

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Producción y Promoción del Empleo han tomado en consideración el Mensaje N° 53/14 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza “**PLAN DE DETALLE POLÍGONO ÁREA INDUSTRIAL URIBURU**”, esta normativa fija el ámbito de aplicación, creación de Polígono Industrial, Trazados e Indicadores Urbanísticos. Sirviendo como antecedentes la Ordenanza N° 6.492/97 que regula los procesos de urbanización y subdivisión del suelo y la Ordenanza N° 9.144/13 sobre “Plan Integral de Suelo Productivo”

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

Que, surge la necesidad de promover desarrollos equilibrados entre los distintos sectores fomentando el uso racional del suelo urbano como así también la optimización de la capacidad instalada de las infraestructuras existentes.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE POLÍGONO “ÁREA INDUSTRIAL URIBURU”

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

Se define como Plan de Detalle Polígono “Área Industrial Uriburu”, al proyecto urbanístico que fija los indicadores, usos, trazados viales y demás condicionantes urbanos para el emprendimiento resuelto con carácter unitario, mediante una planificación concertada con el municipio que permita el desarrollo de empresas y áreas logísticas y/o de servicio dentro del ámbito de aplicación.

Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El predio ubicado en la Sección Catastral 19ª, S/M, Gráfico 54, cuyos límites son: al Este la zona de vías del F.F.C.C. Belgrano y al Sur la Av. Uriburu.

Art. 3º.- CREACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

Se designa como Polígono “Área Industrial Uriburu” 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 de Rosario 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 organiza-



ción general del Polígono. Dicho proyecto deberá cumplimentar con los requisitos particulares que establece el presente Plan de Detalle y los que enuncia la Ordenanza N° 9.144/13 “Plan Integral de Suelo Productivo”, en todos aquellos aspectos no contemplados por la presente norma.

Para permitir la compatibilidad con otras normas, el presente Plan de Detalle Polígono Industrial y Logístico N° 4 podrá adecuarse automáticamente a las futuras modificaciones o cambios que se impulsen en la Ordenanza N° 9.144/13 o cualquier otra normativa complementaria que alcance al mismo.

Art. 4°.- TRAZADOS.

Los trazados quedarán sujetos al proyecto de trazados integral para el área, que será enviado en forma simultánea a la presente al Concejo Municipal para su aprobación. El mismo contemplará para el ámbito de aplicación descrito en el Artículo 2° el nuevo ancho oficial de 60 metros para Av. Uriburu para la concreción de una calle colectora, en el tramo comprendido entre el deslinde parcelario Oeste del S/M, Gráfico 54 al Oeste y la Línea Municipal Oeste de la calle Medina, desplazando su actual Línea Municipal Norte 10 metros hacia el Norte, manteniendo el eje original de la Avenida, en cumplimiento con lo indicado en el Punto 5 del informe de la Comisión Técnica de Urbanización obrante a fs. 13 del Expediente N° 24.040-N-13 referido a los niveles de pavimento, como así también las supresiones de los trazados oficiales de la calle Sin Nombre de orientación Este-Oeste, creado por Ordenanza N° 1.330/54 en el tramo comprendido entre la prolongación hacia el Sur de calle Felipe Moré al Este y calle Juan Pablo II al Oeste, y la prolongación hacia el Sur de Av. Felipe Moré creado por Ordenanza N° 1.330/54, en el tramo comprendido entre la Línea Municipal Sur de Av. 1907 (ex “I”) y la calle suprimida mencionada. Las afectaciones y anchos oficiales derivados del proyecto vial enunciado quedan sujetos a los ajustes resultantes de las mensuras y estudio de títulos ferroviarios y privados correspondientes, que determinarán con precisión los trazados y áreas de dominio público, facultándose al Departamento Ejecutivo a establecer las adecuaciones necesarias.

Art. 5°.- INDICADORES URBANÍSTICOS.

5.1. Parcela origen, división de suelo, 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 de la Sección Catastral 19ª, S/M, Gráfico 54.

La división del suelo se realizará en lotes con una superficie mínima de 3.000m².

Los indicadores de uso serán los previstos para el Área de Tejido AT7-4 sobre la que se localiza el presente polígono.

Se establece un retiro obligatorio de línea de edificación sobre calles públicas y privadas de 5 (CINCO) metros y desde los deslindes parcelarios de 3 (TRES) metros.

Se establece un Factor de Ocupación de Suelo (FOS) máximo de: 0,8.

5.2. Las superficies afectadas por retiros obligatorios solo 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.

No podrán ser utilizadas para perforaciones para la captación de agua, cámaras o piletas de tratamiento de líquidos residuales, tanques de reserva y/o combustibles, 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 para las naves industriales se establece en 15 metros. Se permitirá mayor altura total o parcial en la nave industrial, en caso de necesidad que el uso lo requiera.

5.4. La circulación interior del polígono se realizará mediante una calle interna de sentido Norte-Sur, de uso privado.

Art. 6°.- OBLIGACIONES DEL EMPRENDEDOR.



6.1. Provisión de infraestructura y servicios.

El emprendedor deberá garantizar la provisión de la totalidad de infraestructuras exigidas según se establece en el informe de la Comisión Técnica de Urbanización de julio de 2013, en función de lo determinado por la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97.

En el acta de adhesión se establecen los siguientes requisitos de infraestructura:

1- Desagües cloacales.

Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento cuente con factibilidad de conexión a colectora de futuro carácter cloacal: NE2.

Cuando el área en el cual se desarrolla el emprendimiento no cuente con factibilidad cloacal, dicha situación deberá ser certificada por Aguas Santafesinas y corroborado por la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento: NE1.

2- Desagües pluviales: NE2.

3- Abastecimiento de agua potable y Energía eléctrica: NE2.

4- Alumbrado Público: NE2.

5- Pavimentos: NE3.

Categorización Ambiental, Informe de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

Se deberá presentar un Plan de Gestión Ambiental, que defina las medidas de gestión y preventivas, con el objeto de minimizar o mitigar los impactos susceptibles de producirse en cada etapa de construcción. Este plan deberá dar cumplimiento para todas y cada una de las partes del proyecto y durante el período que se extienda la construcción.

La obras de la calle Medina Ancho Oficial 20,00 metros s/ Ord. N° 5.727/93, y la calle colectora establecida en el punto 4, deberá permitir la conexión de las calzadas de la Av. Uriburu con la futura calle de 20 metros paralela a la vía mediante una calzada colectora a desarrollar en el frente de su propiedad, las mismas quedarán diferidas en su ejecución hasta el momento en que la movilidad integral del área así lo requiera, y serán ejecutadas bajo el régimen de contribución y mejoras.

6.2. Donación de trazados públicos.

El emprendedor efectuará la donación de suelo destinado a los trazados y deberá iniciar los trámites tendientes a la inscripción de los dominios correspondientes a la superficie de la calle en el tramo comprendido entre el Deslinde Parcelario Oeste del S/M, Gráfico 54 al Oeste y la Línea Municipal Oeste de la calle Medina, manteniendo su actual Línea Municipal Sur a 20 metros del eje original y desplazando su actual Línea Municipal Norte 10 metros hacia el Norte.

El Emprendedor tendrá a su custodia el trazado a donar: calle Medina y la calle colectora de Av. Uriburu, por el plazo de 10 años a fin de instalar cerco perimetral premoldeado de hormigón en los límites originales de la propiedad, asumiendo la obligación de demoler a su costa lo construido cuando la Municipalidad así lo requiera.

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

El emprendedor deberá cumplimentar los requisitos fijados en la Ordenanza N° 9.144/13 en las cuales se fijan las exigencias para el desarrollador. Se efectuará la donación, según el balance de superficies que resulte de las mensuras correspondientes que realizará a su cargo el Emprendedor. A los fines de promover el desarrollo de polígonos industriales -concibiéndolos como actores centrales en la generación de eslabonamientos productivos y de empleo-, el emprendedor podrá dar cumplimiento a los requisitos que establece el Artículo 17° inciso C) de la Ordenanza N° 9.144/13, a partir de la ejecución de obras que impliquen la consolidación de la red de infraestructuras y servicios del área. En tal sentido, el Municipio podrá aceptar el valor equivalente en obras de infraestructuras complementarias al emprendimiento, que represente igual valor al de la perteneciente a la operación involucrada, valoración que se establecerá de acuerdo al procedimiento de tasación y tasación de referencia que dispone la mencionada norma, para ser destinada al correspondiente aporte de infraestructura.

El Emprendedor deberá hacer efectiva la modalidad que adopte en definitiva, el cumplimiento de tal obligación, se realizará dentro de los doce meses contados desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización Definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanización 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 de los usos o de los emprendimientos localizados en el área 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.

Art. 7º.- PLAZOS.

7.1. El Urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo en un plazo máximo de 12 (DOCE) meses de promulgada la presente ordenanza.

7.2. Si en un plazo máximo de 10 (DIEZ) años a partir de la aprobación del presente Plan de Detalle, no se concretaran los requisitos establecidos, la Municipalidad de Rosario podrá revisar el presente texto normativo y la recalificación de suelo. La Municipalidad podrá otorgar un plazo adicional de hasta 5 (CINCO) 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.

Forman parte inescindible de la presente Ordenanza, los Anexos Gráficos:

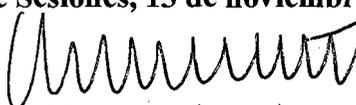
Plano N° 1 - Ámbito de Aplicación.

Plano N° 2 - Trazados.

Art. 9º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

58
REALIZÓ
Vº

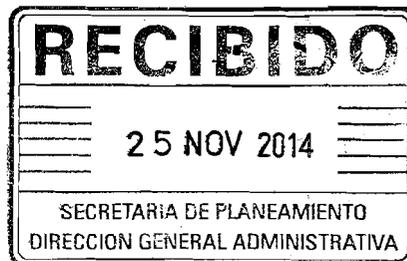
Sala de Sesiones, 13 de noviembre de 2014.


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cel Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

Exptes. Nros. 217272-I-2014 CM y 24040-N-2014 D.E.



//sario, 04 DIC 2014

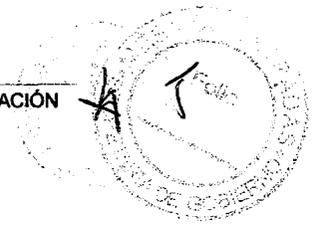
Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Arg. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

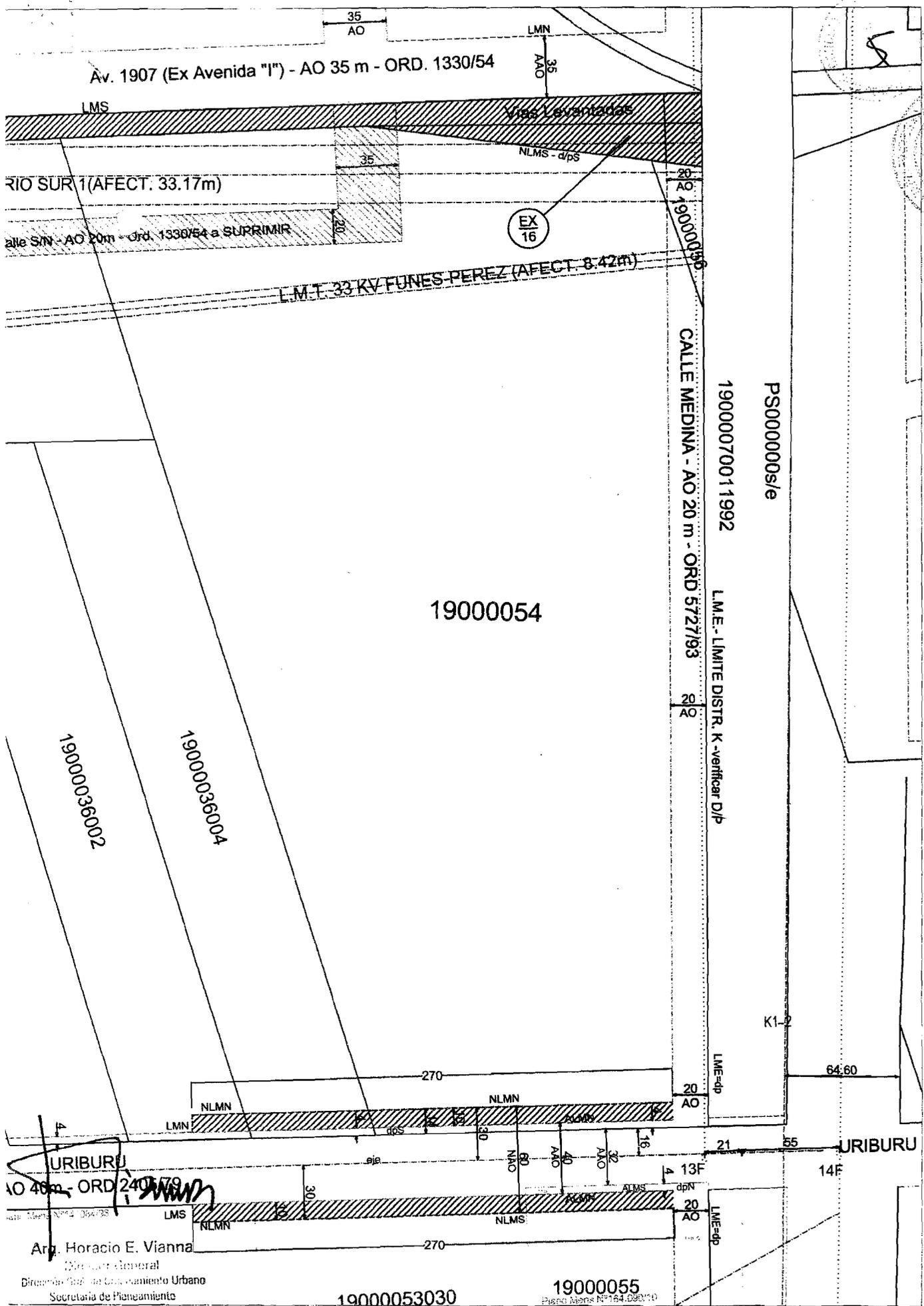


Dr. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario



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





Av. 1907 (Ex Avenida "I") - AO 35 m - ORD. 1330/54

RIO SUR 1 (AFECT. 33.17m)

Calle S/N - AO 20m - Ord. 1330/54 a SUPRIMIR

L.M.T. 33 KV FUNES PEREZ (AFECT. 8.42m)

CALLE MEDINA - AO 20 m - ORD 5727/93

19000070011992

PS000000s/e

L.M.E. - LIMITE DISTR. K - verificar D/P

19000054

19000036002

19000036004

K1-2

64.60

URIBURU

URIBURU

AO 40m - ORD 2400/79

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

19000053030

19000055
 Plano Mens N° 164.030.10

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

DIRECCIÓN GRAL. DE TRAMITACIÓN Y FISCALIZACIÓN URBANÍSTICA

VºBº DIRECTORA GRAL. Arq. BEATRIZ AMBROGI

TO INCORPORADO AL DOMINIO
 TO NO INCORPORADO AL DOMINIO

TO ELEVADO POR NOTA DE PLANIFICACION
 TO NO ELEVADO POR NOTA DE PLANIFICACION

ESTUDIO: Arq. DANIELA CECI

DIBUJO: Arq. PABLO MILESI

AGOSTO 2014