



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

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

#### **O R D E N A N Z A**

**(Nº 8.470)**

##### **Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Producción y Promoción del Empleo, han tomado en consideración el Mensaje Nº 03/07 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza de “CREACION DE POLIGONOS INDUSTRIALES Y/O DE SERVICIOS CON PLANIFICACION CONCERTADA”.

Considerando: Que, esta propuesta surge fundamentalmente para dar respuesta a numerosas pequeñas y medianas empresas que existen hoy en la ciudad y que se encuentran ubicadas en áreas residenciales, donde no pueden desarrollar en forma adecuada sus actividades, ni tienen posibilidades de encarar procesos de readecuación y/o ampliación de sus instalaciones y que su convivencia con el uso residencial se ha tomado en muchos casos sumamente conflictiva, por ocasionar problemas circulatorios y ambientales.

Que, dada la complejidad del tema, se hace necesaria la participación del municipio para alentar un proceso de reubicación planificada y de desarrollo en forma concentrada, de emprendimientos que incorporen a pequeñas y medianas empresas en localizaciones diagramadas especialmente para este fin, a los efectos de garantizar:

- 1.- Reducción de costos por asociación de empresas.
- 2.- Programación en etapas de las inversiones.
- 3.- Ordenamiento apropiado del suelo.
- 4.- Reserva de tierra forestada que funcione como barrera ambiental de interfase con tejidos residenciales.
- 5.- Definición de condiciones de accesibilidad y seguridad, previsión de ingresos y áreas de estacionamiento, carga y descarga.
- 6.- Definición de criterios de preservación ambiental.
- 7.- Cuidado en el diseño de los elementos de cierre y acondicionamiento de las parcelas para desarrollar una imagen empresarial.
- 8.- Asociación de actores involucrados en estos procesos y que cuenten con capacidad para implementarlos (empresarios, propietarios del suelo, desarrolladores y técnicos).
- 9.- Asistencia del municipio en la planificación, desarrollo del emprendimiento y gestión de recursos.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, para dar esta respuesta se han efectuado importantes estudios de la problemática industrial, se han analizado otras experiencias en el tema, se ha verificado el estado en que se encuentran los distritos industriales en nuestra ciudad y la disponibilidad de suelo existente para estos usos en localizaciones adecuadas; también se ha establecido el contacto con diferentes grupos de empresarios interesados en el tema, por lo cual estamos convencidos que esta Ordenanza será de mucha utilidad para reordenar la actividad del sector.

Que, la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97 es la normativa que actualmente regula los procesos de urbanización en el municipio y establece las exigencias y obligaciones de los urbanizadores para llevar adelante emprendimientos de todo tipo, que impliquen transformación de suelo rural en suelo urbano o modificación del suelo ya urbanizado.

Que, se registra una disponibilidad de suelo destinado al uso industrial – apto para la localización de nuevas instalaciones – en sectores calificados por el Código Urbano del municipio de Rosario, como Distritos Industriales y Plataformas Productivas.

Que, existen en la ciudad numerosas pequeñas y medianas empresas ubicadas en áreas residenciales, que no pueden desarrollar en forma adecuada sus actividades, ni tienen posibilidades de encarar procesos de readecuación y/o ampliación de sus instalaciones.

Que, su convivencia con el uso residencial se ha tomado en muchos casos sumamente conflictiva, por ocasionar problemas circulatorios y ambientales.

Que, el marco regulatorio existente no resuelve en forma satisfactoria sus necesidades de reubicación o localización por la complejidad y los costos que demanda el proceso de urbanización.

Que, dichos costos son insoslayables si se quiere garantizar la creación de suelo en implantaciones adecuadas y que cuenten con los requisitos de infraestructura y servicios necesarios para el desarrollo de estas empresas.

Que, la ciudad se caracteriza por una fuerte tradición industrial expresada en diferentes sectores de la actividad económica y compuesta principalmente por pequeñas y medianas empresas.

Que, si bien se considera imprescindible atender las demandas del sector, no se puede descuidar – a través de las políticas de urbanización – el logro de un equilibrio entre la progresiva ocupación de suelo – necesaria para la implementación de nuevas actividades – y la reserva de suelo – imprescindible para el



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

uso rural o aquel destinado al emplazamiento de los espacios verdes – con un criterio de sustentabilidad económica y ambiental.

Que, por otra parte, se considera importante inducir un proceso de consolidación y aprovechamiento racional de la tierra en los Distritos Industriales y Plataformas Productivas existentes.

Que, a nivel Provincial, se encuentra vigente el régimen de promoción para la radicación de establecimientos en “Parques y Áreas Industriales”, existentes o a crear, establecido por la Ley N° 11.525 y su Decreto Reglamentario N° 1.620/99.

Que, dada la complejidad del tema, se hace necesario la participación del municipio para alentar un proceso de reubicación planificada y de desarrollo en forma concentrada, de emprendimientos que incorporen a pequeñas y medianas empresas en localizaciones diagramadas especialmente para este fin, a los efectos de garantizar:

- 1.- Reducción de costos por asociación de empresas.
- 2.- Programación en etapas de las inversiones.
- 3.- Ordenamiento apropiado del suelo.
- 4.- Reserva de tierra forestada que funcione como barrera ambiental de interfase con tejidos residenciales.
- 5.- Definición de condiciones de accesibilidad y seguridad, previsión de ingresos y área de estacionamiento, carga y descarga.
- 6.- Definición de criterios de preservación ambiental.
- 7.- Cuidado en el diseño de los elementos de cierre y acondicionamiento de las parcelas para desarrollar una imagen empresarial.
- 8.- Asociación de actores involucrados en estos procesos y que cuenten con capacidad para implementarlos (empresarios, propietarios de suelo, desarrolladores y técnicos).
- 9.- Asistencia del municipio en la planificación, desarrollo del emprendimiento y gestión de recursos.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

### **ORDENANZA**

#### **CREACIÓN DE POLÍGONOS INDUSTRIALES Y/O DE SERVICIOS Con Planificación Concertada**

Artículo 1º.- DEFINICIÓN DE UN POLÍGONO INDUSTRIAL Y/O DE SERVICIOS CON PLANIFICACIÓN CONCERTADA.

*Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Se considerará como “Polígono Industrial y/o de Servicios con Planificación Concertada” a todo emprendimiento que resuelva – mediante un proyecto de carácter unitario – la localización concertada y el desarrollo planificado de pequeñas, medianas o grandes empresas, en sectores de la ciudad que reúnan o puedan reunir las condiciones de calidad ambiental y de servicios e infraestructuras necesarias.

Las soluciones adoptadas o a adoptar para la dotación de infraestructuras y servicios permitirán asimilar estos emprendimientos a los conceptos de Parque Industrial o Área Industrial establecidos por los artículos 3° y 4° de la Ley Provincial N° 11.525 y su Decreto Reglamentario N° 1.620/99.

### Art. 2°.- LOCALIZACIÓN.

Un Polígono Industrial y/o de Servicios se podrá localizar dentro del ámbito municipal, en suelo calificado por el Código Urbano de la ciudad de Rosario como Distrito Industrial o Plataforma Productiva.

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.

Los Polígonos no podrán localizarse contiguos a áreas residenciales, deberá mediar entre ambos una vía de circulación de carácter jerárquico o una calle, y por fuera del cerco deberá forestarse y parquizarse adecuadamente, previa definición del Departamento Ejecutivo al respecto, cuyo cuidado y mantenimiento estará a cargo de sus administradores o emprendedores.

### **Art. 3°.- CREACIÓN DE UN POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS CON PLANIFICACIÓN CONCERTADA.**

#### 3.1. Solicitud de creación.

La creación de un Polígono la podrá gestionar ante la Municipalidad de Rosario, un propietario de suelo, un empresario, un desarrollador inmobiliario, o entidades empresariales, cooperativas o comerciales, el cual asumirá el carácter de “Emprendedor/es”.

Del mismo modo, la podrá promover el Estado Municipal y/o el Estado Provincial.

Dicho proyecto deberá contemplar la localización de más de tres (3) empresas encuadrándose en lo estipulado en el Art. 13° de la Ley Provincial N° 11.525.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### 3.2. Convenio Urbanístico.

