



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.856.-

VISTO:

La escasez de oferta de lotes en la ciudad y el expte. C.M. N° 05485-1; y

CONSIDERANDO:

Que la reducida oferta de lotes en el ejido urbano de Rafaela, ante una demanda creciente, ha incrementado los precios de los mismos hasta valores que parecen poco razonables, determinando en muchos lugares que el valor del lote (libre de cualquier mejora) es igual o, hasta superior que la edificación que se realiza sobre el mismo.

Que esto ha ocasionado que muchas familias que desearían tener su casa propia, deban seguir alquilando viviendas, aún con la situación de incremento de alquileres, o hayan tenido que radicarse en localidades vecinas.

Que este Concejo Municipal ha sancionado el 06 de octubre de 2005 la Ordenanza N° 3.845 que aplica una sobretasa progresiva a los lotes considerados "huecos urbanos", de manera también de ir incrementando la oferta de lotes en el mediano plazo.

Que no obstante la normativa anterior, se considera necesario que el Estado Municipal tome otras medidas para paliar la escasez de lotes, tales como eximir de la obligación de realizar para determinados loteos, algunas de las obras de infraestructura más costosas.

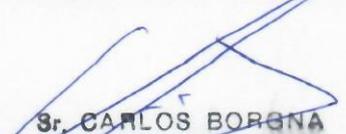
Que es conveniente clasificar a los diferentes loteos según las obras de infraestructura que le serán exigidas, las cuales deberán ser acordes al barrio donde se enclavarán o a los sectores urbanizados aledaños

Que además se considera pertinente extender el plazo de gracia en la aplicación de la sobretasa por terreno baldío a los nuevos loteos, a 24 meses para los lotes de hasta 100 unidades, y a 36 meses para los de más de 100 unidades.

Que las políticas nacionales y provinciales de viviendas en el área municipal no alcanzan a cubrir las demandas de la sociedad, por lo que el municipio debe programar en su territorio medidas alternativas de carácter más urgente, debido a la importancia que implica para las familias rafaelinas el acceso a la tierra que continúe con los valores definidos de nuestra comunidad del "esfuerzo propio".

Que por tal motivo y los planteados *ut supra*, y considerando que aún así las medidas adoptadas no alcanzan a cubrir las demandas deseadas, es conveniente determinar la existencia de "zonas de emergencia habitacional" dentro del área urbana, por el cual se autoriza en ciertos loteos a realizar algunas de las obras exigidas en la Ordenanza N° 2588.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

  
Sr. CARLOS BORGNA  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Los nuevos loteos que sean presentados a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos o la que la reemplace en el futuro, a partir de la promulgación de la presente norma legal, deberán ser categorizados a los fines de la aplicación del artículo 5º de la Ordenanza N° 2.588 (obras de infraestructura), con la presentación del proyecto integral de obras; de acuerdo a la siguiente escala:

**Loteo CLASE A:** Deberán realizar todas las obras de infraestructura que determina el artículo 5º de la Ordenanza N° 2.588.

- 1 Provisión de agua potable: Se propiciará la ejecución en todos los casos en que sea posible (factibilidad y provisión aseguradas). De no ser así se diferirá la ejecución de la misma, entregándose a la municipalidad garantías que cubran el 125% del valor de las obras a satisfacción del DEM. En el caso de diferimiento de la obra, se exigirá la colocación de 1 (un) pico comunitario, por lo menos, por manzana.-

**Loteo CLASE B:** Deberán realizar las siguientes obras de infraestructura:

- 1 Saneamiento (desagües).
- 2 Energía eléctrica domiciliaria.
- 3 Alumbrado Público: podrán ejecutarse brazos de iluminación, amarrados a las cabeceras de los postes de electrificación y otro elemento que se considere conveniente (los requerimientos serán exigidos por la oficina técnica correspondiente).
- 4 Apertura de calles con ejecución de cordón cuneta.
- 5 Losetas para cruce peatonal sobre calles.
- 6 Provisión de agua potable: Se propiciará la ejecución en todos los casos en que sea posible (factibilidad y provisión aseguradas). De no ser así se diferirá la ejecución de la misma, entregándose a la municipalidad garantías que cubran el 125% del valor de las obras a satisfacción del DEM. . En el caso de diferimiento de la obra, se exigirá la colocación de 1 (un) pico comunitario, por lo menos, por manzana.-
- 7 Forestación.  
Se definen las zonas para este tipo de urbanizaciones de acuerdo, a lo especificado en el plano adjunto como ANEXO 1.  
Los loteos presentados e incluidos en la zona definida en el anexo 1 podrán, previa autorización del DEM ser recategorizados.-

**Art. 2º)** Espacios verdes, equipamientos o urbanizaciones: en los casos que corresponda su donación, deberán integrar como mínimo una manzana de aproximadamente 60 mts. x 60 mts. Cuando por razones de planeamiento las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacios verdes no correspondan al interés municipal, sea por su ubicación

  
Sr. CARLOS BORGNA  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del Municipio de igual valor al de la operación involucrada, o el valor compensatorio del mismo en efectivo y/o bienes inmuebles a satisfacción del Departamento Ejecutivo Municipal.-

**Art. 3º)** Cuando se produzca la aprobación de nuevos loteos, la sobretasa por baldío comenzará a aplicarse después de un período de gracia de veinticuatro meses posteriores a la fecha de aprobación definitiva del mismo para loteos de hasta 100 (cien) unidades, y de treinta y seis meses para loteos de más de 100 (cien) unidades. Serán condiciones indispensables para gozar de este período de gracia, el estar al día con el pago de las cuotas correspondientes a la Tasa Gral. de Inmuebles.-

**Art. 4º)** Los loteos presentados y en ejecución podrán, previa autorización del Departamento Ejecutivo Municipal, ser incorporados a las disposiciones de la presente norma.-

**Art. 5º)** Suspéndase por el plazo de vigencia de la presente ordenanza los artículos 13, 14, 15 y 16 de la Ordenanza 2.588 en lo referido a la constitución de garantías.-

**Art. 6º)** La presente ordenanza tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2007, y será prorrogable por igual término y por única vez.-

**Art. 7º)** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación.-

**Art. 8º)** Derógase el artículo 22 de la Ordenanza N° 3.742 Tributaria Vigente.-

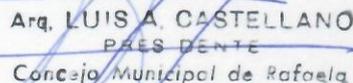
**Art. 9º)** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, cuando existiera capacidad ociosa de maquinaria y personal municipal, a prestar servicios, con cargo a los loteadores, con el fin de realizar las obras de infraestructura solicitadas para la aprobación del lote.-

**Art. 10º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del  
CONCEJO MUNICIPAL DE//  
RAFAELA, el primer día del ///  
mes de diciembre de dos mil ///  
cinco.-----

  
Sr. CARLOS BORGNA  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela

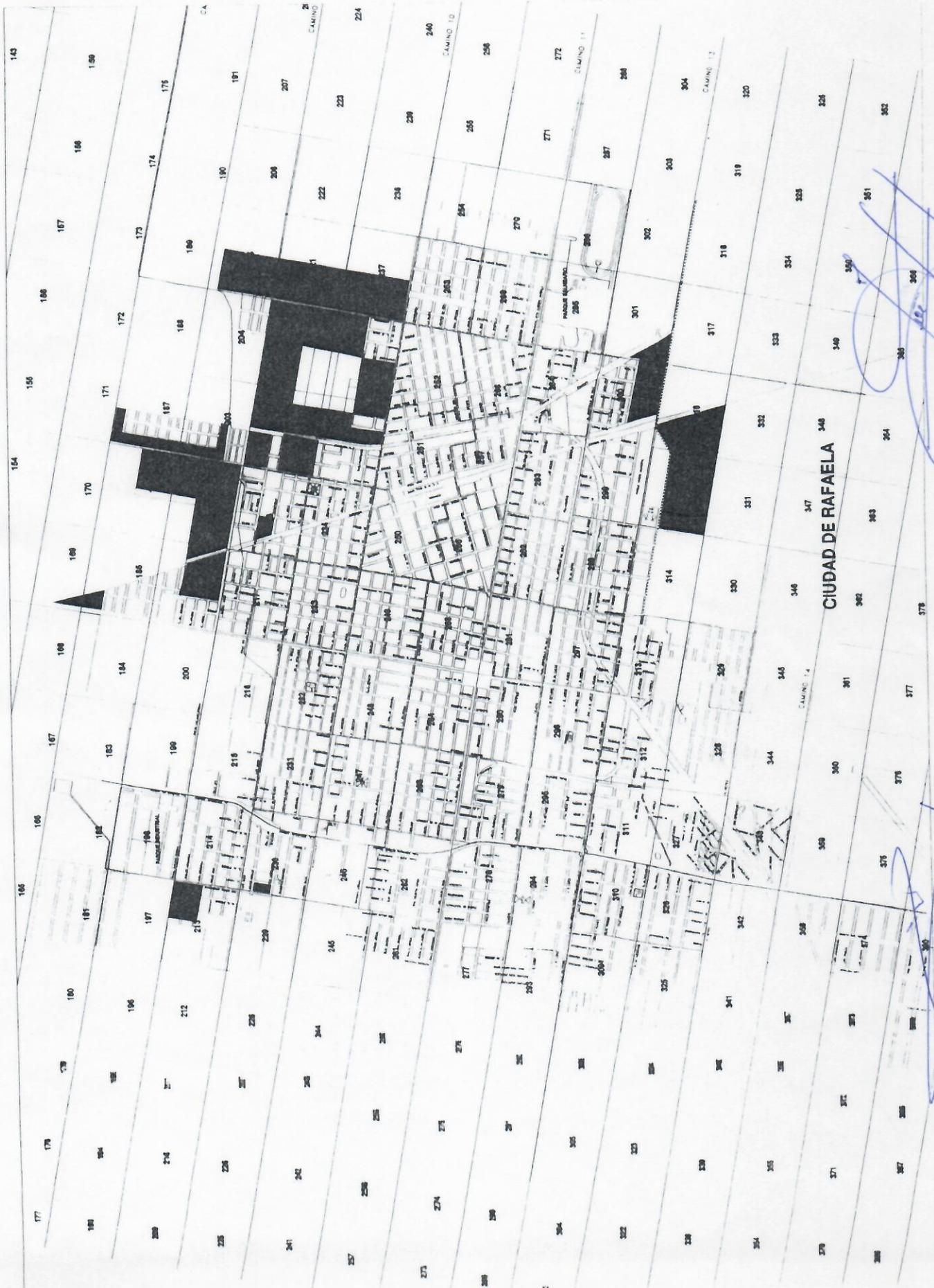


  
Arq. LUIS A. CASTELLANO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

ANEXO I - ORDENANZA Nº 3856.-



CIUDAD DE RAFAELA

**DR. LUIS A. CASTELLANO**  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela

**Sr. CARLOS BORGNA**  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela