

REGISTRADA BAJO EL N° 5.446

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" - N° 311.067/3 - Fich. N° 79 - (T.1), que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10.262-1; y

CONSIDERANDO:

Que, la Municipalidad de Rafaela considera fundamental resolver la configuración urbana y consecuente consolidación del hueco urbano actualmente existente entre el predio del campus de la Universidad Nacional de Rafaela (UNRaf) con frente a colectora de Ruta Nacional N° 34 - Av. Ángela de la Casa y, la calle Hipólito Vieytes hacia el Norte del mismo, borde Sur de los barrios Antártida Argentina y Amancay.

Que, mediante Ordenanza N° 4.886, de fecha 14 de julio de 2017, se consensuó entre los propietarios Señores Ricardo José BRUNO, Norma Regina BRARDA, José Ignacio Bruno BRARDA y Augusto Ricardo Bruno BRARDA, Adriana María LORENZATTI ALLASINO y Gerardo Miguel LORENZATTI y la Municipalidad de Rafaela desarrollar progresivamente un Proyecto de Urbanización Integral mediante el cual se contempla la localización del campus de la UNRaf en el predio ubicado en la Concesión N° 342. El proyecto integral permite urbanizar progresivamente una importante superficie vacante, dejando pendientes los terrenos a desarrollar mediante el presente Convenio urbanístico.

Que, la Municipalidad de Rafaela ha expresado la necesidad y solicitado, a Los Propietarios de los catastros identificados con el N° 11959 y 14285 de la Concesión N° 342, la factibilidad de urbanizar los terrenos mencionados con distintos objetivos e intereses en un corto plazo y de modo conjunto.

Que, se pretende lograr un completamiento de la trama urbana entre la zona consolidada de los barrios Antártida Argentina y Amancay y el campus de la UNRaf, tendiente a que se resuelvan conflictos urbanos y ambientales inherentes a la vacancia y vinculados a la ausencia de uso y de personas, como el surgimiento de microbasurales, sectores de inseguridad, costos de infraestructuras. Esto significa la recuperación de la calidad urbana-ambiental del sector suroeste de la ciudad, actualmente dispersa y fragmentada. Esta política de suelo orientada a la planificación del desarrollo de las ciudades con la consolidación y compactación urbana permite corregir las distorsiones del crecimiento urbano y pone de manifiesto la relevancia de profundizar en estas problemáticas.

Que, asimismo, las tierras vacantes pueden reconocerse, por un lado, como espacios de oportunidad con un importante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas, dado que su disponibilidad constituye una oportunidad de crecimiento, de contar con suelo para urbanizar, de localizar y construir la demanda de vivienda, de realizar proyectos urbanos de gran envergadura, de construir nuevas centralidades. Estas tierras revisten así un carácter estratégico en el control del crecimiento urbano expansivo y en la conformación de un espacio urbano consolidado.

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Por dicho motivo, considerar la problemática de la vacancia de tierra constituye una instancia básica e indispensable para definir estrategias tendientes a un desarrollo urbano más sustentable. El uso o la reutilización racional de estas tierras podrían contribuir a recomponer y ordenar la ciudad en su totalidad y favorecer la integración socio-territorial.

Que, además el proyecto pretende lograr una conectividad urbana, actualmente no garantizada por las vacancias de los terrenos en cuestión y el lindante propiedad de Vialidad Nacional. La conectividad mencionada no implica solo lo físico / espacial sino también lo social que relaciona dos sectores cercanos pero fragmentados socialmente.

Que, también, resulta imperioso resolver la problemática del tránsito debido a la densificación urbana por la actividad universitaria mitigando la recarga de flujo de vehículos sobre la colectora de Ruta Nacional N° 34 - Av. Ángela de la Casa, al generar alternativas de accesibilidad a la misma, asegurando penetraciones desde el Norte y Oeste. Esta problemática ya existe actualmente porque los barrios Villa Aero Club y Villa los Álamos poseen como único acceso a los mismos la colectora mencionada, ya que al norte- oeste - sur linda con el proyecto urbanístico de UNRaf, el cual constituye su límite oeste la Variante de la Ruta Nacional N° 34.

Que, dicha variante es una arteria de carácter central en el sistema territorial en el cual Rafaela se encuentra inserto, esquivando la trama urbana con el tránsito regional de gran porte y aliviando el flujo vehicular de la actual Ruta Nacional N° 34 que ha quedado inserta en la trama urbana, aunque actúa de borde y pretende constituirse en una avenida urbana.

Que, la variante, al igual que la refuncionalización de la Ruta Provincial Eusebio Marcilla, las pavimentaciones de Camino Público N° 5 y N° 6 constituyen obras atractoras de emprendimientos económicos del periurbano de la ciudad y movilizan el suelo en todo el oeste de la jurisdicción de Rafaela. Estos espacios se encuentran en planificación mediante el Plan Noroeste.

Que, asimismo, entre los objetivos existe la necesidad de desarrollo del sector para potenciar el área universitaria, a través de áreas de equipamiento y servicios complementarios a la actividad.

Que, además, los terrenos al Oeste de la ciudad se encuentran afectados mediante Código Urbano -Ordenanza N° 4170/08 y modificatorias a Área de Desarrollo Restringido (ADR) por las características hídricas de los suelos que los convierten en zonas inundables y requieren condiciones de urbanidad particulares.

Que por tal motivo resulta conveniente autorizar la firma de un Convenio Urbanístico que permita lograr los objetivos propuestos para el sector.



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Apruébase el Convenio Urbanístico y sus Anexos I y II, que forma parte integrante de la presente, a suscribirse entre los Señores Boglione, Diego Ariel y Prola, Juan Carlos y la Municipalidad de Rafaela con el objeto de posibilitar la ejecución del Proyecto de Urbanización en los inmuebles identificados con los catastros números 14.825 y 11.959 de la Concesión N° 342 de la ciudad de Rafaela.

Art. 2.º) Apruébase el trazado general y la localización de las superficies que donarán los Señores Boglione, Diego Ariel y Prola, Juan Carlos con destino a espacio verde y/o uso comunitario; reservorios pluviales; futuras calles públicas y prolongación de calles públicas existentes, identificadas en los Anexo I del Convenio Urbanístico mencionados en el artículo precedente.

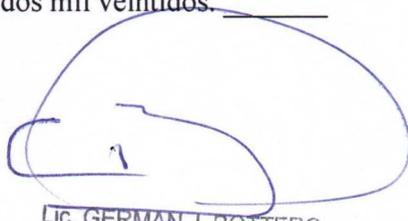
Art. 3.º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Convenio Urbanístico y su Anexo I, aprobados en el artículo 1.º de la presente.

Art. 4.º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del
CONCEJO MUNICIPAL de
RAFAELA, a los veintinueve
días del mes de diciembre del
año dos mil veintidós.



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONVENIO URBANISTICO

PROLA - BOLGIONE - MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

- - - En la ciudad de Rafaela, a los días del mes de diciembre de 2022, entre la MUNICIPALIDAD DE RAFAELA, representada por su Intendente Municipal Arq. Luis Castellano, D.N.I. N° 17.514.914, asistido en este acto por el Señor Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Arq. Diego Martino, D.N.I. N° 18.379.631, con domicilio en calle Moreno N° 8 de Rafaela, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD", por una parte, por la otra, la firma PROLA, JUAN CARLOS S.R.L., representada por su Presidente, Sr. PROLA, JUAN CARLOS, D.N.I N° 6.296.686, y, el Sr. BOGLIONE, DIEGO ARIEL, D.N.I N° 24.411.587, en adelante "LOS PROPIETARIOS", acuerdan celebrar el presente convenio urbanístico sujeto a las consideraciones y cláusulas que se detallan a continuación

Consideraciones Preliminares

La MUNICIPALIDAD considera fundamental resolver la configuración urbana y consecuente consolidación del hueco urbano actualmente existente entre el predio del campus de la Universidad Nacional de Rafaela (UNRaf) con frente a calle colectora de Ruta Nacional N° 34 - Av. Ángela de la Casa y, la calle Hipólito Vieytes hacia el Norte del mismo, en el extremo Sur de los barrios Antártida Argentina y Amancay.

Mediante Ordenanza N° 4.886, de fecha 14 de julio de 2017, se consensuó entre los propietarios Señores Ricardo José BRUNO, Norma Regina BRARDA, José Ignacio Bruno BRARDA y Augusto Ricardo Bruno BRARDA, Adriana María LORENZATTI ALLASINO y Gerardo Miguel LORENZATTI y la Municipalidad de Rafaela desarrollar progresivamente un Proyecto de Urbanización Integral mediante el cual se contempla la localización del campus de la UNRaf en el predio ubicado en la Concesión N° 342. El proyecto integral permite urbanizar progresivamente una importante superficie vacante, dejando pendientes los terrenos a desarrollar mediante el presente Convenio urbanístico.

La MUNICIPALIDAD ha expresado la necesidad y solicitado, a Los PROPIETARIOS de los catastros identificados con los N° 11.959 y 14.285 de la Concesión N° 342, la factibilidad de urbanizar los terrenos mencionados con distintos objetivos e intereses en un corto plazo y de modo conjunto.

Se pretende lograr un completamiento de la trama urbana entre la zona consolidada de los barrios Antártida Argentina y Amancay y el campus de la UNRaf, tendiente a que se resuelvan conflictos urbanos y ambientales inherentes a la vacancia y vinculados a la ausencia de uso y de personas, como el surgimiento de microbasurales, sectores de inseguridad, costos de infraestructuras. Esto significa la recuperación de la calidad urbana-ambiental del sector suroeste de la ciudad, actualmente dispersa y fragmentada. Esta política de suelo orientada a la planificación del desarrollo de las ciudades con la consolidación y compactación urbana permite corregir las distorsiones del crecimiento urbano y pone de manifiesto la relevancia de profundizar en estas problemáticas.



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Asimismo, las tierras vacantes pueden reconocerse, por un lado, como espacios de oportunidad con un importante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas, dado que su disponibilidad constituye una oportunidad de crecimiento, de contar con suelo para urbanizar, de localizar y construir la demanda de vivienda, de realizar proyectos urbanos de gran envergadura, de construir nuevas centralidades. Estas tierras revisten así un carácter estratégico en el control del crecimiento urbano expansivo y en la conformación de un espacio urbano consolidado. Por dicho motivo, considerar la problemática de la vacancia de tierra constituye una instancia básica e indispensable para definir estrategias tendientes a un desarrollo urbano más sustentable. El uso o la reutilización racional de estas tierras podrían contribuir a recomponer y ordenar la ciudad en su totalidad y favorecer la integración socio-territorial.

Además, el proyecto pretende lograr una conectividad urbana, actualmente no garantizada por las vacancias de los terrenos en cuestión y el lindante propiedad de Vialidad Nacional. La conectividad mencionada no implica solo lo físico / espacial sino también lo social que relaciona dos sectores cercanos pero fragmentados socialmente.

También, resulta imperioso resolver la problemática del tránsito debido a la densificación urbana por la actividad universitaria mitigando la recarga de flujo de vehículos sobre la colectora de Ruta Nacional N° 34 - Av. Ángela de la Casa, al generar alternativas de accesibilidad a la misma, asegurando penetraciones desde el Norte y Oeste. Esta problemática ya existe actualmente porque los barrios Villa Aero Club y Villa Los Álamos poseen como único acceso a los mismos la colectora mencionada, ya que al norte- oeste - sur linda con el proyecto urbanístico de UNRaf, el cual constituye su límite oeste la Variante de la Ruta Nacional N° 34.

Dicha variante es una arteria de carácter central en el sistema territorial en el cual Rafaela se encuentra inserto, esquivando la trama urbana con el tránsito regional de gran porte y aliviando el flujo vehicular de la actual Ruta Nacional N° 34 que ha quedado inserta en la trama urbana, aunque actúa de borde y pretende constituirse en una avenida urbana.

La variante, al igual que la refuncionalización de la Ruta Provincial Eusebio Marcilla, las pavimentaciones de Camino Público N° 5 y N° 6 constituyen obras atractoras de emprendimientos económicos del periurbano de la ciudad y movilizan el suelo en todo el oeste de la jurisdicción de Rafaela. Estos espacios se encuentran en planificación mediante el Plan Noroeste.

Asimismo, entre los objetivos existe la necesidad de desarrollo del sector para potenciar el área universitaria, a través de áreas de equipamiento y servicios complementarios a la actividad.

Además, los terrenos al Oeste de la ciudad se encuentran afectados mediante Código Urbano - Ordenanza N° 4170/08 y modificatorias a Área de Desarrollo Restringido (ADR) por las características hídricas de los suelos que los convierten en zonas inundables y requieren condiciones de urbanidad particulares.

Por todo lo expuesto, la Municipalidad de Rafaela estima conveniente generar el presente Convenio Urbanísticos sujeto a las siguientes Cláusulas:



FRANCO ANTONIO BERTOLIN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CLÁUSULA PRIMERA: LOS PROPIETARIOS se comprometen a donar las fracciones de terreno que se identifican en el croquis que como Anexo I forma parte del presente, con los siguientes destinos:

1°- Espacios públicos verdes y/o equipamiento comunitario en cumplimiento de lo preceptuado para el Sector 3 del Cuadro 2 – TMDM.a del ANEXO III. a) Cuadro de Parámetros Urbanísticos del Código Urbano - Ordenanza N° 4.170/08 y modificatorias, en el que mediante Observaciones se establece un Área de Desarrollo Restringido I (ADR I): Ref. 3.I “*Establézcase que, para las urbanizaciones que se desarrollen particularmente en el sector comprendido por colectora Ruta N° 34, calles Vieytes y Santos Dumont y FFCC Gral. Belgrano, se afectará un 7% de reserva para uso de espacio verde y/o equipamiento comunitario, del cual un 2% se podrá afectar para la localización de actividades comerciales y de servicio de primera necesidad y baja complejidad para el abastecimiento barrial, concesionándose los mismos a particulares, conforme la reglamentación pertinente*”.

2° - Futuras calles públicas conforme Ordenanza N° 2588 y modificatorias, y **prolongaciones de calles existentes**, a saber: Av. Antonio Podio, Ciudad de Sunchales, Washington, Ramón Casabella y Martín Oliber; que se identifican en el croquis que como Anexo I forma parte del presente, otorgando a la Municipalidad la posesión de las mismas a partir de la firma del presente.

3°- Reservorios pluviales, a fin de cumplimentar con los condicionantes y requisitos que, conforme a la normativa vigente, establezca la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de la Dirección de Estudios y Proyectos.

Los PROPIETARIOS declaran conocer que la superficie total de las fracciones donadas en concepto de espacios verdes y/o uso comunitario y reservorio pluvial alcanza un 20 % del total de la superficie de titularidad de cada uno, excediendo los límites requeridos por la normativa vigente y expresan su conformidad para con dichas donaciones, otorgando al excedente porcentual el carácter de compensación por la ejecución de las obras que se compromete a realizar LA MUNICIPALIDAD.

Dichas donaciones podrán efectuarse conforme a las etapas de la urbanización.

CLÁUSULA SEGUNDA: LA MUNICIPALIDAD se compromete a través de sus áreas técnicas competentes, a realizar los proyectos y ejecutar las obras de apertura y pavimentación de las fracciones de terreno donadas con destino a futuras calles públicas y prolongación de calles públicas existentes, y obras de desagües pluviales -a excepción de los reservorios pluviales-.

Asimismo, se compromete a realizar los proyectos técnicos y gestiones administrativas necesarias para la obtención de la Factibilidad Hídrica del loteo y gestionar las modificaciones que resulten necesarias al Código Urbano, a efectos de adecuar los usos y parámetros urbanísticos del sector, al impacto urbano de la UNRaf.

Las obligaciones relativas a la ejecución de obras de pavimentación y desagües, mencionadas en la presente cláusula, serán cumplidas en las etapas que surgen de los planos anexos al presente, debiendo concluirse la primera etapa en un plazo no mayor de treinta y seis (36) meses.

La ejecución de las obras de pavimento y desagües correspondientes a la segunda etapa, quedará condicionada a la efectiva obtención de financiamiento de fuentes externas,



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

comprometiéndose el Municipio a gestionar activamente las mismas. En caso de que no se cumpla la condición enunciada y el Municipio no cuente con los recursos necesarios para la ejecución por administración municipal, las partes podrán renegociar los términos del presente.

CLÁUSULA TERCERA: LOS PROPIETARIOS autorizan a LA MUNICIPALIDAD y/o a quien ella autorice, a ejecutar las obras de apertura, pavimentación y desagües, conforme al compromiso asumido en la Cláusula Segunda. Una vez ejecutadas las mismas y las demás obras a cargo de los propietarios, exigidas por la normativa municipal vigente, se podrá otorgar la habilitación municipal a la etapa respectiva de la urbanización.

CLÁUSULA CUARTA: En caso de que el Concejo Municipal introduzca modificaciones tanto al presente Convenio como a la Ordenanza que lo refrenda, estas deberán ser consensuadas con "LOS PROPIETARIOS" a través de la aceptación de dichas modificaciones.

CLÁUSULA QUINTA: En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente por parte de "LOS PROPIETARIOS"; "LA MUNICIPALIDAD" se reserva el derecho de renegociar los términos del acuerdo o rescindir el mismo, sin necesidad de interpelación o notificación previa, sin que ello de derecho a reclamo alguno por ningún concepto en favor de "LOS PROPIETARIOS".

Si luego de la suscripción del presente, se constatará de modo fehaciente la imposibilidad de la ejecución de alguna de las obligaciones mencionadas en el presente por causas no atribuibles a las PARTES, unilateralmente o de común acuerdo las mismas podrán rescindir el presente CONVENIO.

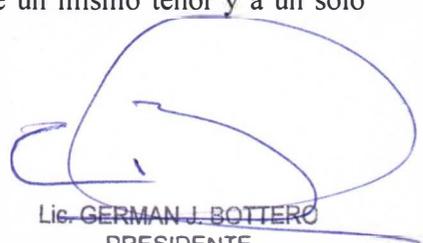
CLÁUSULA SEXTA: Jurisdicción. En caso de existir alguna duda o divergencia en la interpretación del presente convenio las partes acuerdan dirimir sus conflictos ante los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Rafaela renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles.

CLÁUSULA SEPTIMA: Por ser requisito de validez se transcribe a continuación el artículo 18° de la Ley N° 2.756: "Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta transcripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares".

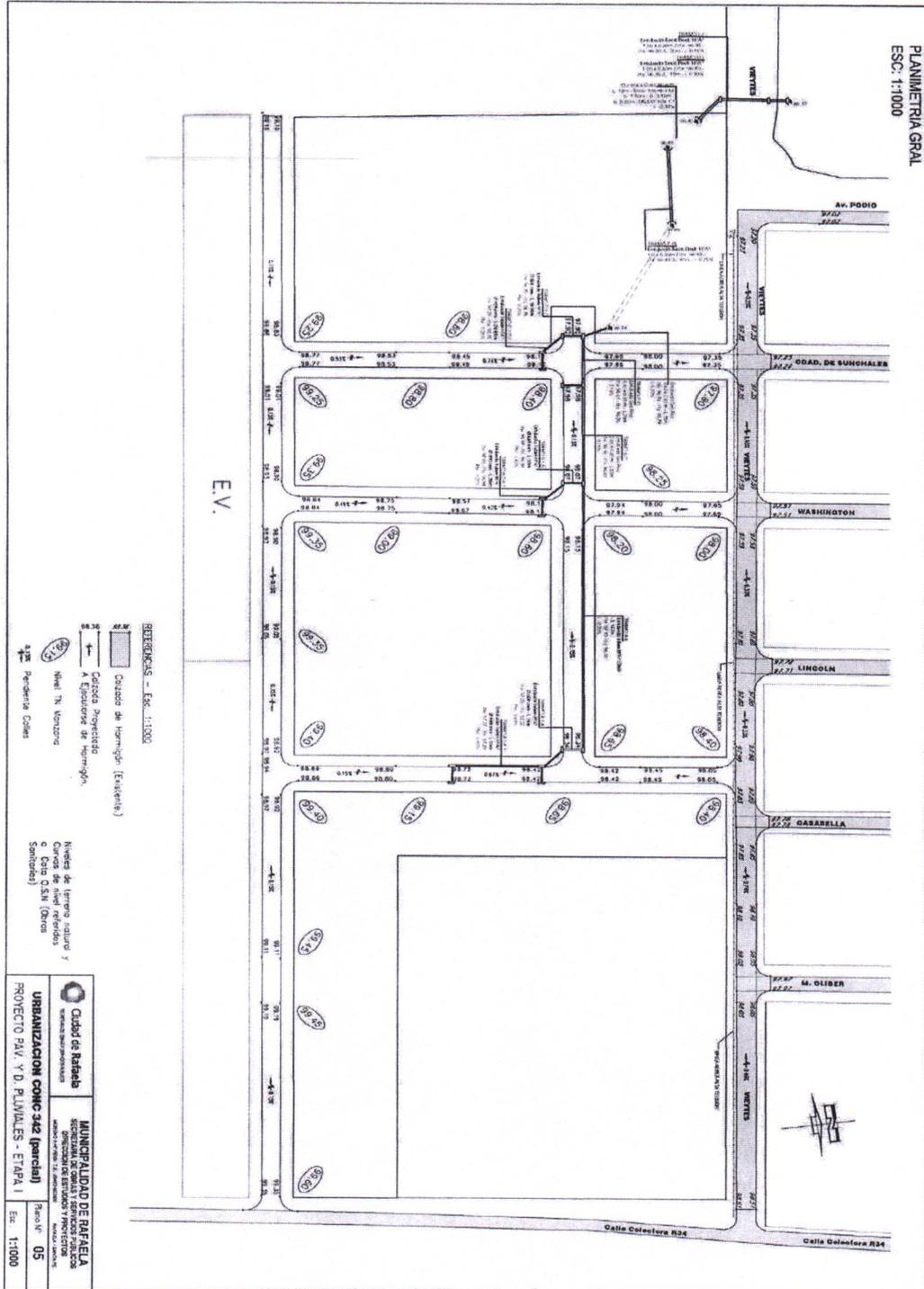
En prueba de conformidad, se firman Cuatro (4) Ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicados al comienzo



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

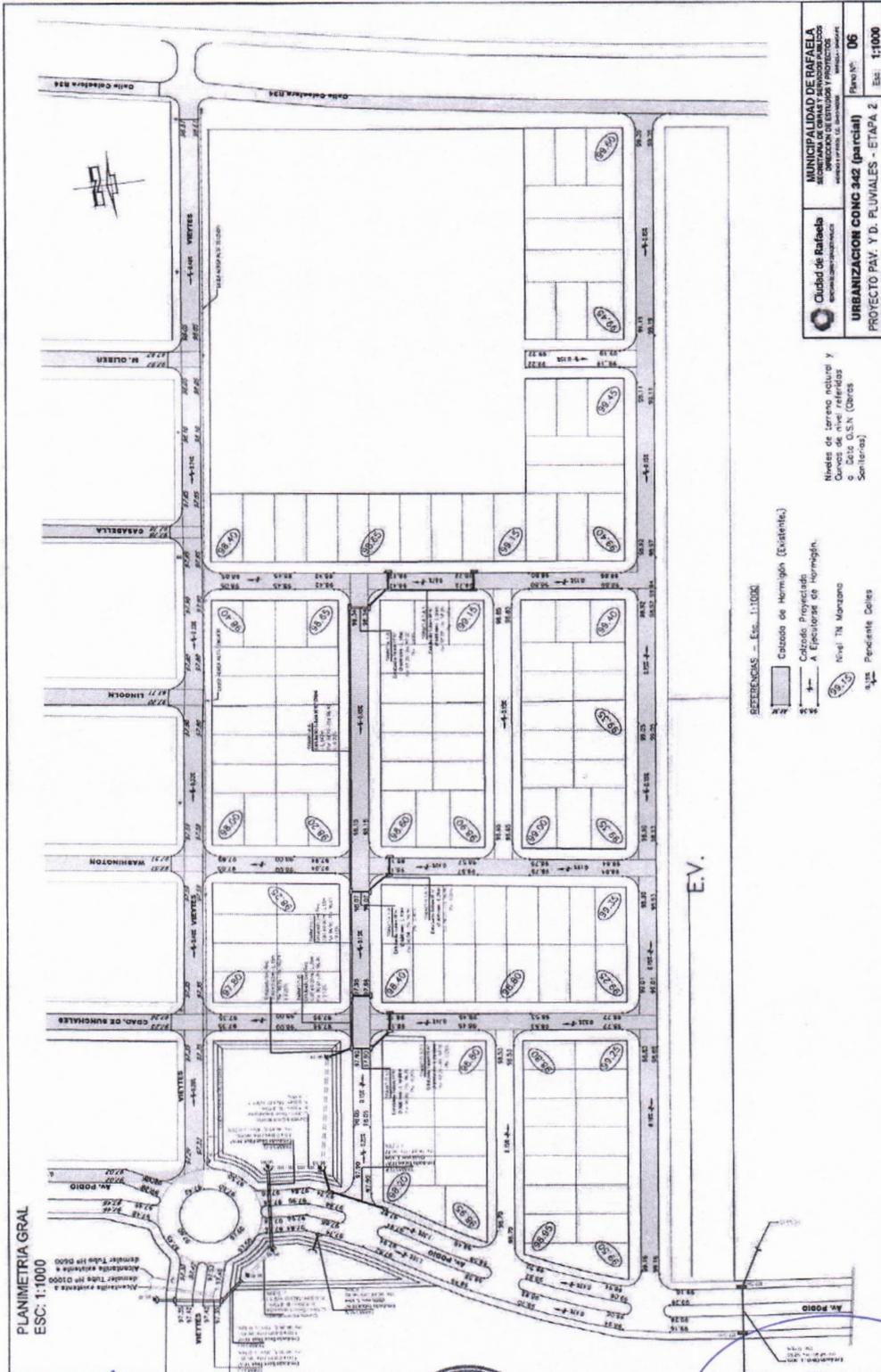


Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



FRANCO ANTONIO BERTOLIN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela