-cal (e = 0,10mts), base principal de suelo-arena-escoria-cal (e = 0,10mts), carpeta de concreto asfáltico (e = 0,05mts), riego de liga y cordones. Al día de la fecha, el valor unitario de pavimento descripto asciende a pesos doscientos sesenta y dos por metro cuadrado (\$ 262,00/m²). El mismo se calculó a partir de una cuadra típica de 120,00mts de longitud y 7,00mts de ancho, superficie 840m2. Teniendo en cuenta que los inmuebles involucrados en el polígono reconocen servidumbres de electroducto que motivan restricciones al dominio y siendo que las mismas han sido

Arq. GECHIA MARINEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

*[Firmas manuscritas]*

6

consideradas en la valoración del mayor aprovechamiento que la nueva normativa origina, el emprendedor acepta que en el supuesto que dichas servidumbres sean suprimidas o reducidas y pueda disponer de la plenitud de su dominio, deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento que esta modificación origina. Dicha contribución adicional no corresponderá si el costo de los traslados y supresión de los electroductos corren por cuenta del emprendedor. En su caso, la contribución será calculada por las oficinas competentes de la Secretaría de Planeamiento utilizando la metodología general aplicada al emprendimiento en base a las pautas fijadas por la Ordenanza Básica.

**SEPTIMA: DONACION DE TIERRAS:** El Emprendedor deberá cumplimentar la donación de espacio público y equipamiento comunitario exigida por la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6492/97, reducida en estos polígonos industriales al 8% de la superficie útil de la parcela origen una vez descontadas las áreas destinadas a trazados públicos. Esta donación se estima en una superficie de 13.990 m<sup>2</sup>., y será efectivizada, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará el Emprendedor a su cargo, en sitios donde la Municipalidad proponga o acepte a propuesta del Emprendedor y que hagan al interés urbanístico general, o a través de su compensación económica según lo establece la ordenanza 8054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1207/07. El municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados en tierra o construcción, que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma y su decreto reglamentario N° 1907/07, para ser destinada al desarrollo de espacios públicos o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura.

**OCTAVA:** LA MUNICIPALIDAD otorgará al EMPRENDEDOR la tenencia precaria de la superficie donada al dominio público para el semiancho de calle 1920, autorizando la instalación provisoria del cerco perimetral en el actual deslinde parcelario, hasta tanto el municipio reclame su liberación al uso público al urbanizarse el predio lindero o a criterio de las reparticiones municipales correspondientes, se considere necesaria su apertura. En tal caso el EMPRENDEDOR deberá reintegrarla en un plazo no mayor de 60 días, libre de cualquier ocupación y en perfectas condiciones de transitabilidad, siendo a su costo los gastos que dicha obligación conlleve.

**NOVENA:** Se transcribe a continuación el Artículo 18° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, que forma parte integrante de este acuerdo: " Cuando la Municipalidad fuera condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante bajo pena de nulidad de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y que deberá ser transcrita en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares".

**DECIMA:** La Resolución 184/82 forma parte del presente: "Visto que resulta necesario proveer lo pertinente a fin de que todo contrato en el cual participe esta Municipalidad, conste el domicilio real de la contraparte, se resuelve: 1- En todos los contratos en los cuales esta Municipalidad sea parte, deberá colocarse con indicación de sus titulares, el domicilio real de los socios solidarios. 2- Mientras subsistan los efectos contractuales, todo cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la repartición correspondiente, según el contrato de que se trate. Si así no se hiciere, toda notificación efectuada al domicilio denunciado en el contrato, surtirá total efecto. 3- Esta resolución deberá insertarse obligatoriamente en todo contrato, como parte integrante del mismo. 4- Insertar por la Subsecretaria de Hacienda, y con conocimiento de la Contaduría General y de la Dirección General de Finanzas, archivar."

**UNDECIMA:** A fin de dar cumplimiento a la resolución transcrita en la cláusula anterior, la Municipalidad de Rosario constituye domicilio en calle Buenos Aires 711; el Señor Rubén D. Capuano en calle Rueda 2210 y el Señor Chiu Hwa Liang en Av. Pte. Perón 7042, todos de la ciudad de Rosario, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que le sean cursadas tanto judiciales como extrajudiciales.

Estando en un todo acuerdo, suscriben las partes 5 ( CINCO) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Rosario, a los 25 día del mes de Junio de 2009.-

Año. MIRTA LEVIN  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

Dra. C. CLARA GARCÍA  
Secretaria de Producción y Desarrollo Local  
Municipalidad de Rosario

ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

Lic. HORACIO GHIRARDI  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario



27

Intendencia Municipal  
Rosario

## ANTEPROYECTO DE ORDENANZA COMPLEMENTARIA

### Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico N° 3

#### Artículo 1º: Definición

Se define como Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico N° 3 de la "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario" al proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permite el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro de su ámbito de aplicación.

#### Artículo 2º: Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan de Detalle comprende un sector de 18,36 Has. que involucra los siguientes inmuebles:

Sección Catastral 19 S/M Gráfico 23 S/D 1  
Sección Catastral 19 S/M Gráfico 23 S/D 2  
Sección Catastral 19 S/M Gráfico 25

#### Artículo 3º: Creación del Polígono Industrial

Se designa como "Polígono Industrial y Logístico N° 3" al emprendimiento a desarrollar en el sector antes detallado. Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de aplicación de este plan gestionarán ante la Municipalidad la creación del mencionado Polígono. A tal efecto, deberán asociarse bajo una figura jurídica que les permita desarrollar un proyecto unitario de urbanización, planificado en forma concertada con el municipio y encuadrado en la organización general del Parque Empresarial. Dicho proyecto deberá cumplimentar con los requisitos particulares que establece el presente Plan de Detalle y los que enuncia el Plan Especial que para la Plataforma Productiva y Logística "Parque Empresarial Rosario" han sido fijados por la Ordenanza Básica correspondiente. Asimismo deberá cumplimentar con los requisitos establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 en todos aquellos aspectos no contemplados por las precitadas normas.

#### Artículo 4º: Trazados

##### 4.1. Creación de trazados

**4.1.1.** Se crea la calle pública 1920 de orientación sureste-noroeste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Norte de Av Uriburu al sur y la Línea Municipal Sur de calle 1909 al norte, ambas definidas en la Ordenanza Básica, ubicando su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario este del S/M, Gráfico 25 de la Sección Catastral 19º.

**4.1.2.** Se ratifica el trazado de Av. Provincias Unidas de 30 metros de ancho oficial establecido por la Ord. 1330/54 en el tramo Av. Uriburu – calle José María Rosa, colectora de Av. de Circunvalación 25 de mayo.

**4.1.3.** Las afectaciones derivadas del proyecto vial enunciado quedarán sujetas a los ajustes resultantes de las mensuras correspondientes que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

#### Artículo 5º: Indicadores Urbanísticos

##### 5.1. Parcela origen, usos y división parcelaria interior

A todos los efectos derivados de la presente norma se considera parcela de origen al inmueble conformado por la integración de todas las fracciones originales que constituyen el ámbito de aplicación de la misma, alcanzando dicha parcela origen una superficie de 18,36 hectáreas. La división parcelaria de la misma se realizará de acuerdo al proyecto general detallado en el Anexo Gráfico N° 3, donde los polígonos se definen de la siguiente manera:

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA

Programa Centro Periferia  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO



J

**Sector A:** Sector para la instalación de empresas productivas o logísticas, que se podrá dividir en lotes de 70m de frente mínimo y 5.000m<sup>2</sup> de superficie mínima. Se establece para este sector, un retiro obligatorio de diez (10) metros sobre las calles públicas y de cinco (5) metros sobre deslindes parcelarios.

**Sector B:** Sector para la instalación de empresas productivas, divisible en lotes de 100 m de frente y 40.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Se establece para este sector, un retiro obligatorio de diez (10) metros sobre las calles públicas y sobre deslindes parcelarios.

**5.2.** El factor de ocupación de suelo (FOS) se establece de la siguiente manera:

SECTOR A: FOS 0,60

SECTOR B: FOS 0,60

**5.3.** La altura máxima en todos los sectores antes detallados se establece en 15m, sin contar sobreelevaciones para instalaciones.

**5.4.** Las superficies afectadas por retiros obligatorios sólo podrán ser utilizadas para circulaciones internas, estacionamientos, playas de carga y descarga, cabinas de control de accesos, cámaras transformadoras de fuerza motriz y reductora de gas, instalaciones de servicios o espacios verdes forestados.

No podrán ser utilizadas para perforaciones para la captación de agua, cámaras o piletas de tratamiento de líquidos residuales, tanques de reserva y/o combustible –bajo superficie o elevados-, ni ningún otro uso que no esté enumerado en el párrafo anterior. Los retiros serán tratados como espacios verdes con césped, arbustos y/o árboles de altura, con especies de crecimiento rápido.

### **5.5. Anexión de Parcelas**

El emprendedor podrá anexar en el futuro parcelas linderas a las comprendidas en este Plan de Detalle, a las que se les aplicarán las mismas exigencias que se establecen en este texto normativo, incluyendo la obligación de donar tierra para espacios públicos y equipamiento comunitario y las compensaciones económicas en virtud del mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística. Los trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanísticos para las parcelas que se incorporen al presente polígono serán establecidos por el correspondiente Plan de Detalle Ampliatorio.

### **5.6. Tolerancias**

Se establece una tolerancia del 5% aplicable a las dimensiones lineales y de superficie mínimas de los lotes y a la altura máxima de la edificación dispuestas para ambos sectores.

## **Artículo 6º: Obligaciones del Emprendedor**

### **6.1. Provisión de infraestructura y servicios**

El emprendedor deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6492/97.

En el marco del Convenio Urbanístico se podrán establecer requisitos diferenciales para las infraestructuras y programar el cumplimiento de las obras en diferentes etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

### **6.2. Donación de trazados públicos**

El emprendedor efectuará la donación de suelo destinado a la concreción de los trazados correspondientes.

### **6.3. Donación de tierra para espacios públicos y equipamiento comunitario**

El emprendedor deberá cumplimentar la donación de espacio público y equipamiento comunitario exigida en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6492/97, reducida en estos polígonos industriales al 8% de la superficie (útil) correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos.

Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Emprendedor, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del Emprendedor, y que hagan al interés urbanístico general, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07.

El Municipio podrá aceptar el equivalente en metros cuadrados de tierra o construcción, que represente igual valor al de la tierra perteneciente a la operación involucrada, valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma y su Decreto Reglamentario N° 1207/07, para ser destinada al desarrollo de espacios públicos, vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura u otros usos de interés público.

El Emprendedor deberá hacer efectiva la donación de tierras, sea cual fuese la modalidad que adopte en definitiva el cumplimiento de tal obligación, dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo por parte de la CTU a través del otorgamiento de la correspondiente aptitud urbanística.

**6.4. Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios.**

El Emprendedor podrá transferir a terceros, titulares de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a las obras de infraestructura correspondientes al emprendimiento, condición esta que deberá ser insertada en las correspondientes escrituras traslativas de dominio. La celebración de un contrato civil entre los propietarios de las distintas fracciones por el cual asumen responsabilidad solidaria respecto de la ejecución de las obras básicas de infraestructura será requisito imprescindible para que se otorguen permisos de edificación dentro del ámbito de aplicación de esta norma. La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará habilitación al uso a emprendimientos localizados en el área en cuestión siempre y cuando se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructura necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad. Esta circunstancia será claramente consignada en el plano de mensura y subdivisión respectivo y deberá constar expresamente en las escrituras públicas traslativas de dominio que se formalicen sobre las parcelas.

**6.5. Obligación de ejecutar las obras de infraestructura de los trazados oficiales:**

El Emprendedor deberá asumir a su costo la ejecución de las obras de infraestructura de los trazados oficiales consignados en este plan de detalle, admitiéndose programar el cumplimiento de las mismas por etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento.

**6.6. Contribución por mayor aprovechamiento resultante:**

Autorizada la recalificación urbanística solicitada para desarrollar el polígono industrial propuesto, el emprendedor deberá afrontar la Contribución por el mayor aprovechamiento resultante de dicha recalificación en las condiciones que establece el Art. 8º de la Ordenanza Básica que aprobó el Plan Especial para la Plataforma Productiva y Logística "Parque Empresarial Rosario", la cual será determinada de acuerdo a las tasaciones efectuadas por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística y acordadas por el urbanizador. Esta contribución compensatoria se fija en el 10% del excedente generado. Dicho monto integrará el Fondo Municipal de Tierras creado por la Ordenanza N° 6493/97 y su modificatoria N° 8.055/ 2006, o bien será ejecutado en obras que determine el municipio como necesarias. Teniendo en cuenta que los inmuebles involucrados en el polígono reconocen servidumbres de electroducto que motivan restricciones al dominio y en el supuesto que dichas servidumbres sean suprimidas o reducidas y pueda disponerse de la plenitud de su dominio, el emprendedor deberá compensar económicamente el mayor aprovechamiento que dicha modificación origina. Dicha contribución adicional no corresponderá si el costo de los traslados y supresión de los electroductos corren por cuenta del emprendedor. Dicha contribución, llegado el caso, será calculada por las oficinas competentes de la Secretaría de Planeamiento utilizando la metodología general aplicada al emprendimiento en base a las pautas fijadas por la Ordenanza Básica.

**Artículo 7º: Plazos**

**7.1.** El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de seis meses de promulgada la presente ordenanza.

**7.2.** Si en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación del presente Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 años para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.

**7.3.** En caso de incumplimiento por parte del Emprendedor, o por interés especial, la Municipalidad podrá ejecutar parcial o totalmente las obras de infraestructuras urbanas de acuerdo a su propia programación, las que deberán ser obligatoriamente compensadas por obras similares o mediante la restitución de su costo por parte del Emprendedor.

Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

**Artículo 8º: Anexos Gráficos:**

Anexo Gráfico Nº 1: Plano Catastral


Anexo Gráfico Nº 2: Afectaciones y trazados

Anexo Gráfico Nº 3: División y usos del suelo

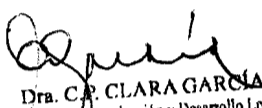
**Artículo 9º: De forma.-**



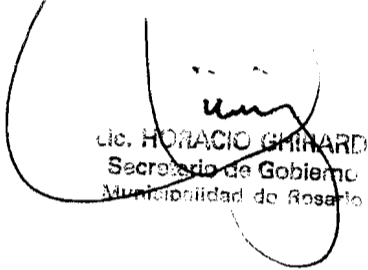
Arq. MIRTA LEVIN  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario



Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

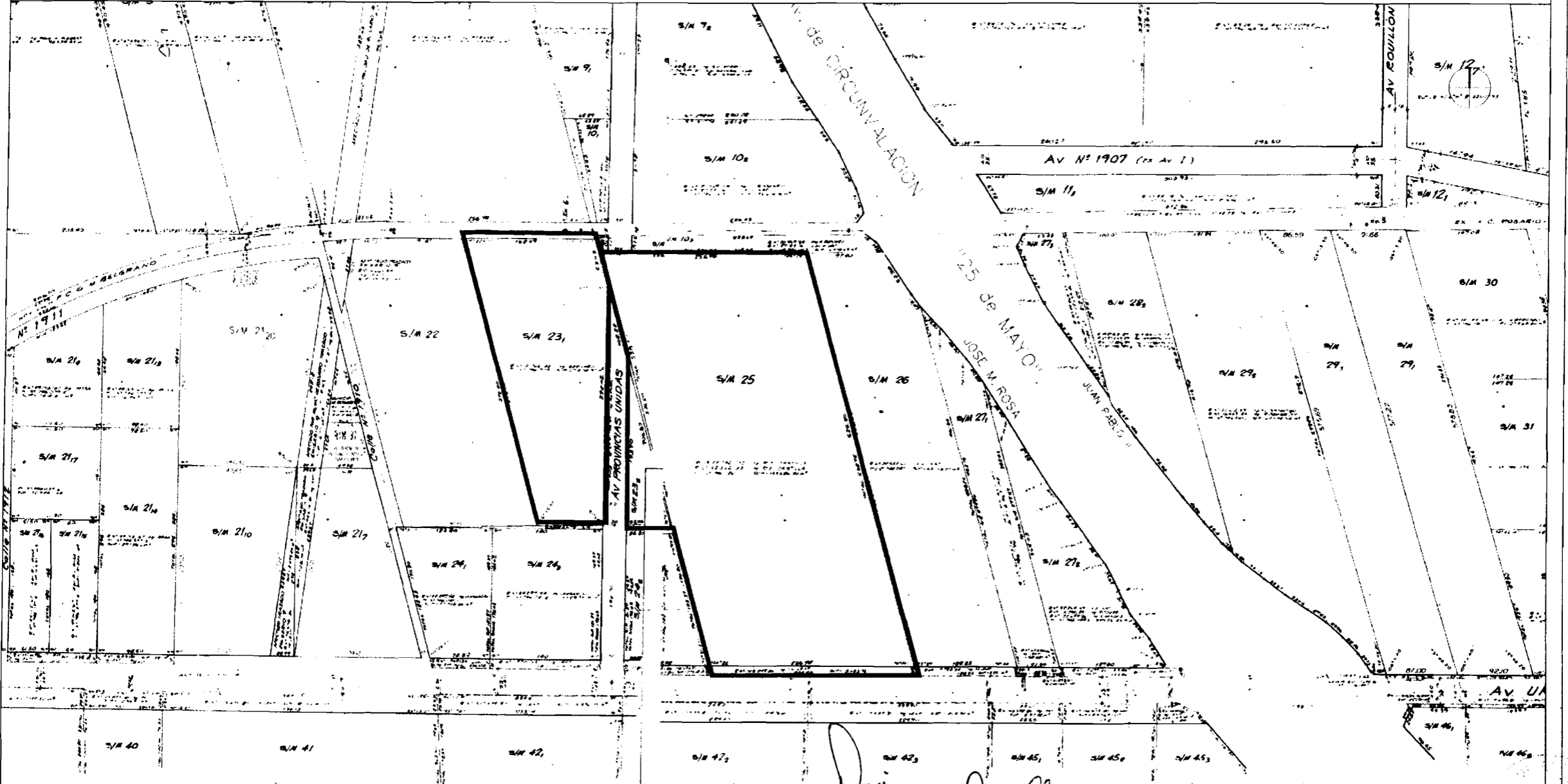


Dra. C.A. CLARA GARCIA  
Secretaria de Producción y Desarrollo Local  
Municipalidad de Rosario



Lic. HORACIO GHINARDI  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario

**PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO**  
PLAN DE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO N°3 SUPERFICIE TOTAL 18,36ha



*[Signature]*  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

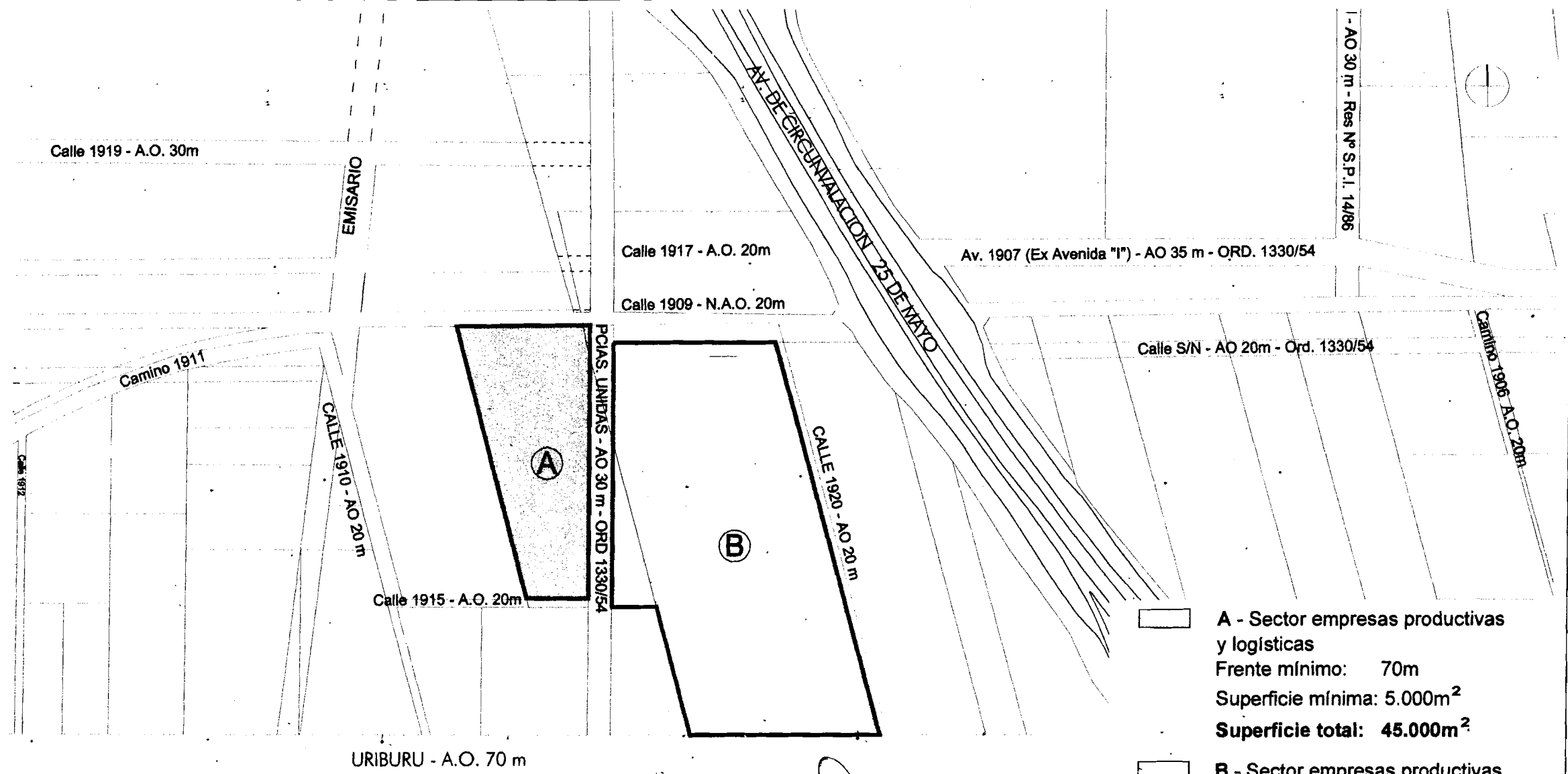
*[Signature]*  
*[Signature]*



**ANEXO GRÁFICO N° 1 - PLANO CATASTRAL**

*[Handwritten mark]*

# PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO

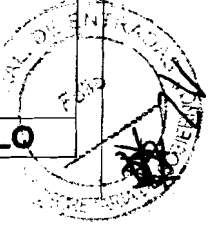
PLAN DE DETALLE POLÍGONO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO N°3 SUPERFICIE TOTAL 18,36ha



-  A - Sector empresas productivas y logísticas  
Frente mínimo: 70m  
Superficie mínima: 5.000m<sup>2</sup>  
Superficie total: 45.000m<sup>2</sup>
-  B - Sector empresas productivas  
Frente mínimo: 100m  
Superficie mínima: 40.000m<sup>2</sup>  
Superficie total: 123.000m<sup>2</sup>

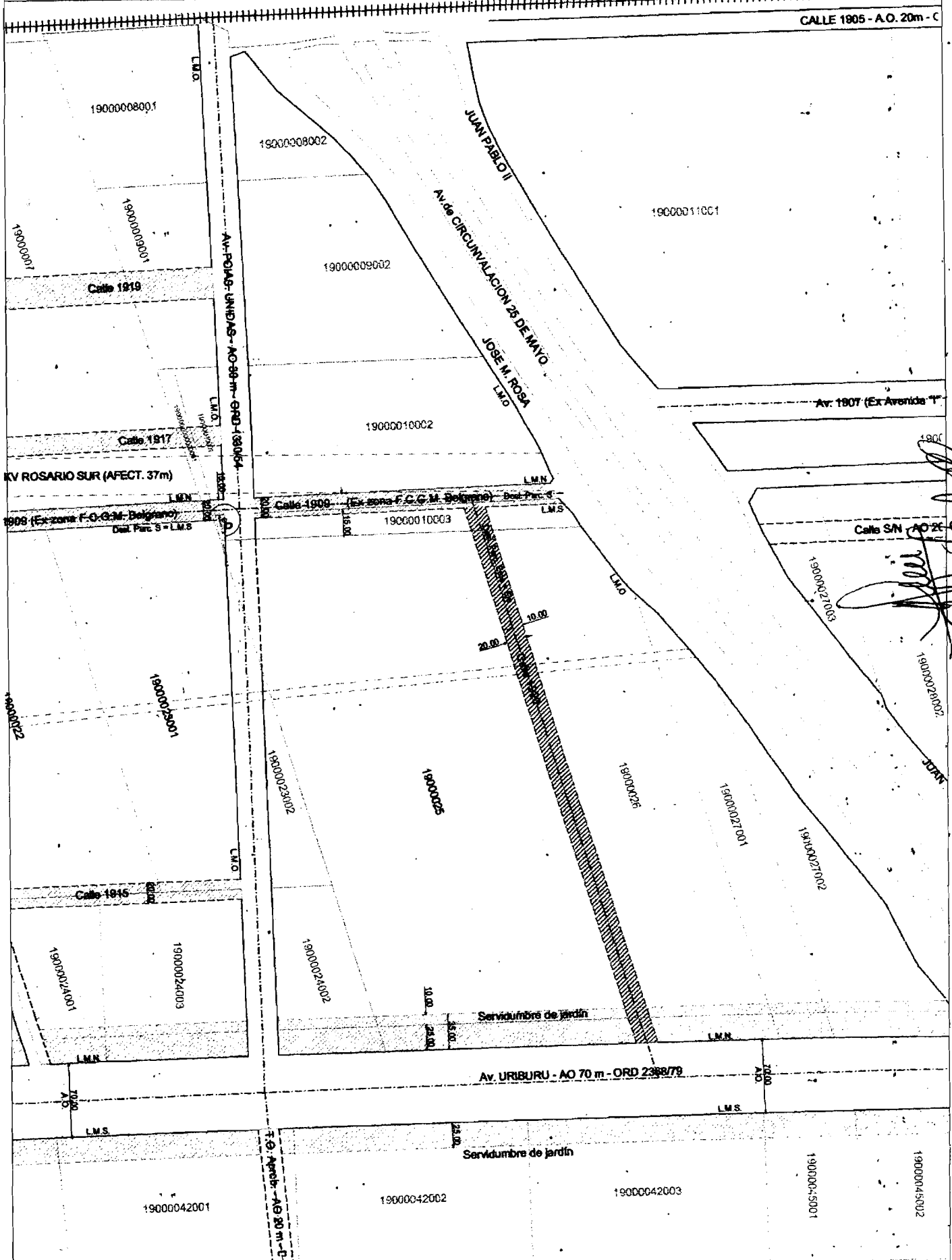
Arq. CECILIA MARTÍNEZ  
DIRECTORA  
Programa Centro Periferia  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

ANEXO GRÁFICO N° 3 - DIVISION Y USOS DEL SUELO



13







# PLAN DE DETALLE POLÍGONO N° 3



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

### REFERENCIAS:

-  TRAZADO A CREAR
-  TRAZADO CREADO SI ORD BASICA "PLAN DE DETALLE PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO" y ORD COMPLEMENTARIA POLIGONA INDUSTRIAL LOGISTICO N° 2
-  TRAZADO OFICIAL INCORPORADO AL DOMINIO PUBLICO
-  TRAZADO OFICIAL NO INCORPORADO AL DOMINIO PUBLICO
-  AFECTACIONES POR LINES DE ALTA TENSION
-  SERVIDUMBRE DE JARDIN