



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA **(Nº 8.482)**

Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico Nº 2

Artículo 1º.- DEFINICION

Se define como Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico Nº 2 de la “Plataforma Productiva y Logística Parque Empresarial Rosario” al proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales, espacios públicos y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permite el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro de su ámbito de aplicación.

Art. 2º.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de Aplicación de este Plan de Detalle comprende un sector de 42 Has. que involucra los siguientes inmuebles:

Sección Catastral 19 S/M Gráfico 4

Sección Catastral 19 S/M Gráfico 5

Sección Catastral 19 S/M Gráfico 6

Sección Catastral 19 S/M Gráfico 22

Sección Catastral 19º S/M Gráfico 7 S/D 1

Sección Catastral 19º S/M Gráfico 7 S/D 2

Sección Catastral 19º S/M Gráfico 7 S/D 3

Sección Catastral 19º S/M Gráfico 70 S/D 20 S/P 992

Art. 3º.- CREACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL

Se designa como “Polígono Industrial y Logístico Nº 2” al emprendimiento a desarrollar en el sector antes detallado. Los propietarios de terrenos incluidos dentro del Ámbito de aplicación de este plan, gestionarán ante la Municipalidad la creación del mencionado Polígono. A tal efecto, deberán asociarse bajo una figura jurídica que les permita desarrollar un proyecto unitario de urbanización, planificado en forma concertada con el municipio y encuadrado en la organización general del Parque Empresarial. Dicho proyecto deberá cumplimentar con los requisitos particulares que



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

establece el presente Plan de Detalle y los que enuncia el Plan Especial que para la Plataforma Productiva y Logística “Parque Empresarial Rosario” han sido fijados por la Ordenanza Básica correspondiente. Asimismo deberá cumplimentar con los requisitos establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 en todos aquellos aspectos no contemplados por las precitadas normas.

Art. 4º.- TRAZADOS

4.1. Creación de trazados

4.1.1. Se crea la calle 1919 de orientación este-oeste, con un ancho de 30m, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario oeste del S/M, Gráfico 4 de la Sección Catastral 19ª y la Línea Municipal Oeste de Av. Provincias Unidas, ubicando su eje en forma paralela y a 228m medidos hacia el norte del deslinde parcelario sur del citado inmueble.

4.1.2. Se crea la calle 1917 de orientación este-oeste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario oeste del S/M, Gráfico 4 de la Sección Catastral 19ª y la Línea Municipal Oeste de Av. Provincias Unidas, ubicando su eje en forma paralela y a 80m medidos hacia el norte del deslinde parcelario sur del citado inmueble.

4.1.3. Se crea la calle 1915 de orientación este-oeste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Este de calle 1910 y la Línea Municipal Oeste de Av. Provincias Unidas, ubicando su eje en forma coincidente con los deslindes parcelarios sur de los S/M, Gráficos 22 y 23, S/D 1.

4.1.4. Se crea la calle 1912 de orientación sureste-noroeste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Norte de calle 1919 definida en el inciso 4.1.1 al norte y la Línea Municipal Norte de calle 1909 definida en la Ordenanza Básica, al sur, ubicando su eje en forma coincidente con el deslinde parcelario oeste del S/M, Gráfico 4.

4.2.8. Se crea la calle 1910 de orientación suroeste-noreste, con un ancho de 20m, en el tramo comprendido entre la actual traza de la citada calle, existente al sur de calle 1911, al sur y la Línea Municipal Sur de calle 1919 al norte, ubicando su Línea Municipal Oeste en forma coincidente con el deslinde parcelario este del S/M, Gráfico 7, S/D 2 correspondiente al sector afectado a la traza del Emisario 9.

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

Art. 5º.- INDICADORES URBANISTICOS



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

5.1. Parcela origen, loteo, usos, retiro de edificación y factor de ocupación del suelo (FOS).

A todos los efectos derivados de la presente norma se considera parcela de origen al inmueble conformado por la integración de todas las fracciones originales que constituyen el ámbito de aplicación de la misma, alcanzando dicha parcela origen una superficie de 42 hectáreas. La división parcelaria de la misma se realizará de acuerdo al proyecto general detallado en el Anexo Gráfico N° 3, donde los polígonos se definen de la siguiente manera:

Sector A: Sector destinado a las actividades logísticas portuarias. Superficie total: 168.000m², ajustable de acuerdo a datos de mensura. Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calle 1919 y desde los deslindes parcelarios de diez (10) metros. FOS: 0.25.

Sector B: Sector para la instalación de empresas productivas o logísticas, con una superficie total de 58.000m², divisible en lotes con una superficie mínima de 4.500m². Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calles públicas de 10 m y desde los deslindes parcelarios de cinco (5) metros. FOS: 0.60.

Sector C: Sector destinado a Playa de Camiones. Superficie total: 27.000m² ajustable de acuerdo a plano de mensura. Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calles públicas de diez (10) metros y desde los deslindes parcelarios de cinco (5) metros. FOS: 0.10.

Sector D: Corredor de servicios, usos administrativos y de apoyo logístico a la industria, con un ancho de 50m y largo variable, que se podrá dividir en lotes con una superficie mínima de 1250 m². Superficie total: 34.000m². Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calles 1909 y 1917 de diez (10) metros. FOS: 0.50. Se evaluará positivamente la plantación de una barrera, que divida el electroducto de la zona industrial.

Sector E: Sector para la instalación de empresas productivas o logísticas, con una superficie total de 56.000m², que se podrá dividir en lotes de 60m de frente mínimo y superficie mínima de 4500 m². Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calles públicas de diez (10) metros y desde los deslindes parcelarios de cinco (5) metros. FOS: 0.60.

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



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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

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

5.4. Anexión de Parcelas

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

Art. 6°.- OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR

6.1. Provisión de infraestructura y servicios

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

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

6.2. Donación de trazados públicos

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

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

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

Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Emprendedor, en sitios donde la Municipalidad disponga o acepte a propuesta del Emprendedor, y que



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

hagan al interés urbanístico general, o su compensación económica según lo establece la Ordenanza N° 8.054/06 y su Decreto Reglamentario N° 1.207/07.

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

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

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

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

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

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

6.6. Contribución por mayor aprovechamiento resultante:



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

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

Art. 7º.- PLAZOS

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

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

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

Art. 8º.- ANEXOS GRAFICOS:

Anexo Gráfico N° 1: Plano Catastral

Anexo Gráfico N° 2: Afectaciones y trazados



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Anexo Gráfico N° 3: División y usos del suelo. En el Sector B - Industrias y logística, donde dice "Frente mínimo 45 m, superficie mínima 3.000m²" debe decir "superficie mínima 4.500m²". En el Sector D – Corredor de servicios internos, se suprime "Frente mínimo 25m".

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

Sala de Sesiones, 3 de diciembre de 2009.-

Exptes. Nros. 171103-I-2009 CM y 16669-D-2009 D.E.-