

**DECRETO N° 395**

Rosario, "Sede del XIV Congreso Internacional de Ciudades Educadoras", 20 de febrero de 2017.-

**VISTO:**

La sanción de la Ordenanza Municipal N° 9495/2015 "Convenios Urbanísticos para Predios en Suelo Productivo".

**Y CONSIDERANDO:**

Que la citada Ordenanza tiene por objeto organizar los procedimientos de los Convenios Urbanísticos aplicados al sector productivo, con el fin de aclarar y a su vez agilizar de manera eficaz los pasos a seguir para realizar dichos emprendimientos.

Siendo conveniente proveer sobre el particular, en uso de sus atribuciones,-

**LA INTENDENTA MUNICIPAL  
DECRETA**

**ARTÍCULO 1º: REGLAMENTASE** la Ordenanza N° 9495/2015, en los términos del presente Decreto Reglamentario, el procedimiento para la celebración de Convenios Urbanísticos vinculados a acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana aplicadas exclusivamente a la instalación de un uso Productivo, regulado por la normativa vigente, conforme a las disposiciones que a continuación se detallan.

**ARTICULO 2º: Alcance.** A los fines previstos en el presente y teniendo en cuenta el espíritu y carácter de la Ordenanza 9495, se entiende que la aplicación de la misma abarca a todo Convenio Urbanístico que involucre al Sector Productivo, entendido éste, como cualquier actividad destinada a la fabricación, elaboración, obtención, intercambio y comercialización de bienes y servicios.

**Artículo 3º: Objeto.** Serán objeto de celebración de un Convenio Urbanístico Productivo aquellos que se suscriban en el marco de una concertación público-privada o público-público que involucre Emprendimientos Productivos, en cualquiera de los siguientes casos:

- Parcelas mayores a 5000 m<sup>2</sup> de superficie.
- Casos en los que se considere pertinente la modificación de las normativas urbanísticas vigentes, con el objetivo de facilitar la eficacia de la acción urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.
- El cumplimiento en distintas etapas, compatibles con el desarrollo del emprendimiento, de las obras de infraestructura y servicios a cargo del Urbanizador (desagües pluvial y cloacal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, gas y ejecución de pavimentos); debiéndose especificar en el convenio respectivo cuales son las obras a ejecutar, plazo para su ejecución, modalidad de las mismas, y toda otra cuestión que se considere pertinente.

- Emprendimientos que resuelvan mediante un proyecto de carácter unitario la localización concertada y el desarrollo planificado de un conjunto de empresas, para la Creación de Polígonos Industriales y/o de Logística.

**Artículo 4º: Comisión de Convenios Urbanísticos Productivos.** A los fines del tratamiento, evaluación y elaboración de los Convenios Urbanísticos Productivos, se crea la Comisión de Convenios Urbanísticos Productivos (C.C.U.P), que se conformará en el marco de la Comisión Técnica de Atención a Empresas y estará presidida por la Secretaría de Producción y Desarrollo Local, quien designará una Secretaría Administrativa. La CCUP será conformada por representantes de las siguientes Secretarías: Planeamiento, Gobierno, Hacienda y Economía, Obras Públicas, Ambiente y Espacio Público, Control y Convivencia Ciudadana, Transporte y Movilidad. Los representantes deberán ser designados por instrumento resolutivo por cada uno de los Secretarios. A modo no taxativo, se enumeran las áreas involucradas:

- a. Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística
- b. Dirección General de Ordenamiento Urbano
- c. Dirección General de Topografía y Catastro
- d. Dirección General de Hidráulica
- e. Dirección General de Pavimentos y Calzadas
- f. Dirección General de Alumbrado Público
- g. Dirección General Técnica y Logística de Tránsito
- h. Dirección General de Innovación y Calidad Ambiental
- i. Dirección General de Industria
- j. Dirección General de Obras Particulares
- k. Dirección General de Atención a Empresas

Para algún caso que lo requiera se podrán convocar otras áreas con competencia en la temática.

Las reuniones de la CCUP serán de carácter periódico según la frecuencia que requiera la dinámica de trabajo y tendrán como producto final el dictado de Actas Resolutorias donde se sintetizarán los informes y opiniones del conjunto y/o individuales.

**Artículo 5º: Funciones de la CCUP:** Son funciones de la CCUP:

- b) Informar a los interesados la pertinencia en la aplicación de la Ordenanza 9495 articulando la intervención de todas las áreas del municipio que correspondan.
- c) Confeccionar los Anteproyectos de Convenios Urbanísticos Productivos y elevarlos al Concejo Municipal para su aprobación.
- d) Ser el nexo entre el Municipio y el Emprendedor, notificándolo de las actuaciones realizadas.

**Artículo 6º: Organismo competente.** La única comisión competente para intervenir en la creación de convenios urbanísticos productivos, es la CCUP, careciendo de todo efecto legal todo convenio en donde ella no sea parte.

**Artículo 7º: Documentación requerida.** La parte interesada presentará ante la Secretaría de Producción y será remitida a CCUP la siguiente documental: Datos de la parcela sobre la cual se

pretende intervenir; Plano de Proyecto de mensura y división y/o Plano de Proyecto de construcción, firmados por profesional en la materia (según corresponda a cada proyecto); Memoria descriptiva del emprendimiento; Certificado Urbanístico y Declaración de interés legítimo; Licencia de Libre Uso y Libre Afectación (L.U.L.A.). La CCUP podrá solicitar otra documentación adicional.

En los casos que surjan Convenios Urbanísticos de la propia Comisión Técnica de Atención a Empresas, la CCUP analizará la documentación a requerir al emprendimiento.

El trámite no se considerará iniciado hasta tanto la CCUP cuente con toda la documentación solicitada en cada caso.

**Artículo 8º: Informe de la CCUP.** Una vez reunidos los aportes de las áreas técnicas que la conforman, la CCUP confeccionará un Acta Resolutoria que determine la pertinencia de la aplicación de la Ordenanza N° 9495, y observará aspectos básicos a cumplimentar en cada caso.

**Artículo 9º: Elaboración del Anteproyecto de Convenio Urbanístico Productivo.** Una vez concluidas las etapas de los arts 7 Y 8 del presente, la CCUP elaborará el Anteproyecto de Convenio Urbanístico Productivo, de acuerdo al contenido detallado en el Art. 8º de la Ordenanza 9495, teniendo en cuenta lo siguiente:

Se establecen, con carácter enunciativo, los contenidos de los Convenios Urbanísticos Productivos:

- a) Definición y ámbito de aplicación.
- b) Objeto del Convenio. Adhesión al anteproyecto y planos de arquitectura.
- c) Declaración de Interés Legítimo por parte del propietario.
- d) Disposiciones Urbanísticas: Definición de trazados, indicadores urbanísticos generales y particulares: FOS, FOT, altura, usos, condiciones del espacio público y otras disposiciones que se consideren pertinentes.
- e) Obligaciones asumidas por el urbanizador / desarrollador, referidas a:
  - donación de tierras para trazados oficiales;
  - donación de tierras para espacio verde y comunitario, en aquellos casos que no se aplique el artículo 11º de la Ordenanza 9495/15;
  - pago de la compensación económica producto de mayor aprovechamiento urbanístico, en caso de haberlo, y contemplando las posibles reducciones establecidas en la Ordenanza 9495, reglamentadas por el presente Decreto;
  - plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca para la ejecución de obras de infraestructura según las necesidades del sector. El Convenio deberá detallar en forma específica el alcance de las obras a ejecutar por el emprendedor, diferenciando cuáles serán las Obras de Infraestructura indispensables para el funcionamiento del emprendimiento productivo o de su entorno, mencionadas en el Artículo 7.7.3 de la Ordenanza 9495, cumplidas las cuales se podrá tramitar el "Final de Obras administrativo".
- f) Aquellos Certificados que la CCUP solicite. Entre otros se enuncian: Certificado Urbanístico, Certificado de Libre Uso Libre Afectación.
- g) Estudio de Impacto Ambiental, en el marco ambiental nacional y provincial dispuesto por Ley Nacional N° 25.675 que fija la POLITICA AMBIENTAL NACIONAL y Ley Provincial N° 11.717 "MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE" y sus Decretos Reglamentarios.

h) Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del proyecto a convenir.

**Artículo 10º: Emisión del Final de Obra administrativo.** La Dirección General de Obras Particulares, emitirá un Final de Obra Parcial, cuando las Obras de Infraestructura que sean indispensables para el funcionamiento del emprendimiento productivo o de su entorno, detalladas en el Convenio respectivo, estuvieran cumplimentadas, y restara formalizar alguna de las exigencias urbanísticas. Este final de obra administrativo será suficiente para otorgar la habilitación municipal por el plazo ordinario establecido en el artículo 15º del Decreto 1818/2014.

**Artículo 11º: Acogimiento al Régimen de Promoción Industrial:**

- Eximición de donación de espacios para uso público: Aquellos urbanizadores que celebren con la Municipalidad un Convenio Urbanístico Productivo, en el marco de la Ordenanza 9495/15, podrán solicitar mediante una nota a la Secretaria de Producción y Desarrollo local, la eximición de donación de espacios para uso público. La vigencia de esta promoción, será los primeros 3 (tres) años desde la sanción de la Ordenanza 9495/15, para aquellos Convenios que se firmen o estén en desarrollo en dicho período. Para los Convenios en los que, vencido dicho período, se encuentren en etapa de desarrollo y el urbanizador haya efectuado el pedido correspondiente, la eximición será establecida en función de un plazo máximo establecido por la CCUP, para la firma del Convenio.
- Reducción del Pago por Mayor Aprovechamiento Urbanístico, en caso de haberlo, en los siguientes casos:
  - a. Relocalización de empresas: Emprendimientos que se relocalicen debido al cambio de las normas urbanísticas de la ciudad, por un uso no conforme.
  - b. Rápida radicación: Emprendimientos que concluyan las obras de instalación y habiliten los mismos para su funcionamiento, en un plazo no mayor a 30 meses contados a partir de la promulgación de la ordenanza que apruebe el Convenio Urbanístico correspondiente.
- Exención de la Tasa General de Inmuebles (TGI): De acuerdo al Art. 11º de la Ordenanza 9495/15, se establece una exención del 100% de la TGI para el primer año y reducción del 50% para los siguientes dos años, para aquellos establecimientos productivos localizados en terrenos implicados en un Convenio Urbanístico Productivo, en el marco de la Ordenanza 9495/15. Podrán solicitar la exención una vez cumplimentadas la totalidad de los compromisos asumidos por el recurrente en el Convenio Urbanístico Productivo, y se haya Habilitado el emprendimiento.

**Artículo 12º: Elevación al Concejo Municipal:** La CCUP elevará al Concejo Municipal, el Informe y el Anteproyecto de Convenio Urbanístico Productivo, para su tratamiento y aprobación. Esta aprobación implicará la habilitación del Departamento Ejecutivo para la firma del Convenio Urbanístico Productivo y la continuidad de las tramitaciones dispuestas por la Ordenanza 9495/15.

**Artículo 13º:** Insértese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico, comuníquese y dese a la Dirección General de Gobierno.

Dr. IGNACIO DEL VECCHIO  
Secretario de Producción  
y Desarrollo Local  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Ing. Ma. SUSANA NADER  
Secretaria de Obras Públicas  
Municipalidad de Rosario

Dr. GUSTAVO E. LEON  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario



Dr. Santiago D. Asegurado  
Secretario de Hacienda y Economía  
Municipalidad de Rosario

Dr. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

Arq. PABLO H. ABALOS  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario