

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 9.144)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Producción y Promoción del Empleo han tomado en consideración el Mensaje Nº 45/13 SP con anteproyecto de Ordenanza “Plan Integral de Suelo Productivo. El mismo constituye la consolidación del reordenamiento urbanístico en curso y su integración con las estrategias productivas y el desarrollo socioeconómico de la ciudad. Su construcción contempla y reúne las perspectivas productiva, urbanística y medioambiental.

Que, el Anteproyecto elevado avanza en la creación de suelo destinado a localizaciones industriales, logísticas y de servicios y promueve las respectivas instalaciones productivas, flexibilizando las exigencias y penalizando la tenencia especulativa del mismo.

Que, contempla asimismo, la convivencia armónica con el resto de los usos y actividades que se desarrollan en la ciudad, con especial referencia al denominado “cinturón verde”. En tal sentido, genera áreas especialmente orientadas al desarrollo de actividades frutihortícolas, viveristas y pecuarias, reconociéndolas como actividades a preservar y generando mecanismos de promoción para nuevas instalaciones.

Que, se presenta como un cuerpo normativo único, que sistematiza y reúne todas las regulaciones relativas al uso productivo del suelo, con el propósito de lograr mayor simplicidad y claridad en su aplicación.

Que, en suma el proyecto elevado plantea una propuesta progresiva de reordenamiento y creación de suelo productivo (industrial, logístico y frutihortícola) que permite mejorar las condiciones existentes para emprendimientos ya instalados y asistir a las que necesitan ampliar sus instalaciones o a las que demandan de una nueva localización. Esta nueva estrategia permitirá optimizar los usos del suelo urbano, abaratar y racionalizar la inversión en infraestructura y servicios, y lograr una convivencia más armónica con el resto de los usos y actividades que se desarrollan en la ciudad, siendo que el reordenamiento urbanístico en curso es considerado un proceso de construcción y transformación necesario para alcanzar estos objetivos.

CONSIDERANDO: La Ordenanza Nº 6492/97 que regula los procesos de urbanización y subdivisión del suelo en todo el ejido de la ciudad.

La Ordenanza Nº 8054/06 que modifica la Ordenanza Nº 6492/97 fijando las características que deberán tener las áreas a donar con destino a espacio verde o futuro equipamiento.

La Ordenanza Nº 8056/06, que aprueba “Plan de Detalle Plataforma Productiva Uriburu Oeste Polígono Industrial Nº 1”.

La Ordenanza Nº 8057/09 que aprueba la “Plataforma Productiva Corredor Industrial Ovidio Lagos –Polígono Industrial Nº 1”.

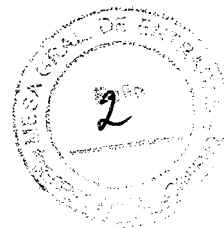
La Ordenanza Nº 8470/09, que regula la “Creación de Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada”.

La Ordenanza Nº 8474/09 que crea el “Parque Empresarial Rosario”, en cuyo marco se suscriben los convenios urbanísticos correspondientes a los Polígonos Industriales Nº 2 (Ordenanza Nº 8482/09) y Nº 3 (Ordenanza Nº 8475/09).

Las Ordenanzas Nº 8243/08 (Reordenamiento Urbanístico del Area Central), 8244/08 (Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Area Central), 8980/12 (Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Area Central) y 9068/13 (Reordenamiento Urbanístico de los Cordones Perimetrales) que establecen nuevos parámetros en materia de usos del suelo urbano, promoviendo el reordenamiento urbanístico de la ciudad.

La Ordenanza Nº 7932/05 que aprueba el “Area de Reserva Plataforma Productiva Ludueña”.

La Ordenanza Nº 7929/05, que crea la figura del Adicional de Promoción Urbana, orientado a desincentivar la retención de suelo urbano, y su Decreto reglamentario Nº 1207/07.



La Ordenanza N° 8973/12 que define las condiciones, los parámetros y la clasificación de los convenios urbanísticos y Planes de Detalle previstos en las normas municipales y en lo establecido por el Plan Urbano Rosario 2007-2017, completando de este modo el conjunto de instrumentos de gestión para la concertación previstos en el mismo.

La Ordenanza N° 8876/11 que regula el uso del suelo en planicies de inundación del Arroyo Ludueña y de los Canales Ibarlucea y Salvat.

Que, se hace necesario promover y consolidar el sector productivo como uno de los ejes básicos del desarrollo económico y social de la ciudad, y a partir de ello avanzar en la concreción de ese objetivo dotando a la ciudad de una mayor disponibilidad de territorio destinado a las localizaciones productivas, logística y de servicios.

Que, es necesario además contar con un instrumento normativo que unifique y sistematice las regulaciones del uso productivo del suelo, con el propósito de lograr mayor simplicidad y claridad en su aplicación, como así también la conveniencia de agilizar el procedimiento administrativo para las nuevas localizaciones o ampliaciones productivas.

Que, resulta conveniente plantear una propuesta progresiva de reordenamiento y creación de suelo productivo, logístico y de servicios que permita mejorar las condiciones existentes para empresas ya instaladas, para asistir a las que necesitan ampliar sus instalaciones o a las que demandan de una nueva localización.

Que, esta nueva estrategia permitirá optimizar los usos del suelo urbano, abaratar y racionalizar la inversión en infraestructura y servicios, como así lograr una convivencia más armónica con el resto de los usos y actividades que se desarrollan en la ciudad, siendo que el reordenamiento urbanístico en curso es considerado un proceso de construcción y transformación necesario para alcanzar estos objetivos.

Que, asimismo surge la necesidad de llevar adelante el ordenamiento del territorio y promover un desarrollo equilibrado de los distintos distritos y sectores que configuran el ejido municipal, para: fomentar un uso racional del suelo urbano, definiendo criterios y reglas para regular los procesos de transformación de la ciudad; según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos, a los efectos de garantizar una óptima convivencia de actividades en la ciudad y proteger las particularidades del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico a los efectos de ofrecer una mejor calidad de vida urbana a los habitantes de la ciudad.

Que, como parte fundamental del considerando anterior, dentro de la expansión de suelo productivo, resulta prioritaria la preservación de ciertos espacios destinados a usos frutihortícolas, viverísticos y pecuarios y de la delineación de la Frontera Agronómica establecidos en la Ordenanza N° 8871, como expresión de mantenimiento de normas de sustentabilidad y calidad del medioambiente.

Que, el Estado Municipal debe prever la disponibilidad de suelo dentro de su jurisdicción, para la infraestructura que garantice la prestación de servicios de gestión de residuos, indispensables para asegurar la calidad de vida de la población.

Que, el Plan Urbano, a través de sus diferentes políticas, plantea la integración de los criterios llevados adelante en el reordenamiento urbanístico en curso con las estrategias productivas, y a través de sus proyectos estructurales de transformación urbana y del proceso de reordenamiento urbanístico en marcha, propone superar los modos tradicionales de generación de suelo productivo, logístico y de servicios en la ciudad.

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

ORDENANZA

TITULO I

PLAN INTEGRAL DE SUELO PRODUCTIVO

Artículo 1°.- ALCANCE.

Se define como “Plan Integral de Suelo Productivo”, al proyecto urbanístico que fija la nueva configuración urbana, el carácter y tratamiento del mismo, la integración de los criterios llevados



adelante en el reordenamiento urbanístico en curso con las estrategias productivas dentro del sector delimitado como ámbito de aplicación en este Plan Integral, como así también, la clasificación de las actividades, los parámetros básicos de disposición en el territorio de los emprendimientos Industriales, Logísticos, Emprendimientos Frutihortícolas, Viveristas, Pecuarios, y de actividades complementarias, la morfología de sus espacios edificables y las características tipológicas de las edificaciones.

Art. 2°.- AMBITO DE APLICACION.

El presente Plan Integral adopta como ámbito de aplicación, al suelo apto para la instalación de emprendimientos Industriales, Logísticos y de actividades complementarias a éstas. Asimismo, incluye espacios aptos para la localización de emprendimientos vinculados a la gestión de residuos. Además comprende espacios destinados a usos frutihortícolas, viverísticos y pecuarios, cuya preservación resulta prioritaria.

Está compuesto por las áreas denominadas AT6 (Area de Tejido 6) excepto AT6-6 (Área de Tejido 6-6), AT7 (Area de Tejido 7), Frente Urbano "Nudo Autopista", Frente Urbano "Av. J. Granel", Corredor Urbano D (CUD) "Juan Pablo II", Corredor Urbano D (CUD) "José María Rosa", Corredor Urbano D (CUD) "Bv. 27 de Febrero", Corredor Urbano D (CUD) "Avenida Presidente Perón", Corredor Urbano D (CUD) "Avenida Rouillón", definidas en el Nuevo Código Urbano; las áreas incluidas en la Ordenanza N° 8474/09 del Plan Especial "Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario"; el "Area de Reserva para Plan Especial" ARE 21 incluida en el Nuevo Código Urbano; el Area de Tejido 7 "condicionada" (AT7-condicionada), el Area de Protección Frutihortícola (APF) y las Areas de Reserva para la Gestión de Residuos, creadas por la presente, que se describen más adelante.

Además, todas las Areas de Tejido, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana definidos por las Ordenanzas N° 8243/08, N° 8244/08, N° 8980/12 y N° 9068/13 que, según sus indicadores de usos, admitan instalaciones industriales y depósitos.

Art. 3°.- CONSIDERACIONES GENERALES

3.1. AREAS EN PLANICIES DE INUNDACION.

Todas las Areas de Tejido y las Areas Particulares de la presente que se encuentren total o parcialmente incorporadas al ámbito de aplicación de la Ordenanza N° 8.876/11 que regula el uso del suelo en planicies de inundación del Arroyo Ludueña y de los Canales Ibarlucea y Salvat, deberán ajustar las posibilidades de ocupación y edificación a lo indicado específicamente por esa Ordenanza.

3.2. AREA PLATAFORMA PRODUCTIVA Y LOGISTICA PARQUE EMPRESARIAL ROSARIO.

Se reemplaza el Inciso 1.2. del Artículo 1° de la Ordenanza N° 8474/09, por el siguiente: "El Ambito 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. Quedan excluidos los lotes frentistas a la Av. Uriburu entre calle José María Rosa y el Camino Límite del Municipio, y los lotes frentistas a la Línea Municipal Oeste de la calle José María Rosa entre las Vías del ferrocarril Mitre y la Av. Uriburu. Quedan excluidas además de la Sección Catastral 19 las siguientes parcelas: S/M Gráfico 1 S/D 2, 3; S/M Gráfico 2 S/D 1, 2, 3 y 4; S/M Gráfico 19 S/D 2 y 3."