Si se tratara de una operación promovida por inversores privados, una vez que el Departamento Ejecutivo haya considerado la viabilidad de la presentación, se firmará un Acta Acuerdo con el emprendedor, en el marco del cual se desarrollará el 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, la suscripción del Convenio Urbanístico de creación de un “Polígono Industrial y/o de Servicios con Planificación Concertada”, el que posteriormente se elevará al Concejo Municipal conjuntamente con el Proyecto de Ordenanza respectivo para su aprobación.

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 Proyecto de Ordenanza para su aprobación.

### **Art. 4º.- INDICADORES URBANÍSTICOS BÁSICOS.**

#### **4.1. Parcela origen y división parcelaria interior.**

La parcela origen de la urbanización deberá contar con una superficie mínima de 3 hectáreas.

La división parcelaria deberá respetar un lote mínimo 0,45 has., para los lotes destinados a uso industrial y/o de servicios. Según el destino de las Empresas involucradas la Municipalidad podrá exigir mayores medidas de lotes.

Podrán admitirse proyectos que contemplen parcelas menores, de hasta 0,30 has., para la relocalización de pequeñas empresas. Podrá destinarse a parcelas entre 0,30 y 0,45 has. hasta el 25 % de la superficie útil del emprendimiento.

#### **4.2. Usos, servidumbres de jardines y factor de ocupación del suelo (FOS).**

Sólo se admitirán en cada emprendimiento usos industriales y/o de servicios compatibles entre sí. 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.).

Todos los lotes contarán con una servidumbre de jardín de un mínimo de 10 mts. con frente a calles públicas o internas, y de 5 mts. con respecto a los deslindes parcelarios. Según el destino de las Empresas a implantar, la Municipalidad podrá exigir una mayor servidumbre de jardín respecto a los deslindes parcelarios.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Se admitirá en el polígono un FOS máximo de 0,65 y un Factor de Ocupación total máximo de 1,50.

### 4.3. 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 (calles privadas) internas 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 estén radicadas en el Polígono Industrial y/o de Servicios, debiendo cumplimentar la Ordenanza de Publicidad n° 8.324/08.

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.

### 4.4. 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.

### 4.5. Condiciones para el espacio público.

**Veredas:** Rige lo estipulado en el Artículo 3.2.2.2. Inciso a.1) y b) de la Ordenanza N° 7.815/04 y el Decreto N° 293/2006.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Cercos:** Se construirán 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.

**4.6. Usos:** Los rubros industriales, productivos o de servicios admisibles para cada Polígono propuesto serán aprobados por la Municipalidad de acuerdo a criterios ambientales, urbanísticos y sociales, en base a la propuesta del emprendedor.

### **Art. 5º.- OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR.**

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

Se deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo (Nº 6.492/97), compatible con el estado de equipamiento de las áreas de implantación y con la defensa del soporte ambiental.

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. Ello implica que se podrá subdividir el suelo y poner en marcha parcialmente el emprendimiento sin haber completado el total de los requerimientos.

#### **5.2. Donación de suelo para espacios públicos.**

La donación de espacio público y equipamiento comunitario exigida en la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión de Suelo Nº 6.492/97 se reduce al 8 % de la superficie útil correspondiente a la parcela origen, descontadas las áreas destinadas a trazados públicos y/o asignar a dicha donación otros destinos de interés público y/o social. Para el caso en que para un mejor aprovechamiento del predio, se propusiera la realización de esta donación con una parcela ubicada en otro sitio o mediante el depósito de un monto de dinero equivalente, se aplicará lo establecido en la Ordenanza Nº 8.054/06. El monto se calculará en función del valor del metro cuadrado en la parcela objeto de la urbanización. En cada Polígono el emprendedor efectuará además la donación de suelo destinado a la concreción de los trazados públicos correspondientes, así como de las áreas interiores necesarias para establecer eventuales Centros de capacitación y





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

de Evaluación y Control ambiental que se consideren necesarios de establecer por Organismos oficiales.

### **5.3. 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 ésta que deberá ser insertada en las correspondientes escrituras traslativas de dominio. La celebración de un contrato civil entre los propietarios de las distintas fracciones por el cual asumen responsabilidad solidaria respecto de la ejecución de las obras básicas de infraestructura será requisito imprescindible para que se otorguen Permisos de Edificación dentro del ámbito de aplicación de esta norma. La Municipalidad de Rosario, a través de sus oficinas competentes, extenderá Finales de Obra y otorgará Habilitación al uso a emprendimientos localizados en el área en cuestión siempre y cuando se hayan 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. 6º.- COMPENSACIONES.**

En el caso de que se proceda a aprobar la creación de un Polígono en un área no habilitada actualmente para usos industriales y/o de servicios pero que se considere pertinente autorizar en función de una revisión y actualización de las políticas de urbanización vigentes y de acuerdo al procedimiento establecido en el Art. 2º, se exigirá al propietario de suelo beneficiado con la recalificación urbanística correspondiente, el pago de una compensación económica por el plus valor resultante del suelo el cual será calculado de acuerdo al procedimiento que regule con posterioridad el Departamento Ejecutivo Municipal. Se fija un valor correspondiente al 10 % del excedente generado; dicho monto se integrará al Fondo Municipal de Tierras por la Ordenanza N° 6.493/97 y su modificatoria Ordenanza N° 8.055/06.

### **6.1. Régimen diferencial de Promoción Industrial.**

Con el objeto de promover y facilitar una rápida inversión en infraestructuras y edificios por parte de cada uno de los Emprendedores o empresarios que adquieran los predios del Polígono Industrial, atendiendo las necesidades del sector industrial en general y de





## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

los establecimientos existentes que requieren ser relocalizados tanto por su inadecuada inserción urbana actual como por sus necesidades de crecimiento, se exceptuará del pago de la contribución por mayor aprovechamiento resultante, establecida en el Art. 6º, a todos aquellos predios alcanzados por la presente norma cuyos propietarios concluyan las obras de instalación de sus respectivos proyectos industriales y/o empresariales y habiliten los mismos para su funcionamiento, en las condiciones que el Departamento Ejecutivo fije a través de la correspondiente reglamentación y en un plazo no mayor a treinta (30) meses, contados a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza complementaria que apruebe el Plan de Detalle para el Polígono correspondiente.

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

#### **7.1. Difusión y capacitación.**

La Secretaría de Producción, Promoción del Empleo y Comercio Exterior implementará diferentes mecanismos de difusión y capacitación para garantizar la aplicación adecuada del presente texto normativo, con una convocatoria a los distintos actores involucrados.

#### **7.2. Coordinación y Asistencia Técnica.**

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

#### **7.3. Gestión de créditos y otorgamiento de subsidios.**

La Secretaría de la Producción, Promoción del Empleo y Comercio Exterior, apoyará la gestión de créditos o subsidios ante el sistema financiero público (nacional, provincial y municipal) y privado, organismos públicos nacionales, provinciales, municipales o internacionales, que faciliten el desarrollo de estos emprendimientos.

### **Art. 8º.- REGIMEN DE PROMOCIÓN.**

Los Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada, 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 la Producción, Promoción del Empleo y Comercio Exterior a los fines de acceder al Régimen de



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Promoción para la radicación de establecimientos industriales establecido por la Ley Provincial N° 11.525 y su Decreto Reglamentario N° 1.620/99.

El régimen de Promoción incluirá beneficios y/o incentivos para el establecimiento de empresas que se localicen y/o relocalicen en los Polígonos Industriales y/o de servicios con planificación concertada. A tal efecto se efectuará un estudio que analice las posibles exenciones, reducciones y/o diferimiento de pagos de diversos tributos municipales, durante un mínimo de 10 años, especialmente en los casos en que la radicación de tales emprendimientos implique la creación de más de 20 puestos de trabajo genuinos por un mínimo de 3 años.

**Art. 9°.- CADUCIDAD.**

Si en un plazo máximo, a determinar por el Departamento Ejecutivo según cada Polígono, a partir de la aprobación de los Planes de Detalle de cada Polígono, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional para completar las obras programadas en caso de verificarse imprevistos o fuerza mayor que impidan su concreción en los plazos originalmente establecidos.

**Art. 10°.-** La presente Ordenanza deberá reglamentarse dentro de los treinta (30) días corridos de sancionada.

**Art. 11°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

**Sala de Sesiones, 12 de noviembre de 2009.-**

**Expte. N°156363-I-2007 CM.-**