



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

### LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (Nº 8.056)

**"PLAN DE DETALLE: PLATAFORMA PRODUCTIVA URIBURU OESTE"**  
**"Polígono Industrial Nº 1 "**

#### **CAPITULO I: CREACION Y DEFINICION PLATAFORMA PRODUCTIVA URIBURU OESTE – Polígono Industrial Nº 1.**

**Artículo 1º.-** Se crea la **"Plataforma Productiva Uruburu Oeste"** – **"Polígono Industrial Nº 1"** en el inmueble empadronado en la Sección Catastral 19ª, S/M, Gráfico 1, S/D 1.

##### **Art. 2**

**º.- Definición y Ambito de Aplicación( Anexo gráfico Nº 1)**

Se define como **"Plataforma Productiva Uruburu Oeste – Polígono Industrial Nº 1"** al proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, los trazados estructurales y secundarios, las reservas de espacios para emprendimientos de interés social y afectaciones para el inmueble empadronado catastralmente en la Sección Catastral 19º Sin Manzana Gráfico 1 Subdivisión 1.

##### **Art. 3**

**º.- Carácter de promoción industrial**

Se determina este emprendimiento como una operación de promoción industrial para la localización y relocalización de pequeñas y medianas empresas dedicadas principalmente a la actividad siderometalúrgica, metalmecánica, del caucho, plásticas y otras complementarias y compatibles con estos rubros. Se excluye la residencia permanente o transitoria, salvo aquella que resulte complementaria a la actividad( inciso "e" de las Normas Urbanísticas Particulares – Anexo gráfico Nº 2)

#### **CAPITULO II: NUEVA SECTORIZACION**

**Art. 4º.- Anulación del Distrito Urbano J2-1.**

**4.1.** Se anula en el ámbito de aplicación del presente Plan de Detalle, el Distrito J2-1 del Código Urbano vigente hasta la fecha rigiendo en su reemplazo los indicadores urbanísticos fijados en este plan de detalle.

**4.2:** Se redefine las zonas IV-2 y II-4 de la Ordenanza de Urbanizaciones Nº 6492/97, desafectando el inmueble empadronado catastralmente en la Sección 19ª, S/M, Gráfico 1, S/D 1 de la zona IV-2 e incorporando el mismo a la zona II-4 de la mencionada.

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



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**4.3:** Los indicadores urbanísticos definidos por la presente norma prevalecerán sobre los indicadores urbanísticos de los Distritos Urbanos limítrofes o de borde, siendo de aplicación además, lo establecido en el Reglamento de Edificación en vigencia.

### CAPITULO III: SISTEMA VIAL: MODIFICACION Y CREACION DE TRAZADOS PUBLICOS

**Art. 5º.-** Se redefine el trazado vial del ámbito de aplicación:

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

**5.1.1.** Se suprime el trazado oficial de la Calle 1905, de orientación Este / Oeste de 20 metros de ancho, en el tramo comprendido entre la línea municipal este de Camino Límite del Municipio y el deslinde parcelario este del S/M Gráfico 1 Subdivisión 1, de la Sección Catastral 19.

#### **5.2. Modificación de trazados oficiales:**

**5.2.1.** Se modifica el ancho oficial del Camino Límite del Municipio de orientación Norte/Sur, establecido en 20 metros por la Ordenanza 5727/93, llevándolo a 32,50 metros en el tramo comprendido entre los deslindes parcelarios Norte y Sur del S/M, Gráfico 1, Subdivisión 1, de la Sección Catastral 19, materializándose a través de un corrimiento de 12,50 metros de la línea municipal este de dicha arteria.

#### **5.3. Creación de trazados oficiales:**

**5.3.1.** Se crea la Calle 1916 de orientación Norte / Sur de 25 metros de ancho oficial; en el tramo comprendido entre la línea municipal sur de Calle 1905 y la línea municipal sur de la Calle 1913 de orientación Este / Oeste creada en el inciso 5.3.2. del presente artículo. Su eje se define coincidente con el deslinde parcelario este del S/M Gráfico 1 Subdivisión 1 de la Sección Catastral 19.

**5.3.2.** Se crea la Calle 1913 de orientación Este / Oeste de 25 metros de ancho oficial; en el tramo comprendido entre línea municipal este de Camino Limite del Municipio y la línea municipal oeste de la Calle 1916 de orientación Norte/ Sur creada en el inciso 3.3.1. del presente artículo. Su eje se define coincidente con el deslinde parcelario sur del S/M Gráfico 1 Subdivisión 1 de la Sección Catastral 19.

### CAPITULO IV: NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

**Art. 6º.-** La división del suelo, los indicadores urbanísticos, usos admitidos, servidumbre de jardín y demás condicionantes edilicias que corresponde aplicar, son los que se detallan en el Anexo gráfico N° 2 que se adjunta al presente texto normativo y forma parte de esta misma Ordenanza.

**6.1. Destino del emprendimiento:** El emprendimiento será destinado a la radicación de usos productivos y/o industriales y estará compuesto por trece (13) parcelas de una superficie mínima de 0,50 ha, con una tolerancia de hasta un 5% y al menos un frente mínimo de 40 metros con una

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



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

tolerancia de un 2 % en hasta dos lotes. Las parcelas estarán obligatoriamente vinculadas con carácter transitorio mediante contrato civil (fideicomiso u otra figura jurídica) para la ejecución de las infraestructuras básicas exigidas por la normativa vigente y alternativamente podrán constituir un consorcio de administración de los servicios e infraestructuras comunes que puedan desarrollar para su mutuo beneficio.

**6.2. Calle Privada de Circulación Interna:** Se deberá prever una calle privada de circulación interna de 25m de ancho y rotonda de giro( cul de sac) de 13m de radio, con cantero central, según lo detallado en el Anexo gráfico N° 2, la cual se organizará jurídicamente en función de la división parcelaria establecida y detallada en el Anexo antes mencionado, bajo régimen de condominio u otra alternativa que a propuesta del urbanizador resulte satisfactoria y sea aprobada por la Comisión Técnica de Urbanización.

**6.3. Estacionamientos:** Los estacionamientos deberán ubicarse en el interior de las parcelas industriales, sobre la calle privada de circulación interna y sus cubiertas se realizarán preferentemente utilizando idéntico diseño y materialidad en todas las fracciones. También deberá disponer de un área destinada a la carga y descarga de insumos y mercaderías. No se admitirán estacionamientos en la Servidumbre de Jardín.

**a) División del suelo:**

Superficie mínima de la parcela de 0,50 ha; se admitirá una tolerancia de hasta un 5% y al menos un frente mínimo de 40 m, con una tolerancia de un 2% en hasta 2 lotes.

**b) Índice edilicio:**

Factor de Ocupación del Suelo Máximo: 0,65.

Factor de Ocupación Total Máxima: 1.

**c) 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.

**d) Servidumbre de Jardín:**

Se exigirá una servidumbre de jardín frente a calles públicas de 10 m; frente a calle de circulación interna y a deslindes parcelarios de 5 metros. Las servidumbres frente a calles públicas podrán ser utilizadas por edificios de control de entradas, cámaras transformadoras de fuerza motriz y reductora de gas. Deberán ser tratados como espacios verdes con césped, arbustos, árboles y cercos vivos.

**e) Usos Permitidos:**

Industrias sidero-metalúrgicas, metalmecánicas, plásticas, del caucho, de servicios y otras afines a las citadas. Depósitos restringidos, con carga y descarga, Estación de Bomberos, Campos de deportes, Exposiciones Comerciales y/o Industriales transitorias o



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

permanentes. Se excluye la residencia, permanente o transitoria, salvo aquella que resulte complementaria a la actividad industrial (serenos, cuidadores, etc.)

### **f) Calle de Circulación Interna:**

Se establece una calle privada (eje A1, A2, A3.) de 25 m de ancho, a fin de organizar las distintas unidades funcionales bajo el régimen de organización cerrada.

### **Art. 7º.- Condiciones para el espacio público:**

**7.1. Veredas:** rige lo estipulado en el Art. 3.2.2.2. incisos a.1) y b) de la Ordenanza 7815/2004 y el Decreto 293/2006.

**7.2. Cercos Perimetrales:** Se construirán de una altura no mayor de 2.20 metros, preferentemente utilizando idéntico diseño y materialidad en todas las parcelas, con tejido, reja o cerco vivo, no pudiendo ejecutarse mediante muros ciegos. Se deberá además, forestar todo el perímetro de las parcelas. Lo mismo rige para materializar los límites exteriores del emprendimiento con excepción del límite norte, que linda con la zona de vías del ex Ferrocarril Gral. Mitre, el cual podrá ser ejecutado mediante muro ciego.

**7.3. Dársena Exterior de Estacionamiento:** El Urbanizador podrá realizar sobre la vereda este del Camino Límite del Municipio, una dársena para estacionamiento a 45°, la cual deberá preservar el arbolado existente.

## **CAPITULO V: IMPACTO AMBIENTAL**

**Art. 8º.-** Cada uno de los establecimientos a radicarse en el predio, deberá cumplimentar lo establecido en la normativa ambiental vigente, y en particular por la Ley Provincial N° 11717 sobre Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, el Decreto N° 101/03 y la Resolución N° 010/04.

**Art. 9º.- Efluentes:** el vertimiento de efluentes que se pudieran generar en los procesos deberá cumplimentar lo establecido en la Resolución 1089/82 y Ley 11220 de la Provincia de Santa Fe y ser autorizado por la Dirección de Control Ambiental dependiente de la Dirección General de Política Ambiental en lo que respecta a su calidad (Ordenanza 7223) y por la Dirección de Hidráulica y Saneamiento en lo que respecta a la carga hidráulica implicada. Los efluentes cloacales deberán ser vertidos a la red cloacal con autorización del concesionario de la misma y en caso de no existir dicho servicio, deberán ser dispuestos adecuadamente.

**Art. 10º.- Residuos:** La gestión de los residuos caracterizados como peligrosos deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1844/02 y la normativa específica que se dictare, debiendo, en caso de ser posible, realizar una gestión conjunta de los mismos a efecto de hacerla más eficiente. En caso de generar residuos inertes o asimilables a domiciliarios deberán contratar un servicio de retiro de los mismos.

**Art. 11º.- Calidad de aire – ruido:** Los establecimientos deberán adecuarse a lo establecido por la Ordenanza 5820/92, el Decreto 46542/72 y toda normativa que se dicte en la materia.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Art. 12°.- Explotación del recurso agua subterránea:** en caso de requerir más de uno de los establecimientos utilizar agua de perforación se deberá cumplimentar lo establecido en la normativa vigente en la materia y prever la adecuada explotación del recurso, informando a la Dirección de Control Ambiental sobre el diseño de la misma.

### CAPITULO VI: OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR

#### **Art. 13°.- Exigencias generales**

##### **13.1. Donación de trazados oficiales según lo establecido en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97**

- **Ensanche de Camino Límite del Municipio:** superficie correspondiente al ensanche de 12,50 metros, derivado de la modificación de su ancho oficial fijado en 32,50 metros por el artículo 5.2.1 de la presente;

- **Semiancho de Calle 1916:** superficie correspondiente al semiancho oeste de 12,50 metros, en el tramo comprendido entre Calle 1905 y Calle 1913;

- **Semiancho de Calle 1913:** superficie correspondiente al semiancho norte de 12.50 metros, en el tramo comprendido entre el Camino Limite del Municipio y la Calle 1916.

**13.2. Reserva para empresas pertenecientes al Movimiento Nacional de Empresas Recuperadas, Taller Ocupacional, Centro de Capacitación y Usos Complementarios:** Teniendo en cuenta el carácter de promoción industrial del emprendimiento el mismo deberá destinar la parcela designada como Lote 6, de acuerdo al Anexo gráfico N° 2, a la localización de empresas pertenecientes al Movimiento Nacional de Empresas Recuperadas. Asimismo deberá preverse en dicha parcela la instalación de un taller ocupacional y centro de capacitación además de áreas destinadas a servicios comunes y auxiliares de la actividad y un sector para realizar tareas de fiscalización medioambiental y tributaria por parte del municipio.

##### **13.3. Reserva de tierra para emprendimientos productivos de carácter social.**

El emprendedor deberá adquirir una fracción de 10000 m2, fuera del emprendimiento, ubicada dentro de un área que cuente con factibilidad de radicación industrial, para ser destinada, sin cargo, a la localización de emprendimientos productivos de carácter social y/o a la relocalización de empresas recuperadas. La futura adjudicación de esas tierras será supervisada por el Municipio a través de la Secretaría de la Producción. Las propuestas de radicación deberán cumplimentar con los requisitos que establece la normativa vigente.

##### **13.4. Obras de infraestructura**

**13.4.1. Ejecución de infraestructuras urbanas:** El emprendedor ejecutará la totalidad de las infraestructuras de las calles y los servicios generados y demandados por el emprendimiento (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, provisión de energía eléctrica y gas, alumbrado público, veredas, telefonía y forestación) de acuerdo a los niveles de exigencia que, establezca la Comisión Técnica de Urbanizaciones (CTU) en la correspondiente Aptitud Urbanística,



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

incluidas ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, de corresponder, así como los equipamientos de provisión que el impacto de la nueva demanda pueda exigir sobre las eventuales redes existentes. En función de la falta de disponibilidad de infraestructuras adecuadas para la extensión de redes cloacales, el emprendedor podrá proponer sistemas alternativos para resolver el correspondiente saneamiento. En cuanto al escurrimiento de líquidos pluviales, teniendo en cuenta las obras públicas en ejecución sobre el Camino Límite del Municipio, el emprendedor deberá adecuar su propuesta de saneamiento pluvial a los proyectos ya aprobados para el sector.

Dado el carácter de promoción industrial del emprendimiento y que el mismo podrá realizarse por etapas, las obras de infraestructura podrán ejecutarse acorde a esas etapas. La Municipalidad, a través de la Secretaría de la Producción colaborará en las gestiones ante las autoridades provinciales y empresas prestatarias de los servicios antes mencionados a fin de facilitar su concreción.

### **13.4.2. Condiciones para la ejecución de infraestructuras urbanas:**

La Municipalidad a través de las oficinas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y de Obras Públicas, definirá los lineamientos de diseño y ejecución de los proyectos correspondientes a la infraestructura urbana a realizar, al que deberá adecuarse el emprendedor.

**13.4.3. Ejecución de trazados públicos:** Corresponde al Emprendedor, la ejecución de los siguientes trazados públicos, de acuerdo al nivel de exigencia establecido por las reparticiones municipales con competencia en la materia. Estos son:

Semiancho norte de Calle 1913, tramo comprendido entre Camino Límite del Municipio y Calle 1916.

Semiancho oeste de Calle 1916, tramo comprendido entre Calle 1905 y Calle 1913.

**13.5.** El Emprendedor se compromete a realizar las correspondientes presentaciones de planos ante la Dirección General de Obras Particulares a efectos de regularizar todas aquellas construcciones existentes que no cuenten con el debido final de obras, en un plazo no mayor a 12 meses de sancionada la presente.

**13.6.** El Emprendedor podrá transferir a terceros, titulares de las parcelas resultantes, las obligaciones asumidas con relación a las obras de infraestructura correspondientes al emprendimiento y la reserva de espacio para actividades productivas de carácter social fuera del mismo, 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 (artículo 13.4.) y de la reserva del espacio fuera del emprendimiento (artículo 13.3.) será requisito imprescindible para que se otorguen permisos





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

de edificación dentro del ámbito de aplicación de esta norma. La Secretaría de Gobierno, 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.

**13.7.** La Dirección General de Topografía y Catastro otorgará visación definitiva a los planos de mensura y subdivisión correspondientes al emprendimiento una vez verificados los aspectos formales de la donación de las superficies destinadas a calles públicas por parte de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, quedando debidamente consignado en los mismos la condición de Promoción Industrial del emprendimiento y las limitaciones al uso que reconocen las parcelas hasta que no se completen y certifiquen las infraestructuras pendientes por parte de el/los responsables del emprendimiento, en las condiciones establecidas por el artículo 13.6.

### **Art. 14°.- Plazos de la urbanización**

**14.1.** Se establece un plazo máximo de 5 años, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, para cumplimentar con las obras de infraestructura y servicios requeridos y para la disposición de la reserva para localización de emprendimientos productivos de carácter social establecido por el artículo 13.3, pudiendo la Municipalidad reconsiderar total o parcialmente este Plan de Detalle en el caso que no se cumpliera con dichas obligaciones dentro del plazo establecido.

**14.2.** Si en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación de esta Ordenanza los responsables del emprendimiento no hubiesen iniciado el plan de obras previsto, la Municipalidad se reserva el derecho de replantear el presente texto normativo.

**14.3.** 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 con restitución de su costo, por parte de los responsables de las mencionadas obligaciones.

**Art. 15°.-** Se deja sin efecto cualquier otra reglamentación o disposición para este ámbito de aplicación que se oponga al presente texto normativo.

**Art. 16°.-** Los Anexos gráficos que se detallan a continuación, forman parte inescindible de la presente Ordenanza:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación y Trazados Viales.

Anexo Gráfico N° 2: Planilla Indicadores Urbanísticos.

**Art. 17°.-** Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.-

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



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

**Sala de Sesiones, 12 de octubre de 2006.-**

**Exptes. Nros. 152.060-I-2006 C.M. y 31.105-D-2006 D.E.-**