Se reemplaza el Inciso 4.1. del Artículo 4° de la Ordenanza N° 8474/09, por el siguiente: "Los polígonos industriales y/o de servicios deberán cubrir como mínimo una superficie contigua de 3 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%."

Art. 4°.- USOS DEL SUELO.

Se denomina uso del suelo al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades que se desarrollan o puedan desarrollarse en él.

Los usos admitidos para cada área se definen de acuerdo a la sectorización establecida en esta Ordenanza en el Anexo II.

Se considera uso Industrial toda elaboración, transformación o destrucción de materias primas para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital. Todos aquellos



usos que en el Anexo III 'Nomenclador de Usos: Listado de Rubros' no se encuentren categorizados como Categoría 1, 2 o 3, no son considerados industriales.

Se considera Almacenamiento – Depósito a toda superficie cubierta o descubierta donde se almacenen productos (materias primas, semielaborados y/o terminados) para su resguardo.

4.1. Clasificación de Usos:

4.1.1. Usos Admitidos: Son todos los Usos (predominantes o complementarios) que pueden radicarse en una zona, cumplimentando los lineamientos generales establecidos en la presente norma y los requisitos y procedimientos para la habilitación que en cada uso establezca la normativa vigente.

4.1.1.1. Usos Admitidos por Localización Preexistente: Son aquellos usos asignados a actividades habilitadas con anterioridad a la sanción de esta norma, que no presenten trastornos, incompatibilidades y/o molestias para la seguridad, salubridad e higiene del entorno en que se encuentran.

4.1.2. Usos No Admitidos. Son aquellos usos asignados a nuevas actividades cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo a las características de la zona.

4.1.3. Usos prohibidos.

4.1.3.1. Se ratifica la vigencia de la Ordenanza N° 5.039/90 (que prohíbe en el Municipio de Rosario la instalación de Centrales Nucleares, como asimismo de Plantas de Enriquecimiento, Plantas de Procesamiento de Uranio y/o Plutonio y el Almacenamiento de Desechos Nucleares).

4.1.3.2. Se prohíbe la radicación de hornos de fabricación de ladrillos comunes dentro del área del Municipio de Rosario.

4.1.3.3. Se prohíbe en las áreas aptas para urbanizar (suelo urbanizable), que establece la Ordenanza N° 6492/97, la ejecución por debajo del nivel de la vía pública de excavaciones a cielo abierto, practicadas con el objeto de extraer suelo (cavas), para su comercialización y/o utilización fuera del predio.

En el resto de las áreas designadas en la misma Ordenanza como no apta para urbanizar (suelo no urbanizable) las únicas autorizaciones para tal fin serán otorgadas por Resolución del Departamento Ejecutivo, condicionada al informe conjunto favorable de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento de la Secretaría de Obras Públicas, de la Dirección General de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento.

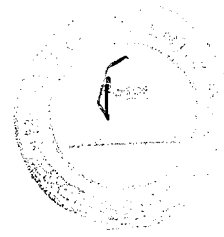
4.1.4. Uso no conforme. Son aquellos usos asignados a actividades preexistentes y habilitadas con anterioridad a la sanción de esta norma, que presenten trastornos, incompatibilidades y/o molestias para la seguridad, salubridad e higiene del entorno en que se encuentran. La designación como "uso no conforme" conlleva al estudio detallado de la actividad en función de establecer las condiciones necesarias para su permanencia o, en caso de corresponder, los plazos y condiciones de traslado.

4.1.4.1 Reformas y/o Ampliaciones:

Los edificios, parcelas e instalaciones que alberguen cualquier actividad definida como "Uso no conforme", podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones).
- Instalaciones que aseguren la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos).
- Incorporación de mejoras de las condiciones sociales, sanitarias y de seguridad del trabajador (guardería, comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycles y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).
- Espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios.
- Las obras de ampliación mencionadas sólo podrán ser realizadas en la parcela de origen o en lotes linderos a la misma y tendrán que ajustarse a las normas vigentes.

La ampliación de edificios en los cuales se desarrollen actividades industriales consideradas como "Uso no conforme" según zonificación, previa evaluación realizada por las oficinas técnicas correspondientes, deberá ser expresamente autorizada por el Departamento Ejecutivo, refrendada



por el Concejo Municipal; debiendo la ampliación ajustarse a las prescripciones de la normativa vigente.

TITULO II PLAN DE SUELO INDUSTRIAL CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 5°.- IDENTIFICACION DE AREAS Y SITIOS.

5.1. Se identifican y se incorporan las siguientes áreas y sitios, en las que se podrán desarrollar actividades industriales, según los indicadores urbanísticos que se asignan a cada una:

- Area de Tejido 6 (AT6), excepto Área de Tejido 6-6 (AT6-6)
- Area de Tejido 7 (AT7)
- Area de Tejido 7 “condicionada” (AT7-condicionada)
- Frente Urbano “Nudo Autopista”
- Frente Urbano “Av. J. Granel”
- Corredor Urbano D (CUD) “Juan Pablo II”
- Corredor Urbano D (CUD) “José María Rosa”
- Corredor Urbano D (CUD) “Bv. 27 de Febrero”
- Corredor Urbano D (CUD) “Avenida Presidente Perón”
- Corredor Urbano D (CUD) “Avenida Rouillón”
- Areas de la Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario.
- Lotes frentistas a la línea municipal norte de Av. Uriburu entre Calle José María Rosa y el Camino Límite del Municipio.
- Lotes frentistas a la Línea Municipal Oeste de la calle José María Rosa entre las Vías del ferrocarril Mitre y la Av. Uriburu.
- Area de Reserva para Plan Especial ARE 21 “Ovidio Lagos Sur”

5.2. Otras Areas de Tejido, Corredores Urbanos, Frentes Urbanos y Frentes de Renovación Urbana definidos por las Ordenanzas N° 8243/08, N° 8244/08, N° 8980/12 y N° 9068/13 que, según sus indicadores de usos, admitan instalaciones industriales y depósitos.

5.3. Areas de Reserva para la gestión de residuos.

Art. 6°.- DELIMITACION DE LAS AREAS Y SITIOS

La delimitación de las áreas indicadas en el Artículo precedente se incluye en el Anexo Gráfico I y en el Anexo II.

Art. 7°.- INDICADORES URBANISTICOS

La descripción de los Indicadores Urbanísticos para cada área (alturas, salientes, retiros, servidumbres, subdivisión del suelo, factor de ocupación de suelo, usos, etc.), forma parte del Anexo II de la presente Ordenanza.

Art. 8°.- CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS

Las industrias y depósitos, de acuerdo a las características de la actividad (materia prima utilizada o almacenada, insumos, procesos de producción, productos y subproductos resultantes, etc.), y al grado de peligrosidad, insalubridad o incomodidad que la misma produce en el medio ambiente circundante, se encuadran en la siguiente clasificación general, detallada en el Anexo III:

- Categoría 1: industrias y depósitos menos restringidos.
- Categoría 2: industrias y depósitos restringidos.
- Categoría 3: industrias y depósitos más restringidos.

A los fines de mantener actualizada dicha clasificación, se encomienda al Departamento Ejecutivo la revisión periódica del Listado de rubros.

CAPITULO II INSTALACION DE EMPRENDIMIENTOS INDIVIDUALES



Art. 9°.- DEFINICION. Se considerará como “Emprendimiento Individual” a todo emprendimiento industrial, de logística y/o de actividades complementarias que implique la localización y el desarrollo de una pequeña, mediana o gran empresa, en los sectores de la ciudad que reúnan o puedan reunir las condiciones de calidad ambiental y de servicios o infraestructuras necesarias.

Art. 10°.- LOCALIZACION. Un emprendimiento individual se podrá localizar dentro del ámbito de aplicación enumerado en el Artículo 5°, a excepción del área donde se desarrolla la Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario, con las modificaciones introducidas en la presente ordenanza.

Art. 11°.- INDICADORES URBANISTICOS. Para las áreas detalladas en el Artículo 5.1. de la presente Ordenanza, resultarán de aplicación los indicadores urbanísticos detallados en el Anexo II de esta norma. Para las demás áreas se aplicarán los aprobados en las Ordenanzas N° 8243/08, 8244/08 y 8980/12, según la ubicación del emprendimiento.

Art. 12°.- EXIGENCIAS. La instalación de Emprendimientos Individuales podrá realizarse en las áreas enumeradas en el Artículo 10° de la presente, bajo los siguientes parámetros generales:

a) Donación de espacio para el trazado de calles, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza 4766/89 y por la Ordenanza 6492/97.

b) Cumplimiento de las exigencias de infraestructuras y servicios enumeradas para cada sector en la Ordenanza 6492/97 (provisión de desagües cloacales, desagües pluviales, agua, electricidad, alumbrado público, gas y pavimento).

c) En todas las parcelas mayores a 5.000m², donación del 10% para espacio público de la superficie útil resultante, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos. Se aplicarán las modalidades de donación y/o compensación -para el caso de un mejor aprovechamiento del predio-, que establecen las Ordenanzas N° 6492/97, N° 8054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1207/07. Las parcelas menores a 5.000 m² de superficie, ubicadas en cualquier Zona definida por la Ord. N° 6492/97, no estarán sujetas a donación de espacio público.

CAPITULO III CREACION DE POLIGONOS INDUSTRIALES Y/O DE LOGISTICA

Art. 13°.- DEFINICION. Se considerará como “Polígono Industrial y/o de Logística” a todo emprendimiento industrial, de logística y/o de actividades complementarias que resuelva – mediante un proyecto de carácter unitario- la localización concertada y el desarrollo planificado de pequeñas, medianas o grandes empresas, en los sectores de la ciudad que reúnan o puedan reunir las condiciones de calidad ambiental y de servicios o infraestructura necesarias.

Las soluciones adoptadas o a adoptar para la dotación de infraestructuras y servicios permitirán tramitar el reconocimiento de estos emprendimientos como Parque Industrial o Area Industrial establecidos por la Ley Provincial N° 11525 y su Decreto Reglamentario N° 1620/99.

Art. 14°.- LOCALIZACION. Un Polígono Industrial y/o de Servicios se podrá localizar dentro de las áreas enumeradas en el Artículo 5.1. de la presente Ordenanza.

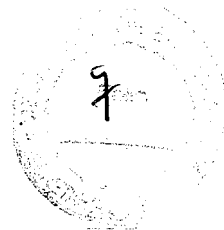
Cualquier otra ubicación por fuera de las mencionadas, demandará previamente un estudio, programación y aprobación particular por parte del Departamento Ejecutivo Municipal y del Concejo Municipal.

Art. 15°.- INDICADORES URBANISTICOS BASICOS. La descripción de los Indicadores Urbanísticos Básicos para los Polígonos Industriales y/o de Servicios (alturas, retiros, servidumbres, subdivisión del suelo, factor de ocupación de suelo, usos, etc.), forman parte del Anexo II de la presente Ordenanza. Estos indicadores regirán tanto para aquellos polígonos que se planifiquen posteriormente a la aprobación de la presente norma, como para los ya aprobados.

Art. 15° Bis.-

1) Modificase el Artículo 6 de la Ordenanza N° 8056, en los incisos a), b), c), d) y e); reemplazándolos por los descriptos en el Anexo II de la presente norma.

2) Modificase el Artículo 6 de la Ordenanza N° 8057, en los incisos a), b), c), d) y e); reemplazándolos por los descriptos en el Anexo II de la presente norma.



3) Modificase el Artículo 5 de la Ordenanza N° 8475, reemplazando los indicadores urbanísticos por los descriptos en el Anexo II de la presente norma.

4) Modificase el Artículo 5 de la Ordenanza N° 8482, reemplazando los indicadores urbanísticos por los descriptos en el Anexo II de la presente norma.

Art. 16°.- PROCEDIMIENTOS.

16.1 Solicitud. Un "Emprendedor" (propietario de suelo, empresario, entidades empresariales, cooperativas o comerciales), podrá solicitar la creación de un Polígono Industrial a través de la Secretaría de Producción y Desarrollo Local, quien la elevará al Departamento Ejecutivo para su evaluación.

La superficie adquirida por cada empresa no podrá superar el 20% (veinte por ciento) de la superficie total afectada a uso industrial exclusivo, encuadrándose en lo estipulado en el Artículo 13° de la Ley Provincial N° 11.525.

16.2 Convenio de Instrumentación de Obras. Si se tratara de una operación promovida por inversores privados, una vez que el Departamento Ejecutivo haya considerado la viabilidad de la presentación, se desarrollará un proceso de planificación en forma conjunta entre los técnicos municipales y los profesionales designados por el emprendedor el que concluirá con la elaboración del Plan de Detalle correspondiente, suscribiéndose con el Emprendedor un Convenio de Instrumentación de Obras para la creación de un "Polígono Industrial y/o de Logística". Posteriormente, dicho Convenio se elevará al Concejo Municipal conjuntamente con el Anteproyecto de Ordenanza respectivo para su aprobación.

16.3 En el caso de que se trate de una iniciativa del Estado Municipal y/o Provincial, el Plan de Detalle se elevará al Concejo Municipal conjuntamente con el Anteproyecto de Ordenanza para su aprobación.

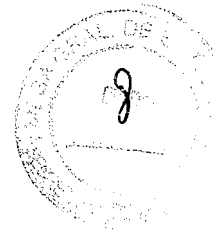
16.4 Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios. El Emprendedor podrá transferir a terceros, titulares de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a las obras de infraestructuras correspondiente al Emprendimiento, condición que deberá ser 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 complementado y certificado las obras básicas de infraestructura necesaria 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.

Art. 17°.- EXIGENCIAS. La creación de Polígonos Industriales podrá realizarse en las áreas enumeradas en el Artículo 14 de la presente, bajo los siguientes parámetros, que formarán parte del Convenio de Instrumentación de Obras correspondiente:

- a) Donación de espacio para el trazado de calles, de acuerdo a la Ordenanza 4766/89.
- b) Cumplimiento de las exigencias de infraestructuras y servicios enumeradas para cada sector en la Ordenanza 6492/97 (provisión de desagües cloacales, desagües pluviales, agua, electricidad, alumbrado público, gas y pavimento). Las obras específicas que se requieran para viabilizar el proyecto, se definirán en cada caso, en el Convenio de Instrumentación de Obras respectivo.
- c) Donación para espacio público y equipamiento comunitario del 8% de la superficie útil resultante, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos. Se aplicarán las modalidades de donación y/o compensación -para el caso de un mejor aprovechamiento del predio-, que establecen las Ordenanzas N° 6492/97, N° 8054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1207/07.

CAPITULO IV REGIMEN DE PROMOCION

Art. 18°.- ADICIONAL DE PROMOCION URBANA EN AREAS PRODUCTIVAS.



El Departamento Ejecutivo instrumentará la aplicación del Adicional creado por la Ordenanza 7929/05 durante el primer año fiscal posterior a la sanción de la presente ordenanza, a los terrenos baldíos localizados en las áreas identificadas en el Artículo 5.1. de la presente norma. Se exceptuarán de la aplicación de éste adicional a aquellos inmuebles linderos a emprendimientos productivos, que pertenezcan al mismo propietario y manifiesten con carácter de Declaración Jurada, su decisión de realizar una ampliación de las instalaciones dentro de los 60 meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza o de la adquisición del terreno en cuestión, lo que ocurra primero.

El adicional se incrementará en un 100% en el segundo año fiscal de aplicación y en un 200% para los años sucesivos.

Art. 19°.- ENCUADRE EN EL REGIMEN DE PARQUES O AREAS INDUSTRIALES: PROMOCION INDUSTRIAL LEY PROVINCIAL N° 11525 Y DECRETO REGLAMEN-TARIO. Los Polígonos Industriales y/o de Logística, enmarcados por su definición en el concepto de Parques o Áreas Industriales, y las empresas que lo conformen, recibirán el apoyo y la asistencia de la Secretaría de Producción y Desarrollo Local a los fines de acceder al Régimen de Promoción para la radicación de establecimientos industriales establecido por la Ley Provincial N° 11525 y su Decreto Reglamentario N° 1620/99.

Art. 20°.- INCENTIVOS PROMOCIONALES

20.1. Con la finalidad de consolidar el desarrollo productivo de las áreas que involucra la presente Ordenanza, y enmarcada en una política de promoción industrial, no se exigirá una compensación por mayor aprovechamiento urbanístico originado por la reducción de la donación para espacio público establecida en la Ordenanza N° 6492/97, del 15% al 10% para emprendimientos individuales, y del 15% al 8% para Polígonos Industriales y/o de Logística.

20.2. En el marco de lo dispuesto en los Artículos 8° y 9° de la Ordenanza 8995, la Secretaría de Producción y Desarrollo Local promoverá mecanismos de financiamiento para los proyectos de inversión privada, excluidos los de iniciativa privada, los cuales tendrán un acceso privilegiado a las líneas de créditos especiales del Banco Municipal de Rosario, con bonificación de las tasas de interés.

En este sentido, el/los inversores junto al Departamento Ejecutivo Municipal, podrán gestionar fuentes alternativas de financiamiento de acuerdo a la envergadura del Proyecto, a saber: Consejo Federal de Inversiones, Banco Nación, BICE, SEPYME y otros instrumentos nacionales o de organismos multilaterales disponibles al momento de desarrollar el Proyecto de inversión.

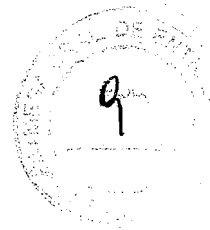
Para ser beneficiarios de los instrumentos financieros previstos en el presente artículo, los autores de iniciativas de inversión deberán adecuarse a los requisitos establecidos en la normativa vigente de créditos del Banco Municipal de Rosario, y deberán presentar para evaluación de la Secretaría de Producción y Desarrollo Local:

- a) Memoria descriptiva, determinación precisa del objeto del Proyecto de Inversión.
- b) Impacto esperado: empleo, capacidad productiva, desarrollo de proveedores, desarrollo de nuevos mercados.
- c) Determinación de las etapas, con sus respectivos plazos.
- d) Flujo de fondos de la empresa.
- e) Toda otra documentación que vinculada al proyecto y/o a los inversores, sea pertinente para su evaluación.

20.3 En el caso de las empresas que con motivo de la sanción de las ordenanzas 8980/12 y 9068/13 deban relocalizar su ubicación con motivo de los usos establecidos en dicha normativa, el Municipio dispondrá el siguiente programa de beneficios:

a) Exención de la Tasa General de Inmuebles (TGI) para el primer año y una reducción del 50% para los siguientes dos años.

b) Eximición de donación de espacios para uso público por un plazo de 5 años desde la sanción de la presente.



- c) Líneas especiales de crédito del Banco Municipal de Rosario para el desarrollo de obras de infraestructura pública y privada tendientes a la relocalización de industrias contenidas en el presente artículo.
- d) Prestar a través de la Secretaría de Producción y Desarrollo Local asesoramiento, información y orientación gratuita y personalizada respecto de la relocalización de industrias.
- e) Participación por parte de las empresas relocalizadas en ferias, congresos y/o exposiciones comerciales e industriales organizados por la Municipalidad de Rosario, sin costo o arancel alguno de participación por el período de 5 años desde la sanción de la presente.
- f) Acceso a pliegos licitatorios municipales sin abonar arancel o costo de adquisición por un plazo de 3 años desde la sanción de la presente.
- g) Colaborar a través de la Secretaría de Producción y Desarrollo Local con las empresas relocalizadas en las gestiones ante la Empresa Provincial de Energía (EPE), ASSA, Litoral Gas y empresas de telefonía, para el desarrollo de obras de infraestructura y provisión de los servicios públicos en las áreas de relocalización.

Art. 21°.- PROMOCION DE DISTRITOS PRODUCTIVOS. Encomiéndese al Departamento Ejecutivo el estudio y propuesta de creación de "Distritos Productivos Especiales" en cada uno de los Distritos Descentralizados del Municipio. Los Distritos a crear deberán contemplar las peculiaridades que en materia productiva exhibe cada uno de los seis distritos de la ciudad, promoviendo su consolidación y el aprovechamiento de economías de escala y de aglomeración.

TITULO III PLAN DE SUELO FRUTIHORTICOLA Y PECUARIO

CAPITULO I GENERALIDADES

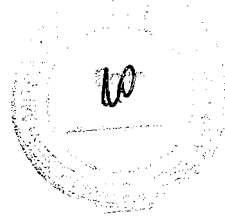
Art. 22°.- CREACION DEL AREA DE PROTECCION FRUTIHORTICOLA.
Se incorpora el Area de Protección Frutihortícola (APF) como área para el desarrollo de actividades frutihortícolas, viverísticas y pecuarias, cuya delimitación y sus respectivos indicadores urbanísticos se detallan en el Anexo Gráfico I y en el Anexo II.

CAPITULO II REGIMEN DE PROMOCION

Art. 23°.- ADICIONAL DE PROMOCION URBANA EN AREAS PRODUCTIVAS.
El Departamento Ejecutivo instrumentará la aplicación del Adicional creado por Ordenanza 7929/05 durante el primer año fiscal posterior a la sanción de la presente ordenanza, a los terrenos baldíos localizados en el Área de Protección Frutihortícola.
El adicional se incrementará en un 100% en el segundo año fiscal de aplicación y en un 200% para los años sucesivos.

Art. 24°.- INCENTIVOS PROMOCIONALES
El Departamento Ejecutivo exceptuará del pago de la Tasa General de Inmuebles (TGI) a aquellos terrenos cuyas actividades productivas se encuadren dentro de las frutihortícolas, viverísticas y/o pecuarias.

TÍTULO IV PROMOCIÓN LOCAL



Art. 25°.- INCENTIVO LOCAL. EL Departamento Ejecutivo instrumentará las acciones correspondientes para promover la instalación de pequeñas y medianas empresas (PYMES) de acuerdo al artículo 24 de la ley provincial N°11525, que se dediquen a la producción, cuyos insumos importados no superen el 50 % .

Art. 26°.- INCENTIVO AL EMPLEO LOCAL. El Departamento Ejecutivo llevará a cabo las acciones tendientes a desarrollar el incentivo del empleo industrial de acuerdo al artículo 1° de la ley provincial N°11525, fomentando la contratación de mano de obra local y estimulando la capacitación y formación.

**TITULO V
OTRAS DISPOSICIONES**

Art. 27°.- ANEXOS

Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos:

- Anexo Gráfico I – Plano del Ámbito de Aplicación.
- Anexo II – Delimitación e indicadores urbanísticos de cada área.
- Anexo III – Clasificación de industrias y depósitos. Listado de Rubros.

Art. 28°.- DEROGACION

Deróguese la Ordenanza N° 8470/09 “Creación de Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada”.

Para el ámbito de aplicación de este Plan Integral de Suelo Productivo, se deroga toda norma que se oponga a la presente.

Art. 29°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de Sesiones, 5 de diciembre de 2013.

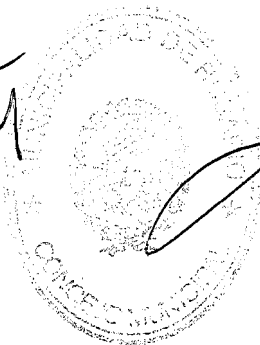
CM

RECIBIDO

[Handwritten signature]

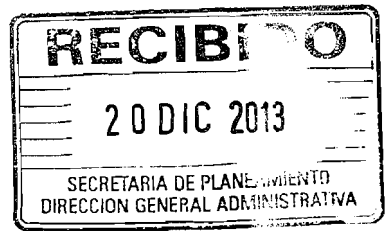
[Handwritten signature]

Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario



[Handwritten signature]

Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



03 ENE 2014

//sario,

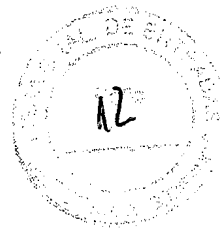
Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arc. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



ANEXO II

DELIMITACION DE LAS AREAS Y SITIOS

ÁREA DE TEJIDO 6 (AT6)

- **AT6-1.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 11^{ma} delimitado por Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero, Línea Municipal Oeste de calle Iriondo, Línea Municipal Sur de calle Deán Funes, Línea Municipal Oeste de calle Vera Mújica, Línea Municipal Norte de Bv. Seguí, Línea Municipal Este de calle Constitución, Línea Municipal Norte de calle Virasoro, Línea Municipal Este de calle Castellanos hasta Línea Municipal Norte de Bv. 27 de Febrero.
- **AT6-2.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13^a delimitado por Eje de calle Cullen y Ugarte; Eje de calle José María Rosa y Eje calle colectora de Autopista Rosario – Santa Fe hasta Eje de calle Cullen y Ugarte.
- **AT6-3.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13^a delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de Avenida J. Granel; Eje de Calle Poblet; Eje de calle Somoza; Eje de calle Polledo; Eje de calle De la Barra hasta Eje de calle José M. Rosa. Incluye los Gráficos 9-3, 10 y 13 de la Manzana 295.
- **AT6-4.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13^a delimitado por Eje de calle Baigorria; Eje de Avenida Casiano Casas; Eje de calle Ghiraldo; Borde Oeste Zona Vías ex Ferrocarril General Manuel Belgrano; Eje de calle Juan Pablo II; Borde Este Zona Vías ex Ferrocarril General Manuel Belgrano hasta Eje de calle Baigorria. Se excluye la Zona de Vías perteneciente al ex Ferrocarril General Manuel Belgrano.
- **AT6-5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15^a delimitado por Eje de calle Azcuénaga; Eje de calle J. Maradona; Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón; Borde Este del Arroyo Ludueña hasta Eje de calle Azcuénaga. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de Avenida Eva Perón entre Borde Este del Arroyo Ludueña y calle García del Cossio; y las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Avenida Eva Perón entre calle J. Maradona y calle García del Cossio.
- **AT6-7.** Corresponde a sector urbano de la Sección Catastral 16^a delimitado por Línea Municipal Norte de calle Filiberto; Eje de Bulevar Wilde; Eje de calle Juana Moro; Eje de calle Furlong; Eje de calle colectora Autopista "Che Guevara"; Eje de calle 1665; Deslinde parcelario Oeste de S/M, Gráfico 177 S/D 1; Línea Municipal Norte de calle José de Calasanz; Eje de calle Gallegos hasta Línea Municipal Norte de calle Filiberto. Se incluyen parcelas frentistas a Línea Municipal Norte de calle Filiberto entre calle Urizar y Bulevar Wilde.
- **AT6-8.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16^a delimitado por Eje de calle G. Cochet; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle White; Eje de calle Venezuela; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 3 de la Manzana 492; Deslinde Parcelario Sur y Oeste de S/M Gráfico 183 S/D 4; Eje de calle Mendoza; Eje de calle Ravignani; Deslinde Parcelario Norte de Gráfico 2 de Manzana 490 de la Sección Catastral 16^a; Eje de calle Donado hasta Eje de calle G. Cochet. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal de calle José M. Rosa desde calle Chubut a calle Colectora Autopista "Che Guevara"; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal de calle Colectora Autopista "Che Guevara" desde calle Levene hasta calle Furlong; y a las parcelas frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal de calle Juan Pablo II desde calle Montevideo a calle Mendoza.
- **AT6-9.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 14^a y 15^a delimitado por Eje de Avenida Sorrento; Eje de calle D. Cullen; Eje de calle Martínez Estrada; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Schweitzer; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle J.B. Justo; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Sorrento. Incluye a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre Deslinde parcelario Noreste del S/M Gráfico 2 S/D 22 de la Sección Catastral 14^a y Avenida Sorrento y a las parcelas frentistas ubicadas sobre

Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre Avenida Juan José Paso y Avenida Presbítero Alberti.

- **AT6-10.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Juan B. Justo; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Génova; Eje de Pasaje 1434; Eje de calle J. Ingeniero; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle la República; Eje de calle Colombia; Eje de calle Apipé; Eje de calle Bolivia; Eje de calle La República; Línea Municipal Este de Avenida Provincias Unidas; Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle Juan B. Justo. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Provincias Unidas.
- **AT6-11.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de Avenida Juan José Paso; Eje de calle Perú; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Bolivia; Eje de calle French; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Esquíú; Eje de calle Brasil; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Juan José Paso.
- **AT6-12.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Deslinde parcelario Sur Manzana 439 Gráfico 53; Eje de calle A. Greca; Deslindes parcelarios Sur Manzana 439 Gráficos 41 y 36; Eje de calle Nicaragua; Eje de calle Ghandi; Eje de calle Bolivia; Eje de calle Vélez Sársfield; Eje de calle Isaacs; Deslinde parcelario Sur Manzana 443 Gráfico 3; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Gorriti; Eje de calle Perú; Eje de calle Junín; Eje de Avenida Provincias Unidas; Borde Norte Zona vías ex F.C. G. B. Mitre; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Junín; Eje de calle Colombia; Eje de calle Vélez Sársfield; Eje de calle Juan Pablo II hasta Deslinde parcelario Sur Manzana 439 Gráfico 53. Incluye la parcela S/M Gráfico 127 S/D 2 de la Sección Catastral 15ª.
- **AT6-13.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 15ª delimitado por Eje de calle Vélez Sársfield; Eje de calle Fraga; Eje de calle A. Korn; Eje de calle Dr. Cullen; Eje de calle Vélez Sársfield; Eje de calle Campbell; Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 136 S/D 1; Borde Norte zona Vías ex F. C. G. B. Mitre; Eje de calle Perú; Eje de calle Junín; Deslinde parcelario Oeste S/M Gráfico 109 S/D 5; Deslinde parcelario Sur S/M Gráfico 107 S/D 1; Deslinde parcelario Oeste S/M Gráfico 107 S/D 1 hasta Eje de calle Vélez Sársfield.
- **AT6-14.** Corresponde a la Manzana 135.
- **AT6-15.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 16ª delimitado por Eje de calle S. Derqui; Eje de calle Brasil; Línea Municipal Norte de Avenida Mendoza; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de calle S. Derqui. Se excluyen las parcelas frentistas a Avenida Mendoza. Se incluyen las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre calle S. Derqui y Avenida Eva Perón; y las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre calle Santa Fe y Avenida Eva Perón.
- **AT6-16.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle Colectora Autopista Che Guevara; Eje de calle Cochabamba; Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle Pasco; Eje de calle Furlong hasta borde sur de Autopista Che Guevara.
- **AT6-17.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Borde Sur de Autopista Che Guevara; Eje de calle Cochabamba; Colectora Autopista Che Guevara; Eje de calle Furlong; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 79; Eje de calle De los Indios; Eje de calle Cochabamba; Límite Oeste del Municipio hasta Borde Sur de Autopista Che Guevara.
- **AT6-18.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 17ª delimitado por Eje de calle Aguilar; Eje de calle José M. Rosa; Eje de Bulevar 27 de Febrero; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 196 S/D 5; Deslinde parcelario Oeste de S/M Gráfico 196 S/D 6; Eje de calle Monte Flores; Deslinde parcelario Oeste de S/M Gráfico 182; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 182; Deslinde parcelario Oeste de S/M Gráfico 155 S/D 34 hasta Eje de calle Aguilar.
- **AT6-19.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de Bulevar 27 de Febrero; Eje de Avenida Presidente Perón; Eje de calle Liniers; Eje de calle

Amenábar; Eje de calle J. Solís; Eje de calle Rueda; Eje de Avenida Rouillon hasta Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero.

- **AT6 – 20.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1; Borde Sur zona Vías ex F.C. G. B. Mitre; Eje de calle Flammarión; Línea Municipal Este de Avenida Ovidio Lagos hasta Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 44 S/D 1.
- **AT6 – 21.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Deslinde parcelario Norte y Este S/M Gráfico 31; Eje de calle Lácar; Deslinde parcelario Oeste del S/M 39 S/D 3; deslinde parcelario Oeste y Sur del S/M 40 S/D3; Eje de Vera Mujica; Eje de calle Dr. Sabattini; Deslinde parcelario Oeste S/M Gráfico 31 hasta Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 31.
- **AT6 – 22.** Corresponde al sector urbano de las Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de Avenida Ntra. Sra. del Rosario; Eje de calle Iriondo; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Ntra. Sra. del Rosario.
- **AT6 – 23.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de Avenida Arijón; Eje de Pasaje 2040; Eje de calle Cazadores; prolongación Eje de calle Cazadores; Deslinde parcelario Este S/M Gráfico 104 S/D 2; Deslinde parcelario Este S/M Gráfico 104 S/D 5; Eje de Pasaje 2007; Eje de Avenida Francia; Deslinde parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 1; Deslinde parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 2; Deslinde parcelario Este Manzana 19 Gráfico 2; Deslinde parcelario Norte Manzana 19 Gráfico 3; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Arijón.
- **AT6 – 24.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Eje de calle Carlos M. Alvear; Eje de calle Juan Pablo II hasta Eje de Avenida Batlle y Ordóñez.
- **AT6 – 25.** Corresponde al sector urbano de de las Secciones Catastrales 20ª y 21ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Eje de Antiguo Camino a Soldini; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 67 S/D 4; Deslinde parcelario Sur y Este de S/M Gráfico 68 S/D 4; Eje de calle 2109; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 56 S/D 5; Deslinde parcelario Sur y Este de Gráfico 55 S/M 1; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 54 S/D 1; Eje de Nueva Calle a Soldini; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 44; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 34; Eje de calle de los Quinteros; Prolongación del Eje calle 2152; Eje de calle Dr. Ruiz; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 14; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 13; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 5; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 121 S/D 1; Eje de calle Ombú; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 85 hasta Eje de calle José María Rosa. Se excluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos desde Av. Batlle Ordoñez hasta Antiguo Camino a Soldini.
- **AT6 – 26.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 20ª delimitado por Eje de calle José María Rosa; Eje de Avenida Arijón; Eje de calle Constitución hasta Eje de calle José María Rosa.
- **AT6 – 27.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 20ª y 21ª delimitado por Eje de calle Ombú; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 7; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 120 S/D 9, todos de la Sección Catastral 20ª; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde parcelario Este de Gráfico S/M 13 S/D 1; Deslinde parcelario Norte de Gráfico 13 S/D 2; Deslinde parcelario Norte de Gráfico S/M 14; Eje de calle Dr. Ruiz; Eje de calle 2106; Eje de calle 2119; Eje de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle Ombú, en la Sección Catastral 20ª.
- **AT6 - 28:** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13º, conformado por las parcelas frentistas a ambos márgenes de la Autopista a Rosario - Santa Fe, en el tramo comprendido entre camino Límite del Municipio al Norte y calle Cullen y Ugarte al Sur y SM Gráfico 17.



ÁREAS DE TEJIDO 7 (AT7)

- **AT7-1.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 13ª delimitado por Límite Norte del Municipio; Borde Oeste del Canal Ibarlucea; Eje de Avenida J. Granel hasta Límite Norte del Municipio.
- **AT7-2.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de calle Jauretche; Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa; Eje de calle 1821; Límite del Municipio; Eje de Bulevar Seguí; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 277 S/D 13; Deslinde parcelario Sur S/M Gráfico 275 S/D 6; Deslinde parcelario Sur S/M Gráfico 275 S/D 7; Deslinde parcelario Sur S/M 275 S/D 9; Deslinde parcelario Sur y Este del S/M 275 S/D 9 y Deslinde parcelario Este y Norte del S/M 275 S/D 8; Deslinde parcelario Norte del S/M 275 S/D 5; Deslinde parcelario Oeste del S/M 266 S/D 1 hasta Eje de calle Jauretche. Se excluyen las Manzanas 401, 417 y 418; y los Gráficos 8 S/D 1, S/D 2, S/D 3, S/D 4 y S/D 5 de la Manzana 402 (AT3-70) pertenecientes a la Sección Catastral 17ª.
- **AT7-3.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 17ª y 18ª delimitado por Eje de calle Deán Funes; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle A. Rivero; Eje de calle 1818; Deslinde parcelario Sur S/M Gráfico 70 S/D 3; Eje de Avenida Provincias Unidas; Eje de calle Espinosa; Eje de calle 1818; Deslinde parcelario Norte S/M Gráfico 107 S/D 2; Eje de Pasaje 1862; Eje de calle Dr. Maradona; Eje de Pasaje 1860; Eje de calle Aborígenes Argentinos; Eje de calle Juan Pablo II; Eje de calle Jauretche; Eje de calle Biancafiori hasta Eje de calle Deán Funes.
- **AT7-4.** Corresponde al sector urbano de las Secciones Catastrales 19ª y 20ª delimitado por Borde Sur zona Vías ex F.C. G. B. Mitre; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G. M. Belgrano; Eje de calle Juan Pablo II hasta Borde Sur zona Vías ex F.C. G. B. Mitre. Se incluyen las parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de calle José María Rosa entre Borde Oeste zona de Vías ex F.C. G.B. Mitre y Avenida Uriburu.
- **AT7 - 5.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 12ª delimitado por Eje de calle Dr. Sabattini; Eje de calle 1202; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de calle Crespo; Eje de calle Comodoro Rivadavia; Eje de Avenida Francia; Línea Municipal Norte de Avenida Uriburu; Deslinde parcelario Este S/M 64-1; Deslinde parcelario Norte S/M 64-1; Línea Municipal Este de Bulevar Avellaneda hasta Eje de calle Dr. Sabattini.
- **AT7 - 6.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Deslinde parcelario Sur de S/M Gráfico 27 S/D 7; Eje de calle F. Ruiz; Eje de calle 510 hasta Eje de calle José M. Rosa.
- **AT7 - 7.** Corresponde al sector urbano de la Sección Catastral 5ª delimitado por Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 502 y su prolongación; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 50; Deslinde parcelario Oeste de S/M Gráfico 50; Deslinde parcelario Sur de S/M Gráfico 49 S/D 3; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 55; Eje de calle Imperiale; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 62 S/D 2; Eje de calle 5 de Agosto; Eje de calle San Miguel Garicoits; Eje de calle 541; Eje de calle 520; Deslinde parcelario Sur de S/M 94; Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos; Deslinde parcelario Norte de S/M Gráfico 24; Deslinde parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 8; Deslinde parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 24; Deslinde parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 22; Deslinde parcelario Este S/M Gráfico 22 S/D 21; Deslinde parcelario Oeste S/M Gráfico 26 S/D 1-15; Eje de Battle y Ordóñez hasta Eje de calle José María Rosa. Se incluyen parcelas frentistas a Línea Municipal Oeste de Avenida Ovidio Lagos entre Antiguo Camino a Soldini y Av. Battle y Ordóñez.
- **AT7- 8. LOTES FRENTISTAS A LA LÍNEA MUNICIPAL NORTE DE AV. URIBURU ENTRE CALLE JOSÉ MARIA ROSA Y EL CAMINO LÍMITE DEL MUNICIPIO.** Comprende las siguientes parcelas: S/M Gráfico 18; S/M Gráfico1 S/D 5 y 4; S/M Gráfico 19 S/D 1; S/M Gráfico



21 S/D 1, 2, 11, 16, 15, 14, 10, 7, 22 y 21; S/M Gráfico 24 S/D 3 y 2, todas de la Sección Catastral 19º.

- **AT7- 9. LOTES FRENTISTAS A LA LÍNEA MUNICIPAL OESTE DE LA CALLE JOSÉ MARIA ROSA ENTRE LAS VÍAS DEL FERROCARRIL MITRE Y LA AV. URIBURU.** Comprende las siguientes parcelas: S/M Gráfico 27 S/D 1 y 2; S/M Gráfico 10 S/D 1, 2 y 3; S/M Gráfico 9 S/D 1 y 2; S/M Gráfico 8 S/D 2; S/M Gráfico 26, todas de la Sección Catastral 19º.

AREAS DE TEJIDO 7 "condicionada" (AT7 "condicionada")

- **AT7 "condicionada"-1.** De la Sección Catastral 19º: S/M Gráfico 39; S/M Gráfico 40; S/M Gráfico 41; S/M Gráfico 49 S/D 2, 3, 4 y 5; S/M 50 S/D 2, S/D 3, S/D 4 y S/D 5. De la Sección Catastral 20º: S/M Gráfico 1; S/M Gráfico 2; S/M Gráfico 12; S/M Gráfico 3 S/D 3; S/M Gráfico 4; S/M Gráfico 5; S/M Gráfico 11 y S/M Gráfico 14.
- **AT7 "condicionada"-2.** De la Sección Catastral 19º: S/M Gráfico 53 S/D 10, 8, 22, 23, 24, 25, 11, 14, 13, 12, 9, 7, 17, 32 y 27. De la Sección Catastral 20º: S/M Gráfico 26 S/D 1, 2, 3 y 4; S/M Gráfico 27; S/M Gráfico 29; S/M Gráfico 31 S/D 1, 2, 3 y 4; S/M 32 S/D 2; S/M 25 S/D 9, 5, 7 y 8; S/M Gráfico 28 S/D 1 y 2; S/M Gráfico 30; S/M Gráfico 33; S/M 68 S/D 1, 2, 3 y 4; S/M Gráfico 106; S/M 70 S/D 1, 5, 2, 3, 4 y 6; S/M Gráfico 71 S/D 1 y 2; S/M Gráfico 109; S/M Gráfico 111; S/M Gráfico 113; S/M Gráfico 115; S/M Gráfico 112 y S/M Gráfico 110.

FRENTES URBANOS (FU)

- **Frente Urbano "Nudo Autopista";** se asimila a Corredor Urbano C –CUC–. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de Avenida de Los Granaderos entre calle Palestina y deslinde parcelario Norte de la parcela S/M, Gráfico 102, S/D 1 de la Sección Catastral 13ª; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre Avenida de Los Granaderos y calle Salvat; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida de Los Granaderos entre calle Palestina y calle Juan Pablo II; a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sur de calle Juan Pablo II entre Avenida de Los Granaderos y calle Palestina y las parcelas frentistas a calle Palestina entre calle Juan Pablo II y Av. de Los Granaderos.
- **Frente Urbano "Avenida J. Granel";** se asimila al Corredor Urbano C –CUC–. Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Noreste de Avenida J. Granel entre calle Poblet y calle Salvat.

CORREDORES URBANO D (CUD)

- **Corredor Urbano D –CUD– "Calle Juan Pablo II".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Este de calle Juan Pablo II entre calle Cochabamba y Bulevar 27 de Febrero.
- **Corredor Urbano D –CUD– "Calle José M. Rosa".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de calle José M. Rosa entre Bulevar 27 de Febrero y calle Jauretche.
- **Corredor Urbano D –CUD– "Bulevar 27 de Febrero".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Norte de Bulevar 27 de Febrero entre calle Juan Pablo II y Borde Oeste zona Vías ex F. C. G. M. Belgrano; y sobre Línea Municipal Sur de Bulevar 27 de Febrero entre calle Campbell y Avenida Rouillón.
- **Corredor Urbano D –CUD– "Avenida Presidente Perón".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Sureste de Avenida Presidente Perón entre calle Felipe Moré y calle Liniers.



- **Corredor Urbano D –CUD– "Avenida Rouillón".** Corresponde a las parcelas frentistas ubicadas sobre Línea Municipal Oeste de Avenida Rouillón entre calle Rueda y Bulevar 27 de Febrero.

ÁREA DE PROTECCIÓN FRUTIHORTÍCOLA (APF)

- **APF 1.** Corresponde al sector de las Secciones Catastrales 19ª, 20ª y 21ª delimitado por Eje de Avenida Uriburu; Eje de calle José M. Rosa; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G. M. Belgrano; Eje de calle M. Gutiérrez; Eje de calle J. Bello; Eje de Camino Arijón; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G. M. Belgrano; Eje de Avenida Batlle y Ordóñez; Deslinde parcelario Noreste S/M 8; Eje de calle 2111; Borde Oeste zona Vías ex F.C. G. M. Belgrano; Límite Sur del Municipio; Límite Oeste del Municipio hasta Eje de Avenida Uriburu. Se excluyen las parcelas pertenecientes a AT7 "condicionada" 1 y AT7 "condicionada" 2.

AREA DE RESERVA PARA PLAN DE ESPECIAL

Área de Reserva para Plan de Especial –ARE N° 21 "Ovidio Lagos Sur"

Delimitación: Corresponde a los predios ubicados en la Sección Catastral 5ª, entre Eje de calle José M. Rosa; Eje de calle 510; Eje de calle F. Ruiz y su prolongación; Eje de calle José M. Rosa; Calle colectora Oeste de Autopista Rosario-Buenos Aires; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 124 S/D 1; Deslinde parcelario Sur de S/M Gráfico 123; Eje de Avenida Ovidio Lagos; Eje de calle 513; Eje de calle San Miguel Garicoits; Eje de calle 5 de Agosto; Deslinde parcelario Este de S/M Gráfico 62 S/D 2; Eje de calle Imperiale; Deslinde Parcelario Este de S/M Gráfico 55; Deslinde Parcelario Sur de S/M Gráfico 49 S/D 3; Deslinde Parcelario Oeste de S/M Gráfico 50; Deslinde Parcelario Norte de S/M Gráfico 50; Eje de calle 502 y su prolongación hasta Eje de calle José M. Rosa.

Finalidad: Uso productivo, industrial y/o logístico solamente cuando se desarrollen de acuerdo con la figura de "Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada" establecida en la Ordenanza N° 8470/09.

ÁREAS DE RESERVA PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS

Área de Reserva para la Gestión de Residuos – ARGR N° 1 "Bella Vista"

Delimitación: Comprende las siguientes parcelas: De la Sección Catastral 19: S/M Gráfico 1 S/D 2 y 3; S/M Gráfico 2 S/D 1, 2, 3, 4; S/M Gráfico 19 S/D 2 y 3.

Finalidad: Localización de emprendimientos públicos y/o privados que involucren alguna etapa de la gestión de residuos: tratamiento (clasificación, reciclado, acondicionamiento, compostaje, etc.), transporte, transferencia y disposición final. Quedarían excluidas las actividades de gestión de residuos peligrosos de origen industrial.

Área de Reserva para la Gestión de Residuos – ARGR N° 2 "Puente Gallego"

Delimitación: Comprende las siguientes parcelas: De la Sección Catastral 21: S/M Gráfico 62; S/M Gráfico 69 S/D 2; S/M Gráfico 72 S/D 1 y 2.

Finalidad: Localización de emprendimientos públicos y/o privados que involucren alguna etapa de la gestión de residuos: tratamiento (clasificación, reciclado, acondicionamiento, compostaje, etc.), transporte, transferencia y disposición final. Quedarían excluidas las actividades de gestión de residuos peligrosos de origen industrial.



INDICADORES URBANOS

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 6 –AT6–

De acuerdo al Artículo N° 54 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

Queda exceptuada de los siguientes indicadores las Áreas de Tejido AT6-5 y AT6-6 que se describen en los artículos subsiguientes.

a) Altura Mínima: Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).

b) Alturas máximas:

b.1 Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima de quince metros (15 m). Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

b.2 Para los inmuebles, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, se establece una altura máxima de cuatro metros (4 m) que se considerará sólo para proyectos de reforma y/o ampliación de la vivienda existente.

b.3 En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura máxima permitida del uso principal.

c) Altura en Centro de Manzana:

c.1. Para la edificación en centro de manzana donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince metros (15 m).

c.2. Para los inmuebles en los cuales se mantiene el uso residencial rige una altura máxima de cuatro metros (4 m).

c.3. En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

d) Ajuste de la altura máxima: Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

e) Salientes y Balcones: No se permiten salientes y balcones.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,8.

f.3. No se aplicará FOS en las parcelas cuya superficie sea igual o menor a doscientos metros cuadrados (200 m²) y en aquellas parcelas ubicadas en esquina cuya superficie sea menor o igual a doscientos metros cuadrados (200 m²), y en las parcelas internas, cualquiera sea su uso. (ver AT6-5)

f.4. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios y la ubicación del centro de manzana que se establece en este mismo Artículo.

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y

sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.



h) Tipologías edilicias:

No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada como mínimo a seis metros (6 m) del eje medianero de fondo y por lo menos a tres metros (3 m) de los deslindes medianeros laterales.

Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación "25 de Mayo" cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos: No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín:

k.1. Se establece una servidumbre de jardín mínima de tres metros (3 m.) a partir de la Línea Municipal en todas las Áreas de Tejido 6, excepto en las que se indican en k.2

k.2. Se establece una servidumbre de diez metros (10 m) a partir de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a las siguientes calles y avenidas:

- José María Rosa
- Juan Pablo II
- Colectora Autopista Rosario – Santa Fe
- Avenida Sorrento
- Colectora Autopista Rosario – Córdoba

l) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3)
- Residencia (nuevas construcciones) que no estén vinculadas a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).
- Salud (nuevas construcciones).
- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras: De acuerdo al Artículo N° 86 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

"La subdivisión de parcelas con o sin edificación en las Áreas de Tejido 6 –AT6– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

86.1 Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²)

longitud mínima de frente: doce metros (12 m.)

86.2 Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:

superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²)

longitud mínima de frente: veinte metros (20 m.)



86.3 Subdivisión en lotes internos

No se admite la subdivisión de parcelas en lotes internos en todas las Áreas de Tejido 6 -AT6-.

86.4 Requisitos de infraestructuras:

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de ocupación para toda la parcela que forma parte de esta AT6:

- desagües cloacales: de acuerdo con los requerimientos de la empresa Aguas Provinciales.
- desagües pluviales: de acuerdo con los requerimientos de las oficinas técnicas municipales.
- agua potable: por sistema autónomo.
- energía eléctrica: de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía.
- alumbrado público: de acuerdo con las exigencias de las oficinas técnicas municipales.
- pavimento: pavimento a nivel definitivo."

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL ÁREA DE TEJIDO 6-5 (AT6-5)

De acuerdo al Artículo N° 55 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

a) Altura Mínima: Para la totalidad de las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas máximas: Para los inmuebles donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima de quince metros (15 m.). Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

c) Altura en Centro de Manzana: Para las edificaciones en centro de manzana se establece una altura máxima de quince metros (15 m.) cuando el uso es no residencial.

d) Ajuste de la altura máxima: Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

e) Salientes y Balcones: No corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,7.

f.3. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios y la ubicación del centro de manzana que se establece en este mismo Artículo.

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada como mínimo a seis metros (6 m.) del eje medianero de fondo y a, por lo menos, tres metros (3 m.) de los deslindes medianeros laterales.



i) Distancia entre bloques construidos: No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín: Se deberá dejar una servidumbre de jardín mínima diez metros (10 m.) a contar de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a Avenida Eva Perón y mínima de cuatro metros (4 m.) a contar de la Línea Municipal en todas las parcelas frentistas a calle Azcuénaga y a las calles transversales comprendidas dentro del área.

l) Usos no admitidos:

No se admite ningún uso excepto:

- Producción y depósito con sector administrativo. Rubro: textil.
- Depósito, exposición y venta con sector administrativo. Rubro: rodados.
- Depósito y ensamblaje de piezas armadas, con sector administrativo.
- Viveros.
- Salones de Fiestas y Confiterías Bailables (Ordenanza N° 7218/01)
- Otras actividades catalogadas como menos restringidas, siempre que no emitan cenizas, gases, humos, material de desechos, olores, polvos, ruidos, vapores, ni vibraciones ni puedan originar un eventual peligro de incendio para las vidas o finca de vecindario.
- Residencia, cualquiera sea su tipo, solamente las existentes. No se admiten nuevas construcciones destinadas a residencia, salvo las que acompañen a las industrias y depósitos admitidos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 7 –AT7–

De acuerdo al Artículo N° 57 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

a) Altura Mínima: Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas máximas: Se establece una altura máxima para las naves industriales de 15 m y una altura máxima de 10 m para aquellos edificios complementarios a la explotación industrial, administrativos o de servicios. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

c) Altura en Centro de Manzana: Se mantienen las alturas establecidas en los incisos anteriores.

d) Ajuste de la altura máxima: No corresponde.

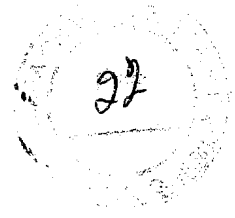
e) Salientes y Balcones: No corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,8.

f.3. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios.



g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias: Las construcciones deberán ser exentas, separadas como mínimo tres metros (3 m.) de los deslindes medianeros laterales y a no menos de cinco (5 m.) metros del deslinde medianero de fondo. Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación "25 de Mayo" cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos: No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín: Se establece una servidumbre mínima de diez metros (10 m) a partir de la Línea Municipal.

l) Usos no admitidos:

- Residencia que no esté vinculada a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación
- Culto
- Salud
- Cultura y esparcimiento

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras:

De acuerdo al Artículo N° 87 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

"87.1. Subdivisión y requisitos de infraestructuras:

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de ocupación:

- parcela mínima: tres mil metros cuadrados (3.000 m²)
- desagües cloacales: de acuerdo con los requerimientos de la empresa Aguas Provinciales.
- desagües pluviales: de acuerdo con los requerimientos de las oficinas técnicas municipales.
- agua potable: por sistema autónomo.
- energía eléctrica: de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía.
- alumbrado público: de acuerdo con las exigencias de las oficinas técnicas municipales.
- pavimento: pavimento a nivel definitivo."

