

Ordenanza N° 10.139

“Plan integral de suelo e inversiones productivas”



Municipalidad
de Rosario

Secretarías:

Desarrollo Económico y Empleo
Planeamiento; Ambiente y Espacio Público
Gobierno; Hacienda y Economía

Plan Integral de Suelo e Inversiones Productivas. Ordenanza N° 10139

Objetivos alcanzados

- Consolida un único cuerpo normativo, que sistematiza y reúne todas las regulaciones relativas al uso productivo del suelo, con el propósito de lograr mayor simplicidad y claridad en su aplicación.
- Reordena las áreas de la ciudad con potencial para alojar las radicaciones productivas.
- Disminuye las exigencias urbanísticas para las radicaciones productivas, propiciando la densificación de las áreas de promoción.
- Flexibiliza los indicadores urbanísticos de acuerdo a las necesidades actuales del sector productivo.
- Adecúa el Listado de Rubros, a la clasificación vigente de AFIP.
- Modifica parámetros de clasificación de industrias y depósitos.
- Propone procedimientos ágiles para las nuevas radicaciones.
- Define beneficios fiscales para nuevas radicaciones productivas en áreas de promoción, según se trate de emprendimientos individuales o agrupamientos productivos.
- Unifica regímenes de promoción.



Redefinición de áreas

Definición de tres áreas:

ÁREA DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA

Se promueve la ocupación de suelos aptos para la instalación de industrias, depósitos o actividades logísticas y/o de servicios.

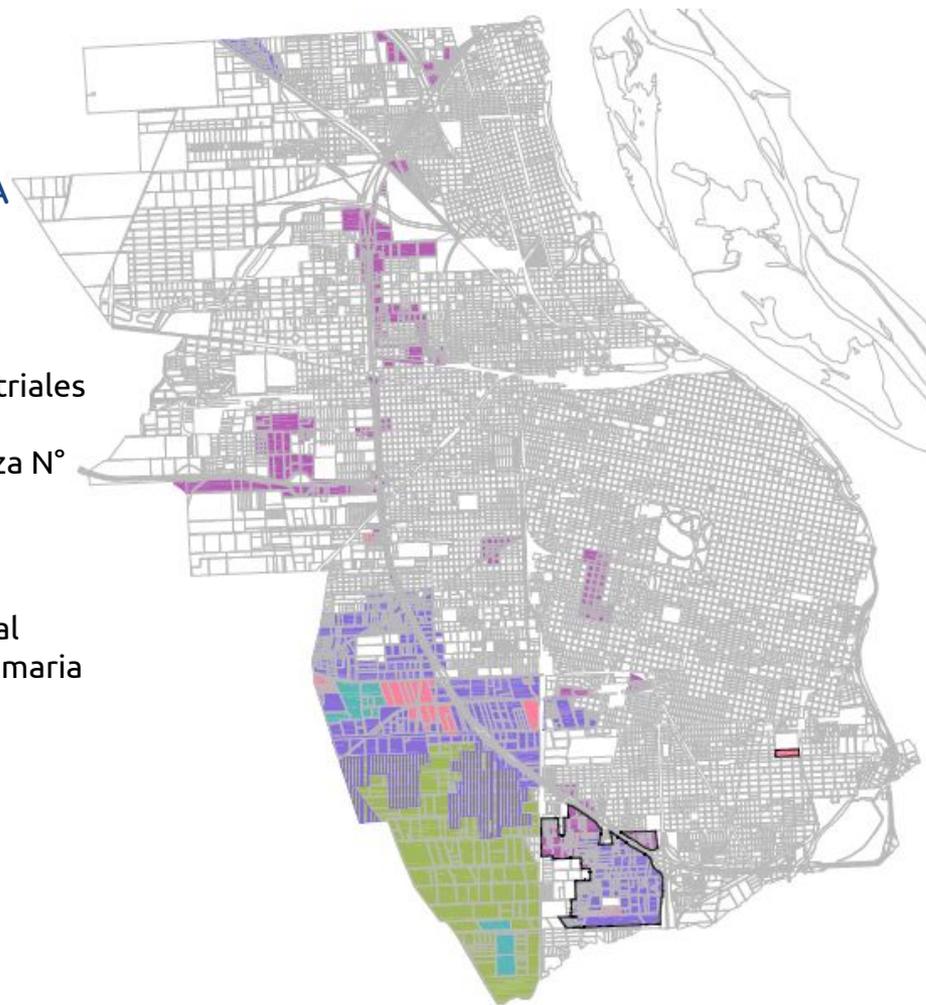
- Áreas de Tejido 7 (AT7).
- Áreas de Tejido 6 (AT6).
- Agrupamientos Industriales (incluidos los Polígonos Industriales aprobados) y el Parque Tecnológico "Zona i"
- Distritos Productivos (creados o a crearse según Ordenanza N° 9.256/14).

ÁREA PRODUCTIVA DE INTEGRACIÓN

Zona de futura expansión industrial (a largo plazo) con un especial cuidado ambiental que permita la convivencia con producción primaria agroecológica. (equilibrio económico, social y ambiental)

ÁREA DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS

Se promueve la producción primaria, en especial la producción agroecológica.



Redefinición de esquema de promoción

ÁREAS DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA

- **Eximición de la donación de espacio público** en cualquier acción de urbanización y/o localización productiva sin requerir la elaboración de una normativa particular, Convenio Urbanístico Productivo, o Plan de Detalle (vigente por 10 años).
- **Aplicación de Adicional de Promoción Urbana** (sobretasa de TGI para baldíos en áreas promovidas), orientada a desincentivar la retención especulativa de suelo, con el objetivo de promover su uso industrial y/o logístico.
- **Fondo especial para el desarrollo de infraestructura y Contribución por Mejoras:** Aplicación de la Ordenanza N° 9330 para la ejecución de obras de infraestructura en suelo industrial.
- Para **Agrupamientos Industriales**, utilización de la figura de **Conjunto Inmobiliario**, creada recientemente en el código civil.
- **Beneficios fiscales para nuevas radicaciones:**
 - **Exención del 50%** del pago de **DREI** por el lapso de **2 años** desde su radicación, para los **emprendimientos individuales**.
 - **Exención del 50%** del pago de **DREI** por el lapso de **5 años** desde su radicación, para las empresas que se localicen en **agrupamientos industriales cerrados** creados o a crearse.

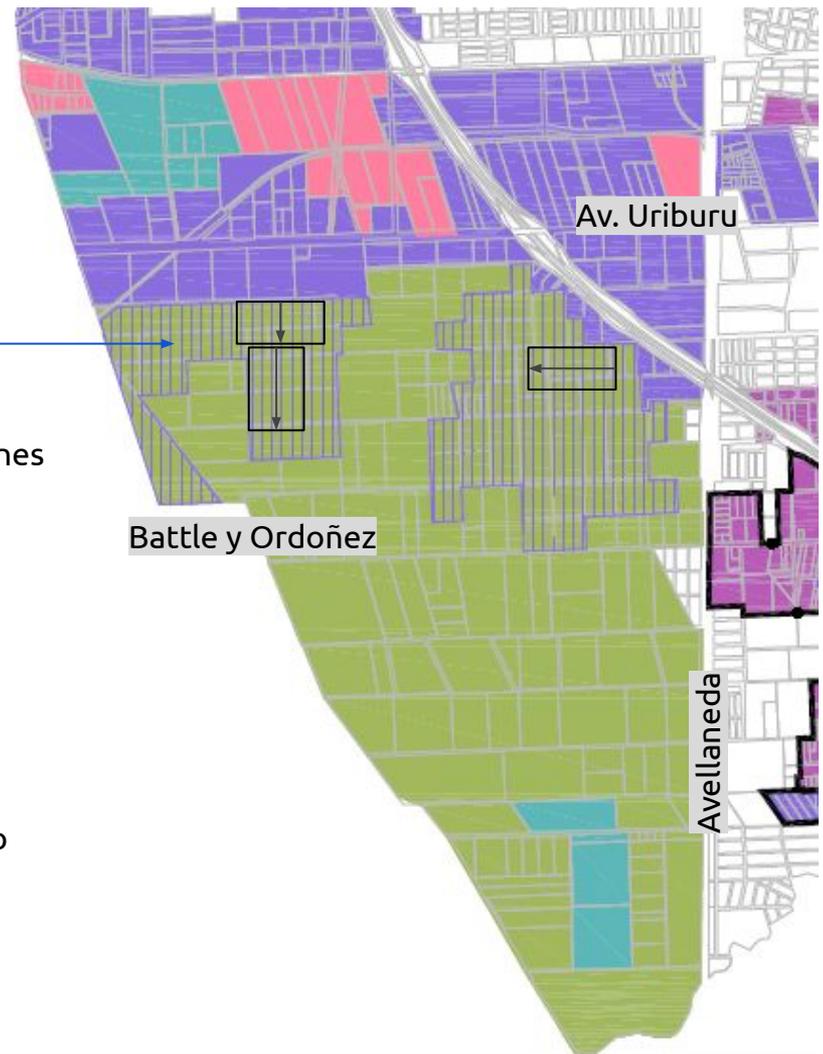


Redefinición de esquemas de promoción

ÁREA PRODUCTIVA DE INTEGRACIÓN

- **Eximición de la donación de espacio público y equipamiento comunitario:** para la radicación de industrias, servicios y/o depósitos que sean parte de la cadena de valor de las producciones agroalimentarias frutihortícolas, viverísticas y/o pecuarias.
- **Exención de TGI** a inmuebles cuyas actividades productivas se encuadren dentro de las **frutihortícolas, viverísticas y/o pecuarias**.

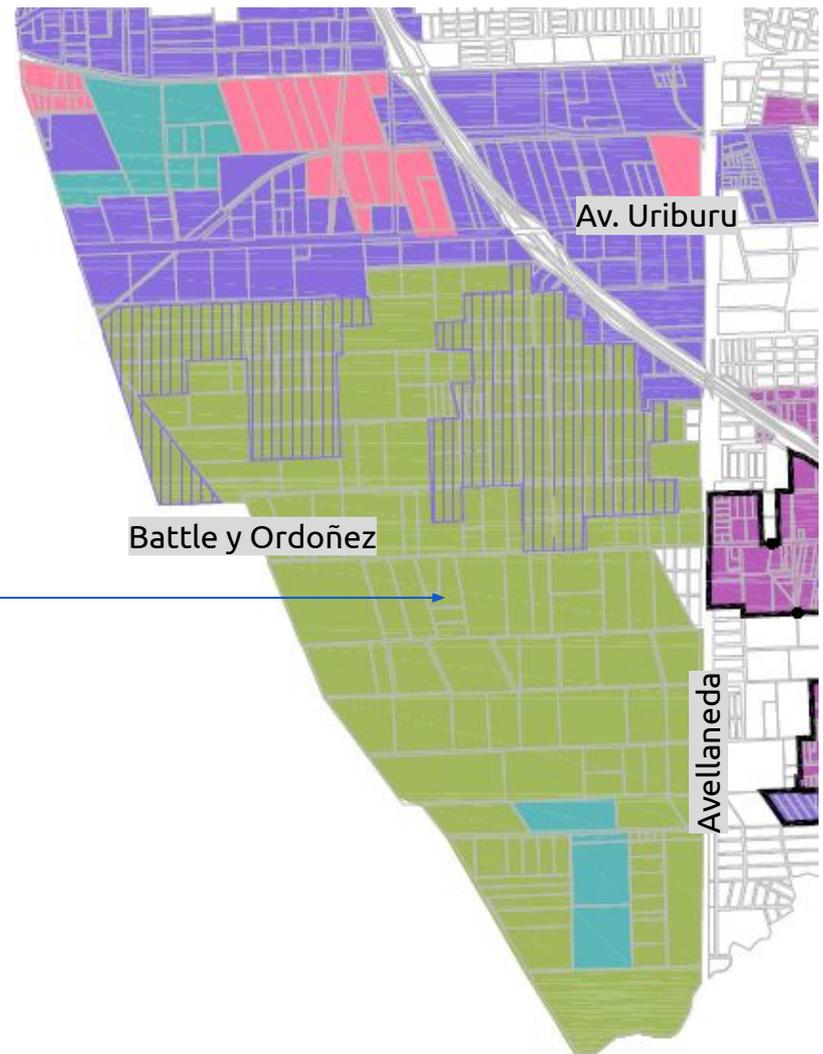
Dentro de las Áreas Productivas de Integración, en parcelas contiguas en al menos un punto con áreas promovidas, serán admitidos aquellos establecimientos industriales y/o logísticos, categorizados A y B. Asimismo, serán admitidas las industrias y/o depósitos categoría C, previo informe ambiental favorable, a elaborar por las oficinas técnicas municipales.



Redefinición de esquemas de promoción

ÁREA DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE ALIMENTOS

- **Exención del pago de TGI** a inmuebles cuyas actividades productivas se encuadren dentro de las **frutihortícolas, viverísticas y/o pecuarias.**



Redefinición de indicadores urbanísticos y subdivisión

En Áreas de Tejido 7 -AT7-

- Parcela mínima de 1000m² (antes: 3000m²)
- Mayor altura edificable para edificios de oficinas (25 metros) en toda el área promovida frentistas a circunvalación, autopistas y Av Uriburu entre Las Palmeras y Av. Circunvalación.

Agrupamientos Industriales y/o de Logística

- Rigen los indicadores vigentes para cada sector urbano según corresponda por su localización.
- Parcela origen: superficie equivalente a dos (2) parcelas mínimas según el sector urbano en el que se localice.

En Áreas de Tejido 6 -AT6-

- Mayor altura edificable para edificios de oficinas (25 metros) en toda el área promovida frentistas a circunvalación y autopistas (antes 15 metros para cualquier ubicación).
- Incorporación de los usos industriales más restringidos (categoría C), previo informe ambiental.

En Área de Protección y Promoción de la Producción de Alimentos -APPPA- y Área Productiva de Integración -API-

- Parcela mínima agropecuaria: 5 hectáreas.

Modificación de parámetros de categorización de Industrias y depósitos.

CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y DEPÓSITOS

CATEGORÍA "A" Industrias y depósitos menos restringidos	Superficie a habilitar	Inflamable (de 1° categ en litros)	Residuos Peligrosos (Categoría de Generador: CG)
1er Anillo y Pichincha	Hasta 1.500 m ²	Hasta 500 litros (1° categoría y sus equivalentes)	CG: 1
2do Anillo	Hasta 2.500 m ²	Hasta 1.000 litros (1° categoría y sus equivalentes)	Hasta CG: 2
Cordones Perimetrales	Hasta 5.000 m ²	Hasta 5.000 litros (1° categoría y sus equivalentes)	Hasta CG: 3
CATEGORÍA "B" Industrias y depósitos restringidos		Inflamable (de 1° categ. en litros)	Residuos Peligrosos (Categoría de Generador: CG)
2do Anillo y Cordones Perimetrales		Hasta 5.000 litros (1° categoría y sus equivalentes)	Hasta CG: 5
CATEGORÍA "C" Industrias y depósitos más restringidos		Categorización de acuerdo a la actividad principal y/o incumplimiento de los parámetros establecidos para categorías A y B, que posiciona a la actividad en la categoría siguiente.	

Sobre el marco normativo

Ordenanzas a modificadas

- Ordenanzas N° 9256/14: "Distritos Productivos": Unifica el régimen de promoción para Distritos Productivos, con el presente en la Ordenanza N° 10139.
- Ordenanza 9068: Delimitación de áreas. indicadores urbanos de las mismas.
- Ordenanza 6492/97 (de urbanizaciones): modificación de zonas de urbanización.
- Todas las ordenanzas de polígonos industriales aprobados. Los indicadores urbanos serán los mismos que los establecidos para las Áreas de Tejido 7.
- Ordenanza N° 8474/09 "Parque Empresarial Rosario" sólo quedan vigentes los artículos sobre trazados oficiales.

Ordenanzas derogadas

- Ordenanza N° 9144 "Plan Integral de Suelo Productivo" El texto se incorpora a Ordenanza N° 10139.
- Ordenanza N° 8470/09 "Creación de Polígonos Industriales y/o de Servicios con Planificación Concertada". (ya derogada por 9144)
- Ordenanza N° 9495/15 "Convenios Urbanísticos Productivos" El texto se incorpora a Ordenanza N° 10139.
- Ordenanza N° 9503 y Ordenanza N° 9581: "Distritos Productivos" Unificación de régimen de promoción.
- Ordenanza N° 9255 y N° 9231 "Certificados de Compatibilidad Productiva".



Desafíos de corto y mediano plazo

Impulsar la Promoción de Inversiones:

- Soporte al inversor ante la búsqueda de lugar para radicación
- Contacto con propietario/inmobiliaria
- Informe de Cargas de obras públicas exigibles
- Obras de infraestructuras de servicios (Vínculo con empresas de Servicios: EPE, Aguas, Litoral Gas)
- Generación de información de interés para inversores. Guía productiva. Informes de facturación de la ciudad.
- Financiamiento BMR y otros.
- Identificación de infraestructura a realizar en Áreas Promovidas y búsqueda de financiamiento.
- Mesa de coordinación público/privada integrada por las asociaciones territoriales donde se verifique:
 - Seguimiento del fondo de infraestructura
 - Planificación de obras en zonas promovidas



¡Gracias!

Dirección General de Desarrollo Industrial
Secretaría de Desarrollo Económico y Empleo
Municipalidad de Rosario

industria@rosario.gob.ar



Municipalidad
de Rosario