

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**  
(Nº 8.474)

**PLAN ESPECIAL**

**“Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario”**

**Artículo 1º.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1.1. Se define como “Plan Especial Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario” a la Ordenanza Básica que establece el modo de actuación, la estructura vial y de servicios, los espacios públicos y demás condicionantes urbanísticos que determinan la creación de un área propicia y condicionada para la instalación y/o traslado de industrias productivas y de servicios.

1.2. El Ámbito de Aplicación de este Plan Especial queda delimitado por: deslinde parcelario Sur del inmueble correspondiente a las Vías del ex Ferrocarril Mitre al Norte, la línea municipal Oeste de Av. de Circunvalación “25 de Mayo” al Este, eje de Av. Uriburu al Sur y el límite del municipio al Oeste.

**Art. 2º.- CONDICIONES PARA LA CREACIÓN DE LA “PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO”.**

2.1. El sector delimitado en el artículo 1º, inciso 1.2. se califica como **ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA** para el desarrollo de la Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario.

2.2. Se dividirá a los efectos de la actuación y gestión urbanística, en diferentes polígonos, y su recalificación normativa de Área No Urbanizable a Plataforma Productiva y Logística se efectuará en forma gradual y sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 4º.

**Art. 3º.-** Se califica como Área de Reserva el sector donde hoy funciona el Relleno Sanitario, empadronado catastralmente en la Sección 19ª, S/M, Gráfico 1, S/D2.

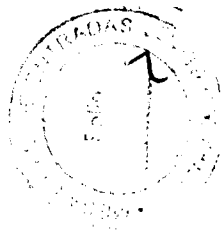
**Art. 4º.- CREACIÓN DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES.**

4.1. Los propietarios de terrenos incluidos dentro del Ámbito de aplicación de este Plan, podrán gestionar ante la Municipalidad la creación de polígonos industriales y/o de servicios. A tal efecto, y en el caso de ser varios propietarios, 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. Sólo se admitirá la recalificación urbanística de parcelas cuando conformen un nuevo polígono industrial y/o de servicios o se incorporen a un polígono ya conformado.

4.2. Los polígonos industriales y/o de servicios deberán cubrir como mínimo una superficie contigua de 20 has., para adquirir tal atribución y poder ser destinados a la radicación de actividades industriales y/o de servicios. Este condicionante está sujeto a una tolerancia del 10%.

4.3. A tal efecto, los titulares de la parcela o conjunto de parcelas deberán designar un representante técnico y firmar un Convenio Urbanístico con el municipio, en el marco del cual se definirá la estructura vial, la división del suelo, los indicadores urbanísticos, los usos y la exigencia de infraestructura requerida. Este acuerdo sentará las bases para la elaboración del correspondiente Plan de Detalle, el que se elevará al Concejo Municipal para su aprobación como Ordenanza particular.

4.4. Los polígonos industriales conformados podrán incorporar parcelas linderas al emprendimiento, las cuales deberán cumplimentar con la totalidad de las obligaciones establecidas por esta Ordenanza Básica y la Ordenanza Complementaria correspondiente al polígono en cuestión, incluyendo las donaciones de tierra correspondientes a espacio público y equipamiento comunitario y las compensaciones económicas en virtud del plus valor resultante de la recalificación urbanística. Los trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanísticos para las parcelas que puedan incorporarse a los polígonos existentes serán establecidos por el correspondiente Plan de Detalle Ampliatorio.



## **Art. 5°.- TRAZADOS.**

### **5.1. Supresión de trazados oficiales.**

**5.1.1.** Se suprime el trazado oficial de la Calle 1905 creado por Ordenanza N° 1.330/54, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 3, S/D 1 al Oeste y la Línea Municipal Oeste de Av. Provincias Unidas al Este.

**5.1.2.** Se suprime el trazado oficial de la Av. 1.907 (ex Av. "I") creado por Ordenanza N° 1.330/54, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Este del Camino Límite del Municipio al Oeste y la Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa al Este.

**5.1.3.** Se suprime el trazado oficial de la calle Sin Nombre creado por Ordenanza N° 1.330/54, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Este del Camino Límite del Municipio al Oeste y la Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa al Este.

**5.1.4.** Se suprime el trazado oficial de calle "K" creado por Ordenanza N° 1.330/54, en el tramo comprendido entre la Calle 1905 al Norte y la calle Sin Nombre al Sur.

### **5.2. Creación de trazados.**

**5.2.1.** Se crea la Calle 1909 de orientación Este-Oeste, con un ancho de 20 metros, en el tramo comprendido entre la Calle 1914 al Oeste y la calle José María Rosa al Este, definiendo su Línea Municipal Sur de acuerdo a los siguientes segmentos de recta:

Segmento AB: Se ubica coincidente con los deslindes parcelarios Norte de los S/M, Gráfico 19, S/D 2 y 3 y los deslindes parcelarios Sur de los S/M, Gráfico 2, S/D 4, Gráfico 3, S/D 1, y Gráficos 4 y 5.

Segmento BC: de 146,90 metros de largo, donde el Punto B se fija en el vértice Sureste del S/M, Gráfico 5 y el Punto C, en el vértice Noroeste del S/M, Gráfico 22, ambos de la Sección Catastral 19ª.

Segmento CD: se ubica coincidente con el deslinde parcelario Sur de la zona de vías levantadas del ex F.C. Rosario a Mendoza y Puerto San Lorenzo – hoy F.C.G.M. Belgrano y su prolongación hacia el Este, hasta intersectar con la Línea Municipal Oeste de Av. Prov. Unidas.

Segmento DE: se ubica coincidente con la paralela a 20 m. hacia el Sur del deslinde parcelario Norte de la zona de vías levantadas del ex F.C. Rosario a Mendoza y Puerto San Lorenzo – hoy F.C.G.M. Belgrano.

**5.2.2.** Se crea la Calle 1918 de orientación Noroeste-Sureste, con un ancho de 20 metros, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Norte de Calle 1905 y la Línea Municipal Sur de Calle 1909 definida en el inciso 4.2.1., ubicando su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 3, S/D 1.

**5.2.3.** 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.

### **5.3. Trazados complementarios.**

Loa Planes de Detalle correspondientes a los distintos Polígonos Industriales y/o de Servicios que se vayan conformando establecerán los trazados viales complementarios que sean necesarios para asegurar la fluida circulación vial interna así como la debida conectividad entre los mismos y las vías de acceso.

### **5.4. Servidumbre de Jardín.**

**5.4.1.** Se establece una servidumbre de jardín sobre la Línea Municipal Sur de Av. Uriburu, en el tramo comprendido entre Camino Límite del Municipio al Oeste y Av. de Circunvalación "25 de Mayo" al Este, ubicando la Línea de Edificación a 25m hacia el Sur de la mencionada Línea Municipal de dicha arteria.

**5.4.2.** Se establece una servidumbre de jardín sobre la Línea Municipal Norte de Av. Uriburu, en el tramo comprendido entre Camino Límite del Municipio al Oeste y Av. de Circunvalación "25 de Mayo" al Este, ubicando la Línea de Edificación a 35m hacia el Norte de la mencionada Línea Municipal de dicha arteria. Esta restricción incluye el retiro obligatorio de edificación de 10 m que las Ordenanzas Complementarias establecerán por tratarse de Polígonos Industriales.

## **Art. 6º.- INDICADORES URBANÍSTICOS.**

### **6.1. División parcelaria interior.**

La modalidad de división de las parcelas interiores de cada Polígono, responderá al proyecto definido conjuntamente entre los técnicos municipales y los representantes que los propietarios designen para llevar adelante el proceso, en el marco de lo dispuesto en materia de subdivisión del suelo por la Ordenanza 8470/2009.

### **6.2. Usos.**

Se admitirán en el ámbito de aplicación de este plan la localización de usos industriales, productivos, logísticos y/o de servicios. El tipo de rubro industrial, productivo o de servicio admisible para cada polígono propuesto será aprobado por la Municipalidad de acuerdo a criterios ambientales, urbanísticos y sociales, en base a la propuesta del emprendedor. Podrán incorporarse de manera controlada, usos complementarios de la actividad específica, como ser: estación de servicio para carga de combustibles, comedores para el personal, sala de reuniones y oficinas administrativas, playa de camiones, ferreterías industriales, estación de bomberos, de policía, enfermería, y otras actividades que resulten necesarias para el desarrollo del área.

### **6.3. Modalidad de organización:**

Cada Polígono podrá adoptar las siguientes formas de organización:

- Polígono Abierto, con lotes frentistas a calles perimetrales públicas sin restricciones vehiculares.
- Polígono Cerrado, con lotes frentistas a vías de circulación de acceso restringido e ingreso controlado, siempre y cuando su cierre no interfiera en la libre circulación del trazado estructural del parque.
- Polígono Mixto, con lotes frentistas a calles públicas y lotes con ingreso controlado a través de accesos privados, siempre y cuando su cierre no interfiera en la libre circulación del trazado estructural del parque.

### **6.4. Accesibilidad y estacionamientos:**

Se deberá garantizar en cada caso las siguientes condiciones:

- La conexión del Polígono con una vía de circulación de nivel jerárquico.
- En Polígonos cerrados, la resolución de la calle interna deberá garantizar un ingreso y egreso diferenciado a calles públicas, cuyas características y ancho de traza determinarán las oficinas técnicas competentes.
- Los estacionamientos se resolverán en el interior de cada parcela, en todos los casos. Podrán desarrollarse además estacionamientos externos a las parcelas en los Polígonos Cerrados para dar respuesta a las necesidades comunes.

### **6.5. Condiciones para el espacio público.**

**Veredas:** Se establecerá en cada Polígono, de ser necesario, la construcción de senderos peatonales, veredas y/o bicisendas.

**Cercos:** Se deberá utilizar, preferentemente similar diseño y materialidad en todas las parcelas, con tejido, reja, cerco vivo y/o muros ciegos. Este último, sólo en casos excepcionales, previa autorización de las oficinas técnicas competentes. Se deberá forestar todo el perímetro de las parcelas.

## **Art. 7º.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.**

### **7.1. 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.

### **7.2. Donación de trazados públicos.**

En cada Polígono el emprendedor efectuará la donación de suelo destinado a la concreción de los trazados correspondientes.

### **7.3. Donación de espacios públicos.**

El emprendedor deberá donar con destino a espacio público y equipamiento comunitario un 8% de la superficie útil correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos. La Municipalidad podrá exigir la donación de tierras en otros sectores del municipio, de igual valor al de la operación involucrada, para un mayor aprovechamiento del sector.

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 o vivienda social con el correspondiente aporte de infraestructura.

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 C.T.U. (Comisión Técnica de Urbanizaciones) a través del otorgamiento de la correspondiente aptitud urbanística.

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

El Emprendedor podrá transferir a los futuros 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 los permisos de edificación correspondientes dentro del sector delimitado por el ámbito de aplicación de esta norma. La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá finales de obra y otorgará habilitación municipal a aquellos emprendimientos localizados en el área en cuestión, sólo en el caso que se hayan completado y certificado las obras básicas de infraestructuras necesarias para garantizar su correcta y segura operatividad. Esta circunstancia estará 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.

### **Art. 8°.- CONTRIBUCIÓN POR MAYOR APROVECHAMIENTO RESULTANTE.**

El Emprendedor deberá solicitar expresamente la recalificación urbanística del Polígono propuesto y comprometerse a efectuar la Contribución por el mayor aprovechamiento resultante de la recalificación urbanística acordada, 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 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 11° de la presente norma dentro de los treinta (30) meses de la fecha de su promulgación. 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.

### **Art. 9°.- OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.**

#### **9.1. Difusión y capacitación.**

La secretaría de Producción y Desarrollo Local implementará diferentes mecanismos de

difusión y capacitación para garantizar la aplicación adecuada del presente texto normativo, con una convocatoria a los distintos actores involucrados.

**9.2. Coordinación y Asistencia Técnica.**

La secretaría de Planeamiento, Secretaría de Obras Públicas y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente brindarán asistencia técnica en todos los aspectos necesarios para garantizar la adecuada planificación de cada polígono, como así también facilitarán y coordinarán la relación con las empresas prestatarias privadas para agilizar la tramitación y provisión de los servicios necesarios.

**9.3. Gestión de créditos y otorgamiento de subsidios.**

La secretaría de Producción y Desarrollo Local, apoyará la gestión de créditos o subsidios ante el sistema financiero público y privado, organismos públicos nacionales, provinciales o internacionales, que faciliten el desarrollo de estos emprendimientos.

**Art. 10°.- CADUCIDAD.**

**10.1.** Si en un plazo máximo de 10 años a partir de la aprobación de los Planes de Detalle de cada polígono, 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 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.

**Art. 11°.- RÉGIMEN DIFERENCIAL DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL.**

Con el objeto de promover y facilitar una rápida inversión en infraestructuras y edificios por parte de cada uno de los emprendedores o empresarios que adquieran los predios del Polígono Industrial, atendiendo las necesidades del sector industrial en general y de los establecimientos existentes que requieren ser relocalizados tanto por su inadecuada inserción urbana actual como por sus necesidades de crecimiento, se exceptuará del pago de la contribución por mayor aprovechamiento resultante, establecida en el Artículo 8°, a todos aquellos predios alcanzados por la presente norma cuyos propietarios concluyan las obras de instalación de sus respectivos proyectos industriales y/o empresarios y habiliten los mismos para su funcionamiento, en las condiciones que el Departamento Ejecutivo fije a través de la correspondiente reglamentación y en un plazo no mayor a 30 meses, contados a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza complementaria que apruebe el Plan de Detalle para el Polígono correspondiente.

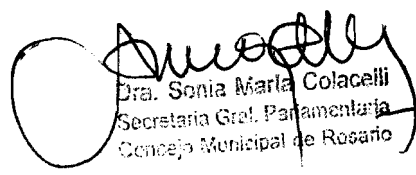
**Art. 12°.- ANEXOS GRÁFICOS.**

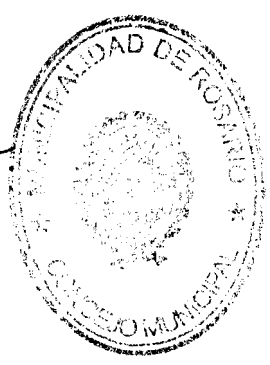
Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y trazados

**Art. 13°.-** Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-  
Sala de Sesiones, 19 de Noviembre de 2009.-

CM  
24

  
Dra. Sonia María Colacelli  
Secretaria Gral. Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario

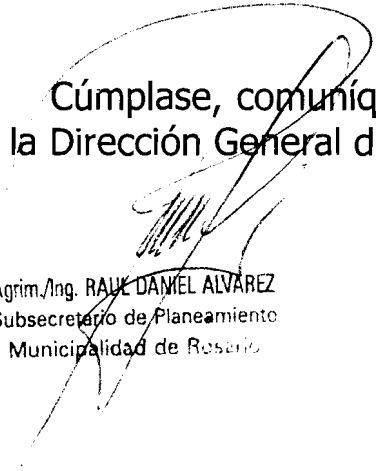


  
MIGUEL ZAMARINI  
PRESIDENTE  
CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

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

//sario, 02 DIC. 2009

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

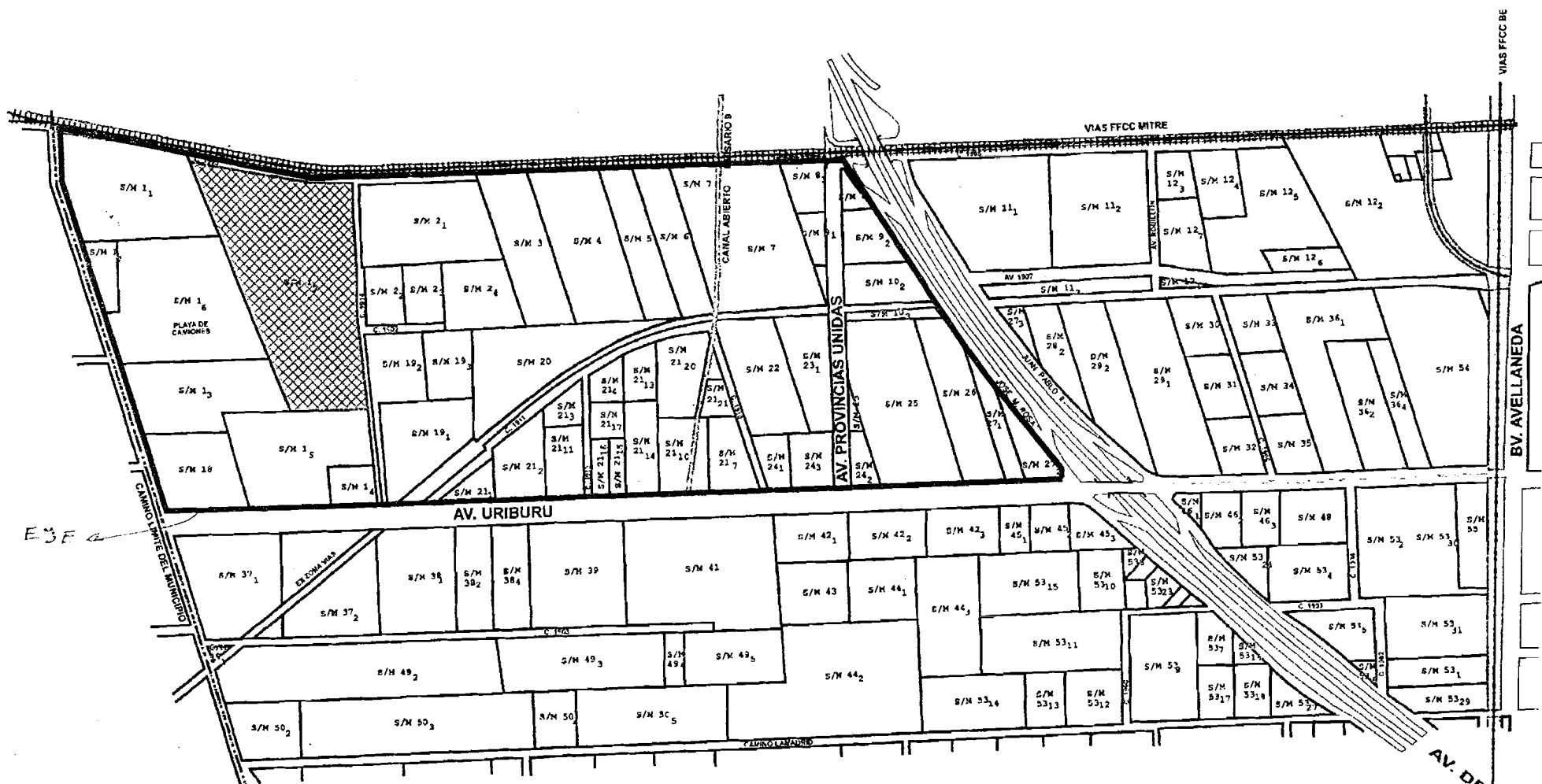


Agrim./Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



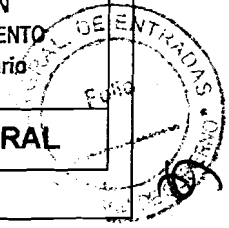
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

# PLAN ESPECIAL PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO



▨ ÁREA DE RESERVA

*Ardecio MIBTA LEVIN*  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
 Municipalidad de Rosario








ANEXO GRÁFICO N° 1 - PLANO CATASTRAL

# PLAN ESPECIAL PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGÍSTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO



**REFERENCIAS:**

-  TRAZADO A CREAR
-  TRAZADO A SUPRIMIR
-  TRAZADO OFICIAL NO INCORPORADO AL DOMINIO PUBLICO
-  AFECTACIONES POR LINES DE ALTA TENSION
-  SERVIDUMBRE DE JARDIN

Arq. Mirta Levin  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
Municipalidad de Rosario

Arq. Beatriz Ambrogi  
Directora General

Arq. Daniela Cecilia  
ESTUDIO: Arq. DANIELA CECI  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

**ANEXO GRÁFICO Nº 2 - AFECTACIONES Y TRAZADOS**

DIBUJO: Arq. ERISA GASSMANN

MAYO 2009

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO  
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION GRAL. DE TRAMITACION Y FISCALIZACION URBANISTICA  
VºBº DIRECTORA GRAL: Arq. BEATRIZ AMBROGI