No se admiten subdivisiones de parcelas en las Área de Tejido 7-8 (AT7-8) y Área de Tejido 7-9 (AT7-9), salvo en los casos que se conformen Polígonos Industriales y/o de logística.



INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS ÁREAS DE TEJIDO 7 –AT7– “condicionada”

a) Altura Mínima: Para todas las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m.).

b) Alturas máximas: Se establece una altura máxima para las naves industriales de 15 m y una altura máxima de 10 m para aquellos edificios complementarios a la explotación industrial, administrativos o de servicios. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso requiera.

c) Altura en Centro de Manzana: Se mantienen las alturas establecidas en los incisos anteriores.

d) Ajuste de la altura máxima: No corresponde.

e) Salientes y Balcones: No corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,8.

f.3. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido, las disposiciones vigentes en el Reglamento de Edificación referidas a las dimensiones mínimas de patios.

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva “aprobada” refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias: Las construcciones deberán ser exentas, separadas como mínimo tres metros (3 m) de los deslindes medianeros laterales y a no menos de cinco (5 m) metros del deslinde medianero de fondo. Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación “25 de Mayo” cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos: No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín: Se establece una servidumbre mínima de diez metros (10 m) a partir de la Línea Municipal.

Usos no admitidos:

- Industrias de cualquier categoría destinadas a: Fabricación de papel; Fabricación de coque, productos de la Refinación del petróleo y combustible nuclear; Fabricación de sustancias y productos químicos; Fabricación de productos de caucho y plásticos; Fabricación de productos minerales no metálicos; Fabricación de metales comunes; Fabricación de productos elaborados de metal y toda otra industria que manipule productos químicos y/o tóxicos incompatibles con la producción frutihortícola.
- Depósitos de cualquier categoría destinada a: Productos y sustancias químicas y/o tóxicas; Productos de Refinación del petróleo.
- Residencia que no esté vinculada a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación
- Culto
- Salud
- Cultura y esparcimiento

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

m) Subdivisión y requisitos de infraestructuras:

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de ocupación:

- Libre accesibilidad, asegurando la donación de superficies destinadas a trazados de calles y caminos perimetrales que garanticen el efectivo acceso al predio. (donaciones propias y/o de linderos ya efectivizadas).
- no se admite subdivisión de parcelas, salvo en los casos que se conformen Polígonos Industriales y/o de logística.
- parcela mínima: cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)
- desagües cloacales: de acuerdo con los requerimientos de la empresa Aguas Provinciales.
- desagües pluviales: de acuerdo con los requerimientos de las oficinas técnicas municipales.
- agua potable: por sistema autónomo.
- energía eléctrica: de acuerdo con los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía.
- alumbrado público: de acuerdo con las exigencias de las oficinas técnicas municipales.
- pavimento: pavimento a nivel definitivo.

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS CORREDORES URBANOS D –CU D–

a) Altura Mínima: Para la totalidad de las parcelas se establece una altura mínima de cuatro metros (4 m).

b) Alturas máximas:

b.1. Para las parcelas donde se establezca un uso no residencial se establece una altura máxima de quince metros (15 m), Se permitirá mayor altura total o parcial en naves industriales, en caso de necesidad que el uso requiera.

b.2. Para las parcelas, frentistas o internos, en los cuales se mantiene el uso residencial, se establece una altura máxima de cuatro metros (4 m) que se considerará sólo para proyectos de reforma y/o ampliación de la vivienda existente.

b.3. En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

c) Altura en Centro de Manzana:

c.1. Para la edificación en centro de manzana donde se establezca un uso no residencial rige una altura máxima de quince metros (15 m.).

c.2 Para las parcelas en las cuales se mantiene el uso residencial rige una altura máxima de cuatro metros (4 m.).



c.3. En caso de usos mixtos se considera como altura máxima la altura permitida del uso principal.

d) Ajuste de la altura máxima: Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

e) Salientes y Balcones: No corresponde.

f) Factor de Ocupación de Suelo (FOS):

f.1. No se aplica Índice Edificio.

f.2. No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

f.3. En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,8. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

f.4. Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

f.5. En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del centro de manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

g) Reforma y/o Ampliación de edificios existentes:

g.1. En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecidos en el presente Artículo.

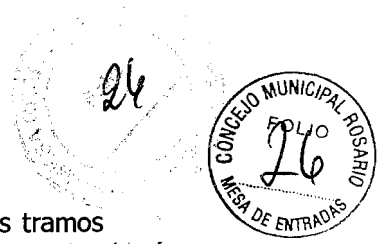
g.2. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada. Esta condición constructiva "aprobada" refiere a la aprobación del trámite administrativo que oportunamente le correspondiera al inmueble, incluyendo de este modo construcciones que hayan sido registradas con transgresiones a las normas, con excepción de aquellas intervenciones formuladas en el marco de la Ordenanza N° 7.812/04 y sus modificatorias N° 8.269/08 y Decretos Reglamentarios N° 1453/08, N° 1454/08 y N° 1455/08.

h) Tipologías edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología. La edificación deberá estar retirada, por lo menos, a seis metros (6 m) del eje medianero de fondo y por lo menos a tres metros (3 m) de los deslindes medianeros laterales. Para toda parcela frentista a colectora de Av. Circunvalación "25 de Mayo" cuya superficie sea menor a 1.000m², se eliminarán los deslindes parcelarios siempre y cuando el uso a habilitar por razones de seguridad lo permita.

i) Distancia entre bloques construidos: No se establecen distancias mínimas entre distintos bloques construidos dentro de una misma parcela.

j) Retiros: Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la línea de edificación establecidos en las ordenanzas correspondientes.

k) Servidumbre de jardín: Se establece una servidumbre de jardín de tres metros (3 m.) a partir de la Línea Municipal para todos los CU D, excepto en las parcelas frentistas a todos los tramos del Corredor Urbano D -CUD- Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa, donde se deberá dejar una servidumbre de jardín de diez metros (10 m.) a contar desde la Línea Municipal.



l) Usos no admitidos:

- Industrias y depósitos más restringidos (Categoría 3), excepto en todos los tramos del Corredor Urbano D Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa donde sí se admiten.
- Industrias restringidas (Categoría 2); excepto en todos los tramos del Corredor Urbano D Juan Pablo II y del Corredor Urbano D José María Rosa donde sí se admiten.
- Residencia (nuevas construcciones) que no estén vinculadas a la actividad de industria y/o depósitos admitidos.
- Educación (nuevas construcciones).
- Culto (nuevas construcciones).
- Salud (nuevas construcciones).
- Cultura y esparcimiento (nuevas construcciones).

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las ordenanzas pertinentes.

m) Subdivisión del suelo:

De acuerdo al Artículo N° 88 de la Ord 9068/13, que se transcribe a continuación:

"La subdivisión de parcelas con o sin edificación frentistas a los Corredores Urbanos B, C y D –CU B; CU C; CU D– será admitida de acuerdo con las siguientes pautas:

88.1 Subdivisión de parcelas en sectores que cuentan con servicio de red cloacal

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:
superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300 m²)
longitud mínima de frente: doce metros (12 m.)

88.2 Subdivisión de parcelas en sectores que no cuentan con servicio de red cloacal

Se admite la siguiente subdivisión del suelo:
superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m²)
longitud mínima de frente: quince metros (15 m.)

88.3 Subdivisión en lotes internos

No se admite la subdivisión en lotes internos en todas las parcelas frentistas a los Corredores Urbanos B, C y D –CU B; CU C; CU D–."

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA POLÍGONOS INDUSTRIALES Y/O DE LOGÍSTICA

Parcela origen: La parcela origen de la urbanización deberá contar con una superficie mínima de 3 hectáreas. Este condicionante está sujeto a una tolerancia del 10%.

División parcelaria interior: La división parcelaria deberá respetar un lote mínimo 0,3 ha para los lotes destinados a uso industrial y/o de servicios. Podrán admitirse proyectos que contemplen parcelas menores, para la relocalización de pequeñas empresas, hasta el 25% de la superficie útil del emprendimiento.

Usos: Sólo se admitirán en cada polígono industrial y/o de logística, emprendimientos Industriales y Logísticos y de actividades complementarias compatibles entre si. Podrá admitirse la localización en forma controlada de usos complementarios (unidad de seguridad, vivienda de un cuidador y/o administrador, comedores, centro de formación, salas de reunión, unidad de abastecimiento y servicios, unidad de bomberos, etc.).

Modalidad de organización: El Polígono podrá adoptar las siguientes formas de organización:

Polígono abierto, con lotes frentistas a calles perimetrales públicas.

Polígono cerrado, con lotes frentistas a vías de circulación internas (calles privadas) e ingreso controlado.

Polígono mixto, con lotes frentistas a calles públicas y lotes con ingreso controlado a través de vías privadas.

Sobre las calles perimetrales públicas podrán localizarse carteles publicitarios indicativos de las distintas empresas que están radicadas en el Polígono Industrial y/o de Logística, debiendo cumplimentar la Ordenanza de Publicidad N° 8324/08.

Organización jurídica: La organización jurídica del parcelamiento propuesta por el emprendedor será evaluada y aprobada por la Municipalidad de Rosario en el marco de la normativa vigente, de acuerdo al artículo 16.4 de la presente norma "Responsabilidad del emprendedor en la provisión de las infraestructuras y servicios".

Servidumbres de jardín y deslindes parcelarios: Todos los lotes contarán con una servidumbre de jardín de un mínimo de 10 metros con frente a calles públicas o internas, y de 5 metros con respecto a los deslindes parcelarios.

Factor de Ocupación de Suelo: Se admitirá en el polígono un Factor de Ocupación de Suelo máximo de 0,8.

Accesibilidad y estacionamiento: Se deberán garantizar las siguientes condiciones:

- La conexión del Polígono con por lo menos una vía de circulación de nivel jerárquico.
- En el caso de 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. No podrán utilizarse para ese destino las Áreas destinadas a servidumbre de jardín. Podrán desarrollarse además estacionamientos externos a las parcelas dentro de los polígonos cerrados para dar respuesta a las necesidades comunes.

Condiciones para el espacio público:

Veredas: Rige lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inciso a.1) y b) de la Ordenanza No 7.815/04 y el Decreto No 293/2006.

Cercos: Se construirá utilizando similar diseño y materialidad en todas las parcelas, con tejido, reja y/o cerco vivo, pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos, sólo en casos excepcionales previa autorización de las oficinas técnicas competentes. Se deberá además, forestar todo el perímetro de las parcelas, tanto en los sectores de servidumbre de jardín como en veredas.

Altura máxima: 15 metros para naves industriales y 10m para el resto de las construcciones.

Tolerancia: 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.

CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN FRUTIHORTÍCOLA (APF)

a) Subdivisión de la tierra:

a.1. No se admite la subdivisión en lotes urbanos.

a.2. No serán autorizadas subdivisiones de manzana, fracciones de manzana o lotes sin edificación que se hayan originado bajo pautas de anteriores Normas de Urbanización.



b) Dimensiones mínimas de las parcelas

- b.1.** La superficie mínima de la parcela rural será de diez (10) hectáreas.
b.2. No se establece dimensión mínima para los lados de la parcela.

c) Trazados obligatorios:

- c.1.** En toda acción de subdivisión de mayores áreas, deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de las calles o caminos perimetrales a la fracción o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten como así también las de aquellas arterias que integren la red vial primaria.
c.2. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes.

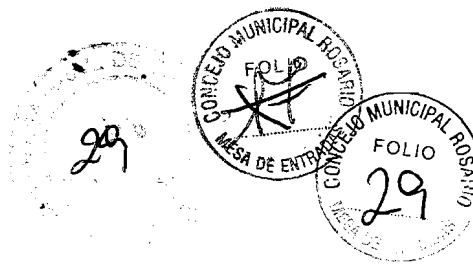
d) Infraestructuras:

- d.1.** Desagües cloacales: mediante sistemas autónomos
d.2. Desagües pluviales: mediante cunetas en calles y caminos
d.3. Abastecimiento de agua potable: mediante sistema autónomo
d.4. Energía eléctrica: mediante sistema autónomo
d.5. Alumbrado Público: podrá ser exigido según requerimientos de las oficinas técnicas correspondientes.
d.6. Calles y caminos: tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática según requerimientos de las oficinas técnicas correspondientes. Se deberá cumplimentar como mínimo con la materialización de los desagües superficiales por las calles de la fracción, construcción de alcantarillas y cruces de zanjas en las esquinas; además de la provisión del arbolado público en las mismas.

e) Usos no admitidos

No se admite ningún uso excepto:

- e.1.** Explotaciones rurales:
- Agrícola – ganadera
 - Fruticultura
 - Horticultura
 - Floricultura
 - Apicultura
- e.2.** Tratamiento y depósito de cereales y actividades conexas: (ver)
- Aventamiento, clasificación, descascarado, abrillantado, molienda, trituración, desecación y operaciones similares de cereales, oleaginosos, forrajes, legumbres secas, semillas y similares, con las limitaciones a la aplicación y/o tenencia de plaguicidas o productos agroquímicos análogos según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
 - Depósito y/o mezcla y/o fraccionamiento y/o envase de cereales, oleaginosos, forrajes, legumbres secas, semillas y similares, con las limitaciones a la aplicación y/o tenencia de plaguicidas o productos agroquímicos análogos según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
 - Elaboración y operaciones complementarias y depósito a granel, mezcla, fraccionamiento y envase de harinas (féculas, almidones y gluten), según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
 - Depósitos de productos embolsados, según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
 - Combustibles (no anexo a industrias), según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
 - Germinación, maltas, según indicaciones de la Ordenanza N° 5.228/91.
- e.3.** Otros usos
- Canchas de tenis, paddle y squash.
 - Albergues o guarderías caninas.
 - Caballerizas: con capacidad mayor de 25 animales. Mercado de Hacienda: venta de ganado con un máximo total de 50 animales estabulados por corral.



ANEXO III

1. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS

Las industrias y depósitos se clasifican de acuerdo a las características de la actividad (materia prima utilizada o almacenada, insumos, procesos de producción, productos y subproductos resultantes, etc.), y al grado de peligrosidad, insalubridad o incomodidad que la misma produce en el medio ambiente circundante. Se encuadran en la siguiente clasificación general:

Categoría 1: industrias y depósitos menos restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad o higiene de su población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

Presenta las siguientes características:

CATEGORIA 1	Superficie de la parcela	Inflamable (de 1º categ en litros)	Residuos Peligrosos (Categoría de Generador: CG)
1er Anillo	Hasta 1.500 m ²	Hasta 200 litros (1º categoría y sus equivalentes)	CG: 1
2do Anillo	Hasta 2.500 m ²	Hasta 500 litros (1º categoría y sus equivalentes)	CG: 2
Cordones perimetrales	Hasta 5.000 m ²	Hasta 1.000 litros (1º categoría y sus equivalentes)	CG: 3

Categoría 2: industrias y depósitos restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población, causando impactos ambientales negativos moderados, cuyos efectos puedan eliminarse o minimizarse a través de medidas conocidas y fácilmente aplicables.


Presenta las siguientes características:

CATEGORIA 2	Superficie de la parcela	Inflamable (de 1º categ en litros)	Residuos Peligrosos (Categoría de Generador: CG)
Cordones perimetrales	Hasta 10.000 m ²	Hasta 5.000 litros (1º categoría y sus equivalentes)	CG: 4 y 5

Categoría 3: industrias y depósitos más restringidos. Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población, u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Presenta las siguientes características:

CATEGORIA 3	Superficie de la parcela	Inflamable (de 1º categ en litros)	Residuos Peligrosos (Categoría de Generador: CG)
Cordones perimetrales	Más de 10.000 m ²	Hasta 10.000 litros (1º categoría y sus equivalentes)	CG: 6 o superior


Aq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

2. RESIDUOS PELIGROSOS - CATEGORIA DE GENERADORES: El aspecto ambiental considerado como significativo para evaluar la localización de una actividad productiva es la cantidad y la peligrosidad de los residuos que generaría. Para determinar la categoría de generador (CG1, CG2, CG3, etc.) se ponderará la cantidad de cada uno de los residuos generados, por su peligrosidad.

3. MECANISMO DE CATEGORIZACION: Cada actividad industrial o de almacenamiento (Depósito) recibe a priori una categorización de 1 a 3 basada en el presunto Grado de Aptitud Ambiental y de Seguridad, establecida en el listado de rubros o actividades.

Toda actividad encuadrada en Categoría 3 podrá radicarse únicamente en áreas industriales.

Las actividades encuadradas a priori en Categoría 1 y Categoría 2, para permanecer en la misma deberán cumplimentar con la totalidad de los lineamientos establecidos en la presente Ordenanza "Clasificación de Industrias y Depósitos" para cada Categoría específica. El incumplimiento de los parámetros posiciona a la actividad en la categoría siguiente.

La categorización obtenida posibilita otorgar la Prefactibilidad de Radicación ("Viabilidad") de dicha actividad, en función de la zonificación establecida en la normativa vigente.

La obtención de la Prefactibilidad de Radicación no implica un "Permiso" o "Habilitación" del rubro.

Para obtener la Habilitación correspondiente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos que, para la Habilitación de cada rubro, establecen las Ordenanzas pertinentes.

3. DISPOSICIONES GENERALES

Determinación del uso

a) Cuando un edificio o depósito incluya varios rubros o destinos de uso, su clasificación debe responder al principal. En el caso de industrias su clasificación responderá al más restringido.

b) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas, podrá adoptarse para dicha unidad la limitación de superficie admitida para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.

c) La admisión de un uso como permitido ("Admitido") en un sector urbano, conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

d) Para todas aquellas actividades no previstas en la clasificación desarrollada en el Listado de Rubros, el Departamento Ejecutivo a través de la oficina de aplicación correspondiente podrá establecer su encuadre, de acuerdo al resultado del análisis de las particularidades y características de la actividad (materia prima utilizada, insumos, procesos de producción, productos y subproductos resultantes, etc.).

Depósitos e Industrias

a) Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a.1) *Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:*

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 50 % de la superficie de dicha unidad (incluido en este porcentaje el espacio para carga y descarga), no serán considerados como depósitos a los efectos de la zonificación.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no excederán la superficie máxima establecida para el rubro.

a.2) *Depósito complementario de comercio mayorista:*

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a.1) se ajustarán a lo establecido para los depósitos exclusivos aplicando la categoría correspondiente.

a.3) *Depósito complementario de industria.*

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se registrarán a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal.

a.4) *Fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías:*

De no encontrarse el rubro expresamente consignado en el Listado de Rubros se lo clasificará como depósito de las materias, elementos o mercaderías que se fraccionen.

b) Cuando una Industria o Depósito, por razones de número de operarios, de movimiento de cargas o por modificaciones en el proceso de elaboración, conlleve caracteres de peligrosidad, insalubridad o incomodidad, diferentes a los tenidos en cuenta al clasificar dicha industria, el Departamento Ejecutivo a través de la oficina técnica correspondiente puede disponer el cambio necesario para su correcto encuadre en la clasificación.

c) Toda Industria y/o Depósito debe contar con un espacio destinado a las operaciones de carga y descarga de insumos o mercadería dentro de la parcela, en función de no afectar el tránsito en la vía pública.

El ingreso y egreso de los camiones al predio deberá efectuarse sobre calles y/o pasaje cuyo ancho oficial supere los 14m.

d) La radicación de todo emprendimiento industrial estará condicionada a la verificación de la existencia de red cloacal o a la realización de la infraestructura correspondiente a cargo del particular. Contará además con las instalaciones complementarias necesarias (planta de tratamiento, decantadores, etc.) asegurando de esta forma que los efluentes evacuados no comprometan la red de servicio cloacal, convirtiéndose en un factor contaminante ambiental.

e) En un edificio industrial se podrán localizar diferentes actividades industriales, siempre que los usos sean compatibles, sin que necesariamente pertenezcan a la misma razón social o integren un único proceso productivo. Debiendo cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.

f) Toda Industria y/o Depósito en el que se manipule o almacene material inflamable deberá cumplir con las limitaciones establecidas para este tipo de sustancias.

Inflamables

a) La cantidad total de inflamables que podrá existir en un establecimiento, comprenderá las cantidades de materia almacenada en envases, en los locales "depósitos para inflamables", conjuntamente con la autorizada en las áreas de utilización o manipuleo.

En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

b) A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamable de primera categoría no miscible en agua, es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, equivale a tres (3) litros de inflamable similar de segunda categoría.

c) Hasta 200 litros de inflamable de primera categoría sin equivalencias, y no más de 500 litros de segunda categoría, se considerará como integrante de la actividad principal.

d) Si los sectores de incendio superan la superficie de piso establecida para cada caso según el riesgo, deberán efectuarse subdivisiones con muros cortafuego de modo tal que los nuevos ambientes no excedan el área antedicha.

e) Todo establecimiento que se instale, amplíe o modifique sus instalaciones dará cumplimiento a la Ley Nacional N° 19.587 "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y a las Reglamentaciones vigentes y normativas municipales.

Arq. Horacio E. Vianna
Director General
Dirección Gral. de Ordenamiento Urbano
Secretaría de Planeamiento

Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Lic. ELEONORA SCAGLIOTTI
Secretaria de Producción
y Desarrollo Local
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Dña. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

FERNANDO ASEGUADO
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario