



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3490

En la ciudad de San Lorenzo, departamento del mismo nombre, provincia de Santa Fe, al primer día del mes de diciembre del año dos mil quince.-

VISTO: La nota presentada por la empresa Gea Desarrollos S.R.L., Expte. 24393 C.M., por la cual solicita se apruebe el proyecto denominado “Parque Industrial San Lorenzo” y se reconozca la fracción sobre la que se desarrollará el mismo como Área Industrial; y

CONSIDERANDO: Que la Ley Provincial N° 11.525 de Parques y Áreas Industriales establece en su Art. 1° que “La Provincia de Santa Fe impulsa la construcción de Parques y Áreas Industriales”.

Que en el mismo sentido, la Ordenanza N° 2429 de Parques y Áreas Industriales dispone que la Municipalidad de San Lorenzo establece e impulsa en forma permanente, como política de estado, la construcción de Parques y Áreas Industriales.

Que dentro de los objetivos de los mismos se destacan la promoción industrial en jurisdicción de la ciudad de San Lorenzo, incluyendo la instalación de nuevas industrias y la reubicación, ampliación y modernización de las existentes.

Que también se pretende generar espacios que reúnan las condiciones que se requieran por normas superiores o municipales, a fin de posibilitar la relocalización de establecimientos industriales, en los casos que éstos se encuentren actualmente en conflicto con el medio ambiente o con la población.

Que se propende a una radicación ordenada de los establecimientos industriales, en armonía con el medio ambiente y los núcleos urbanos.

Que tales iniciativas permitirían reducir los costos de inversión en infraestructura y servicios.

Que desarrollos como los planteados incentivan la capacitación de recursos humanos, empresarios y laborales, incluyendo sistemas de educación formal y no formal, y fomentan el crecimiento del empleo industrial por medio de acciones comunes.

Que la Ordenanza N° 2111 declara “ZONA DE PROMOCION INDUSTRIAL DE SAN LORENZO” (Zona Norte) al área delimitada por el Arroyo San Lorenzo al Norte, el camino interdistrital Aldao-Ricardone al oeste, la calle Berón de Astrada (prolongación de la línea imaginaria) al Sur y como límite este la autopista Brigadier Gral. Estanislao López, Ruta A010 y continuando por ella hasta la Ruta N° 11, terminando en el Arroyo San Lorenzo...”, y que la fracción sobre la que se pretende desarrollar el proyecto de encuentra comprendida dentro de esta zona.

Que el artículo 3° de la misma Ordenanza establece: “... El Honorable Concejo Municipal se compromete a facilitar los instrumentos legales que fueren menester para la rápida y efectiva implementación de la “Zona de Promoción Industrial de San Lorenzo”.

Que la Ordenanza N° 1178 de Uso del Suelo delimita y designa en el Punto 19.1, como área industrial I, al área compuesta por diversos sectores, entre los que se encuentra la “ZONA DE PROMOCION INDUSTRIAL DE SAN LORENZO”, (Punto 19.1.12) introducida por la Ordenanza N° 2111 y ratificada por la Ordenanza N° 2707.

Que la misma ordenanza establece en el Punto 4.2.3. que “Se entiende por Área Industrial a la destinada primordialmente al asentamiento de actividades industriales agrupadas y cuya presencia junto a la vivienda no es compatible. El Área Industrial es, por



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

naturaleza, la indicada para poder implementar en el futuro, ya sea surgido de la esfera pública o privada, el emplazamiento de Parques Industriales”.

Que en el mismo sentido la Ordenanza establece en el Punto 19. 2 que “La zona Industrial es por su naturaleza aquella que podrá ubicar, surgido de la esfera pública o privada, el emplazamiento de un futuro Parque Industrial”.

Que en el mismo Punto 19. 2, se establece que “En el momento de implantarse la venta y/o promoción de los terrenos de un Parque Industrial se instrumentará reglamentación más específica de acuerdo a los avances tecnológicos, condiciones económicas, políticas, etc., que se presenten en esa oportunidad”

Que de acuerdo a la Ordenanza N° 2429 sobre Áreas y Parques Industriales, la Municipalidad debe autorizar la construcción de los Parques y Áreas Industriales.

Que si bien en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, regula este tipo de emprendimientos como Conjuntos Inmobiliarios, deja reservadas a los estados locales las cuestiones reglamentarias de uso del suelo y de edificación.

Que a pesar de todo ello, a los fines de la obtención del reconocimiento formal como Parque o Área Industrial por parte de la Provincia de Santa Fe, se hace necesario que previamente el Municipio reconozca expresamente el área (la fracción) como tal y establezca ciertas restricciones al uso del suelo de los sectores linderos.

Que el proyecto denominado “Parque Industrial San Lorenzo” se encuentra contemplado dentro de los lineamientos del Plan Estratégico de San Lorenzo y es expuesto como ejemplo de “Distribución policéntrica y equilibrada de Equipamientos y Servicios” en las “Directrices de Ordenamiento Territorial” (Directriz 7) de la publicación que sienta las “Bases para un Acuerdo Metropolitano” del Ente de Coordinación Metropolitana (ECOM).

Que el proyecto contribuirá al ordenamiento de nuestra ciudad, separando la actividad industrial de las áreas urbanas residenciales. Brindará mayor disponibilidad de infraestructura y servicios, permitirá desplegar las potencialidades que existen en nuestra comunidad y dinamizará factores que hacen a un desarrollo Local Sustentable, favoreciendo el desarrollo industrial regional, posibilitando el fortalecimiento de la micro, pequeña y mediana empresa; sirviendo además como incentivo para grupos capaces de generar inversiones, empresas, empleo y diversificando el actual perfil productivo y el desarrollo económico de la ciudad y el área metropolitana.

Que la empresa Gea Desarrollos S.R.L., ha presentado un proyecto de construcción de un Parque Industrial privado en el predio de 151 hectáreas ubicado en la zona Norte de nuestra ciudad, delimitado por el Arroyo San Lorenzo, la Autopista Rosario – Santa Fe, la intersección de la Ruta Provincial 25 (Ex RP 10), la calle Genaro Roldán y las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (NCA).

Que el Departamento Ejecutivo Municipal ha otorgado el correspondiente Certificado de Uso conforme al emprendimiento.

Que se recibió la visita de la Comisión Cuatripartita provincial compuesta por la Secretaría de Servicios de Apoyo al Desarrollo dependiente del Ministerio de la Producción, de la Secretaría de Aguas y de la Secretaría de Medio Ambiente, ambas dependientes del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, y de la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, dependiente del Ministerio de Gobierno y Reforma del Estado; a los fines de evaluar la viabilidad de la construcción del Parque Industrial San Lorenzo y su



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3490

posterior reconocimiento del mismo en los términos de la Ley 11.525 y su Decreto reglamentario n° 1620/99.

Que como consecuencia del dictamen favorable emitido por la mencionada Comisión, el proyecto cuenta con la factibilidad para el reconocimiento como Parque Industrial, otorgada por el Ministerio de la Producción de la Provincia de Santa Fe (Informe de Factibilidad favorable de fecha 30 de enero de 2013, emitida por la Dirección General de Industrias - Expte. Provincial N° 00701-0087647-8 y Expte. Municipal N° 27826).

Que la desarrolladora ha efectuado los trámites legales reglamentarios y realizado todos los estudios requeridos, incluido el Estudio de Impacto Hidráulico y el Estudio de Impacto Ambiental.

Que en su primera etapa, el proyecto cuenta con la aprobación definitiva del Estudio de Impacto Hidráulico y el Estudio de Impacto Ambiental.

Que los desarrolladores han presentado ante la Autoridad de Aplicación, un estudio en el que se justifica la factibilidad del proyecto y sus efectos sobre la zona propuesta para su instalación, conforme a los requisitos que determina la reglamentación, encontrándose en este momento el expediente en la Dirección General de Industrias para su aprobación y reconocimiento.

Que a los fines de la obtención del reconocimiento formal como Parque o Área Industrial por parte de la Provincia de Santa Fe, se hace necesario que previamente el Municipio reconozca el área como tal (conforme Nota N° 109 del 18/09/2014 de la Comisión Interministerial de Evaluación de Predios para la Radicación de Parques y Áreas Industriales – Decreto N° 020/2013, dirigida a la Municipalidad de San Lorenzo).

Que el Decreto N° 345, Reglamentario de la Ordenanza N° 2429 sobre Áreas y Parques Industriales, de fecha 21 de noviembre de 2003, fue redactado en vistas a regular una categoría específica de Parques y Área Industriales como es la situación de los Parques y Áreas Industriales Públicos o Mixtos.

Que por las características y normativa aplicable a los Parques Industriales Privados, como es el caso de tratamiento en esta ordenanza, se hace inadecuado e improcedente regular en los mismos términos este tipo de emprendimientos.

Que si bien existe en la Municipalidad de San Lorenzo un Reglamento de División y Urbanización de Tierras (Ordenanza N° 583), el mismo no contempla los proyectos de subdivisión de este tipo de emprendimiento, es decir los barrios cerrados, o ente caso en particular, los Parques Industriales, por lo que se hace necesario establecer una reglamentación específica para este caso.

Que por DECLARACIÓN N° 52/14 de fecha 22 de julio de 2014, este Concejo Municipal declaró de Interés Municipal el emprendimiento “Parque Industrial San Lorenzo” presentado por la empresa Gea Desarrollos S.R.L.-

POR TANTO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA N° 3490.-

Art. 1º.- Determinase como ÁREA INDUSTRIAL, a la fracción de terreno de 151 hectáreas 47 áreas 55 centiáreas, designada como lote III D en el plano registrado bajo el N° 69779 año



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3490

1972, PII 15-03-00-200092/0004-4, delimitada por el Arroyo San Lorenzo, la Autopista Rosario – Santa Fe, la intersección de la Ruta Provincial N° 25 (Ex Ruta Prov. N° 10), la calle Genaro Roldán y las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (NCA) ubicado en la zona Norte de esta ciudad, comprendida dentro de la Zona de Promoción Industrial establecida por las Ordenanzas N° 2111, 2707 y 1178, y que según título se describe como una fracción de terreno de campo que se encuentra situada en zona rural del Distrito de esta ciudad de San Lorenzo, Departamento San Lorenzo, de esta Provincia de Santa Fe, que afecta la forma de un polígono irregular, y se compone de 1.067,10 mts. en su lado Sur (línea 41-54), lindando camino existente en medio con varios propietarios; su lado Sudeste lo forma una línea quebrada de dos rectas, la primera de ellas (Línea 54-53) mide 206,20 mts., formando en el punto 54 un ángulo de 142° 34' 40", la segunda (línea 53-52) mide 200,00 mts., formando en el punto 53 un ángulo de 170° 49' 40", lindando con acceso Autopista Santa Fe- Rosario; el costado Este mide 987,20 mts. (línea 52-51), y al Arroyo San Lorenzo 1.021,00 mts., formando en el punto 52 un ángulo de 93° 16' 20" y en el punto 51 un ángulo de 127° 03' 30", con línea de relevamiento del Arroyo; el costado Nor-Oeste lo constituyen las sinuosidades del Arroyo San Lorenzo; el costado Sur-Oeste se encuentra formado por una línea ligeramente quebrada de dos rectas, la primera que arranca del punto 41 donde forma un ángulo de 151° 36' 00" (línea 42-41) mide 387,14 mts. y la segunda (línea 43-42) mide 622,76 mts. y 655,00 mts. hasta el Arroyo San Lorenzo, formando en el punto 42 un ángulo de 179° 14' 00" y en el punto 43 un ángulo de 67° 20' 50" con la línea del relevamiento del Arroyo San Lorenzo, lindando por este costado con vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (hoy Nuevo Central Argentino).- Forma una superficie total incluida la extrapoligonal hasta el Arroyo de 151 hectáreas 47 áreas 55 centiáreas.- El inmueble descripto se encuentra afectado por una servidumbre administrativa inscrita al Tomo 266 Folio 123 N° 346314 de Marginales, por la que se constituyó derecho real de servidumbre a favor de "YPF Sociedad Anónima" (hoy Repsol YPF), para el paso de cañerías del "Poliducto Montecristo-San Lorenzo", que atraviesa el predio en su frente Sur con una afectación de 15,00 mts. de ancho por 1.107,00 mts. de longitud.-

Art. 2º.- Clasifícase al área industrial determinada en el art. 1º de la presente Ordenanza, como **ÁREA INDUSTRIAL PRIVADA DE DESCONGESTIÓN y DE DESARROLLO**, de acuerdo a los establecido en la Ley N° 11.525, y a la Ordenanza N° 2.429 de Parque y Áreas Industriales que será de aplicación estrictamente en lo que resultare pertinente, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12º de la presente.-

Art. 3º.- Apruébase el emprendimiento privado denominado "Parque Industrial San Lorenzo" presentado por la empresa Gea Desarrollos S.R.L., de acuerdo al Plan Maestro que como ANEXO I forma parte de la presente. Dicho Plan Maestro podrá ser objeto de modificaciones conforme el contralor de las reparticiones provinciales y/o municipales que oficien de autoridad de aplicación respecto del presente.-

Art. 4º.- Autorízase la construcción de un Parque y/o Área Industrial Privada, en la fracción identificada en el Art. 1º de la presente.-



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3490

Art. 5º.- Autorízase a la empresa desarrolladora del proyecto, Gea Desarrollos S.R.L., y/o a quien ésta designe, y a la Sociedad Parque Industrial San Lorenzo S.A., constituida a tal fin, a ejecutar la construcción del emprendimiento en etapas, de acuerdo al proyecto y al plan presentado por la misma, que se adjunta como Anexo II a la presente. En tal sentido, facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a través de la repartición correspondiente a aprobar los planos de subdivisión en Propiedad Horizontal Especial – Conjunto Inmobiliario de cada una de las etapas.-

Art. 6.- Establézcase que las obras correspondientes a los servicios e infraestructura de cada una de las etapas del proyecto, deberán ser ejecutadas por la empresa desarrolladora dentro de un plazo de dos (2) años, contados a partir de la fecha de aprobación de los planos de subdivisión de cada una de las etapas, por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.-

Art. 7º.- Ratifícase como Zona de Uso Industrial al área declarada como “Zona de Promoción Industrial de San Lorenzo” por la Ordenanza N° 2111. Establézcase, que dentro de dicha zona y a quinientos (500) metros de los límites del área establecida en el Art. 1º de la presente Ordenanza, estará prohibida la radicación de nuevos loteos destinados a uso residencial, conjuntos habitacionales o todos aquellos emprendimientos no compatibles con el uso industrial.-

Art. 8º.- Apruébase la reglamentación especial para el área determinada en el art. 1º de la presente Ordenanza, que como ANEXO III forma parte de la presente. -

Art. 9.- Una vez cumplida con la obligación de lograr la aprobación de los respectivos planos de mensura, el titular dominial deberá efectuar las donaciones de terrenos afectados a calles y espacios públicos. La forestación y mantenimiento de los espacios públicos cedidos o a ceder a la Municipalidad de San Lorenzo estará a cargo de la Propiedad Horizontal Especial “Parque Industrial San Lorenzo”, y la Municipalidad podrá darles la utilización o destino que el Departamento Ejecutivo Municipal determine.-

Art. 10.- Conforme a lo establecido por la Ley N° 11.525 de Parque y Áreas Industriales de la Provincia de Santa Fe, el Parque Industrial San Lorenzo contará con sectores destinados a Uso Industrial Exclusivo, entre los cuales contará con un sector destinado a empresas de base tecnológica, de investigación y desarrollo, un sector destinado a Micro y Pequeñas Empresas, con sectores destinados a Áreas de Logística, con espacios de uso común y con sectores destinados a los demás usos establecidos en el Art. 11º de la Ley N° 11.525.-

Art. 11.- Las disposiciones establecidas en esta Ordenanza serán de aplicación al emprendimiento privado denominado “Parque Industrial San Lorenzo” presentado por la empresa Gea Desarrollos S.R.L., consistente en la construcción de un Parque Industrial en la fracción determinada en el Art. 1º de esta Ordenanza. Todos los aspectos reglamentarios en los que esté especificado de esta manera en la presente Ordenanza, serán reglamentados y se regirán por el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) y por el Reglamento Interno del Parque Industrial, de cada una de las etapas. En todo lo que no se



Concejo Municipal de San Lorenzo

San Carlos 1959 - 2200 - San Lorenzo
Provincia de Santa Fe - Rep. Argentina
concejomunicipalsanlorenzo@gmail.com
Tel-Fax 03476 - 421171

ORDENANZA N° 3490

oponga o no esté reglamentado en la presente Ordenanza, será de aplicación la Ordenanza N° 1178 - Reglamento de Uso del Suelo e Intensidad de Ocupación del Municipio de San Lorenzo.-

Art. 12.- Establécese que no será de aplicación al proyecto objeto de la presente Ordenanza, el Decreto N° 345/2003, Reglamentario de la Ordenanza N° 2429 de Áreas y Parques Industriales y las restantes normas municipales, que en lo subjetivo u objetivo, en lo general o particular, se opongan o contradigan a la presente.-

Art. 13º.- Cúmplase, Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése al Registro Municipal.-

SALA DE SESIONES, 01 de diciembre de 2015.-

Prof. SILVIA B. ALVAREZ
Secretaria Legislativa
Concejo Municipal de San Lorenzo

JULIO CESAR CAMUSSO
Secretario Administrativo
Concejo Municipal de San Lorenzo

Dr. EDUARDO ROS
Presidente
Concejo Municipal de San Lorenzo