CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 5.444

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "G" - Nº 306.013/4 - Fich. Nº 79 - (T.1), que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 10.239-2; y

CONSIDERANDO:

Que con la presentación de proyectos de urbanización en el Sur-Este de la Ciudad, surge la necesidad de contar con el lugar donde se vuelquen los excedentes hídricos que se generarán producto de la impermeabilización con la urbanización.

Que, con la intención de obtener dichos terrenos, fueron concertadas las pertinentes reuniones con los propietarios de los mismos, y surge que el señor Ignacio Gentilini, Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur", propietario del catastro 27.948, manifiesta su intención de donar una fracción del terreno de su propiedad ubicado en parte de la Concesión Nº 346 de la ciudad de Rafaela, para el destino antes indicado.

Que, en correspondencia con lo expuesto, el nombrado solicita el pase a Zona Urbana del terreno de su titularidad ubicado en parte de la Concesión Nº 346, con la finalidad de un posterior desarrollo urbanístico de la totalidad de su terreno.

Que a los efectos de concretar la donación del terreno y facultar la oportuna urbanización de los predios remanentes, deviene necesario disponer su incorporación como suelo urbanizable dentro del perímetro urbano en forma gradual y por etapas, de conformidad con la Ordenanza Nº 4.170 y modificatorias.

Que dicho desarrollo se convino de la siguiente forma:

- ✓ pase a zona urbana del catastro Nº 27.948,
- ✓ donación de ensanches y prolongaciones de calles,
- ✓ donación de espacio verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos,
- ✓ realización de estudio hídrico del sector,
- ✓ ejecución de obras de infraestructura sobre calles Cjal. Leonelo Marchini e Intendente Muriel,
- ✓ subdivisión de terrenos frente a las calles mencionadas,
- ✓ deberá estar realizada la obra hídrica, conforme a lo que determine el estudio, en toda su extensión (desde calle Constitución hasta calle J. Beltramino), para poder avanzar y urbanizar el resto del terreno de su propiedad, con las respectivas obras de infraestructura,
- ✓ donación de un terreno para uso comunitario sobre calle Juana Azurduy, en su ex tremo Este, y de 1.200 m2 de superficie.

Que el instrumento normativo Convenio Urbanístico se encuentra regulado mediante Ordenanza Nº 4170/08 y modificatorias - Código Urbano.

Que la mencionada norma legal establece los parámetros

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

urbanísticos de desarrollo de los diversos sectores de la ciudad. Asimismo, establece el perímetro urbano de la misma.

Que el Convenio Urbanístico pretende la urbanización gradual del terreno identificado con el Catastro N° 27.948 de la Concesión N° 346, Fracción; 346-U, Lote R y la partida inmobiliaria 08-24-03-548585/0277, propiedad de "Fideicomiso Condominio Sur".

Que la Municipalidad de Rafaela suscribirá un Convenio Urbanístico con el Sr. Ignacio Gentilini, Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur", propietario del Catastro identificado con el N° 27.948, con el objeto de posibilitar la ejecución del Proyecto de Urbanización Sectorial que contempla el emplazamiento de un *"Bajo Natural"* en el sector Sur-Este de la ciudad.

Que el anteproyecto de Urbanización, identificado como Anexo 1 - Croquis 01, el cual forma parte integrante del mismo contempla la localización de los terrenos con destino a espacio verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos y los lineamientos básicos en cuanto a trazados y uso comunitario.

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

ORDENANZA

Art. 1.°) Apruébase el Convenio Urbanístico y su Anexo I, el que se suscribirá entre la Municipalidad de Rafaela y el Señor Ignacio Gentilini, "Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur", con el objeto de posibilitar la ejecución del Proyecto Urbanización Sectorial que contempla el emplazamiento de un *"Bajo Natural"* en el sector Sur-Este de la ciudad.

Art. 2.°) Autorízase a suscribir dicho convenio al Sr. Intendente Municipal.

Art. 3.°) Apruébase el trazado general y localización de la superficie que cederá el Sr. Ignacio Gentilini, Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur" con destino eespacio verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos, de acuerdo al Anexo I – Croquis 01 del Convenio Urbanístico mencionado en el artículo 1.°.

Art. 4.°) Incorpórase al Perímetro Urbano, el Lote R, del Plano de Mensura N° 184.520, bajo el catastro 27.948, comprendido en parte de las Concesión N° 346.

Art. 5.°) Acéptase y agradécese, la donación efectuada por el Sr. Ignacio Gentilini, Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur", de 8 (ochos) fracciones de terreno de su propiedad, ubicadas en parte de las Concesión N° 346 de esta ciudad, para ser destinadas a: la prolongación y ensanche de calle Cjal. Leonelo Marchini; la prolongación de calle Enzo Bordabehere; la prolongación de calle Perito Moreno; la prolongación de calle Doris Giuliani; Espacio Verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos; la prolongación de calle Juana Azurduy; la prolongación de calle Gral. Valle; la prolongación y ensanche de calle Intendente Muriel; conforme al proyecto de mensura, confeccionado por el

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Agr. **Luis Alberto Blasco,** obrante a fs. 8, del expediente de referencia, que se identifican y cuentan con las medidas lineales y de superficie que a continuación se detallan:

Con destino a la prolongación y ensanche de calle Cjal. Leonelo Marchini (desde 29,20m al Este de calle Constitución y 95,79m hacia el Este):

Lote P1 (Pol. A-B1-A1-A): Partiendo desde el punto A y en dirección al Este se miden 95,79 metros, puntos AB; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 9,82 metros, puntos BB1'; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 95,81 metros, puntos B1A1; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 9,82 metros, puntos A1A; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **940,73 m2.**

Con destino a la prolongación de calle Enzo Bordabehere (desde calle Constitución y 125,10m hacia el Este):

Lote P3 (Pol. S-t-q-R-S): Partiendo desde el punto S y en dirección al Este se miden 125,10 metros, puntos St; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 20,00 metros, puntos tq; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 125,14 metros, puntos qR; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 20,00 metros, puntos RS; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **2.502,35 m2.**

Con destino a la prolongación de calle Perito Moreno (desde calle Constitución y 125,24m hacia el Este):

Lote P4 (Pol. O-p-m-N-O): Partiendo desde el punto O y en dirección al Este se miden 125,24 metros, puntos Op; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 20,00 metros, puntos pm; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 125,27 metros, puntos mN; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 20,00 metros, puntos NO; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **2.505,06 m2.**

Con destino a la prolongación de calle Doris Giuliani (desde calle Constitución y 125,37m hacia el Este):

Lote P5 (Pol. K-l-i-J-K): Partiendo desde el punto K y en dirección al Este se miden 125,37 metros, puntos Kl; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 20,00 metros, puntos li; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 125,41 metros, puntos iJ; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 20,00 metros, puntos JK; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **2.507,77 m2.**

Con destino a la prolongación de calle Juana Azurduy (desde calle Constitución y 125,51m hacia el Este):

Lote P6 (Pol. G-h-e-F-G): Partiendo desde el punto G y en dirección al Este se miden 125,51 metros, puntos Gh; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 20,00 metros, puntos he; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 125,54 metros, puntos eF; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 20,00 metros, puntos FG; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **2.510,49 m2.**

Con destino a Espacio Verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos:

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Lote 4 (Pol. I-i-h-c-b-a-I): Partiendo desde el punto I y en dirección al Este se miden 97,81 metros, puntos Ii; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 65,25 metros, puntos ih; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 77,91 metros, puntos hc; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 10,00 metros, puntos cb; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 10,00 metros, puntos ba; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 55,25 metros, puntos al; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **6.285,17 m2.**

Con destino a la prolongación de calle Gral. Valle (desde 27,60m al Este de calle Constitución y 98,05m hacia el Este):
Lote P7 (Pol. W-w-v-V-W): Partiendo desde el punto W y en dirección al Este se miden 98,05 metros, puntos Ww; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 20,00 metros, puntos wv; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 98,08 metros, puntos vV; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 20,00 metros, puntos VW; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **1.961,27 m2.**

Con destino a la prolongación y ensanche de calle Intendente Muriel (desde 27,60m al Este de calle Constitución y 98,18m hacia el Este):
Lote P2 (Pol. U-u-C-D-U): Partiendo desde el punto U y en dirección al Este se miden 98,18 metros, puntos Uu; desde este último punto, y en dirección al Sur se miden 12,70 metros, puntos uC; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 98,20 metros, puntos CD; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 12,70 metros, puntos DU; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total según plano de: **1.247,22 m2.**

Art. 6.º Intégrese al Cuadro 4 - TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo "c" (TMDM.c) del ANEXO III.a "Cuadro de Parámetros Urbanísticos", agregando el Sector (7) el que quedará conformado por los siguientes parámetros urbanísticos y disposiciones particulares:

- ***Sector (7) – Cuadro 4 – (TMDM.c):***
TAMAÑO DE PARCELA: Frente 15 m
Superficie: 450 m2 Ref. 8.1
USOS: Según TEJIDO 4 – ANEXO IV
FOS: 0,65
*PVEA: 70% Ref. 15.1 *Ver observaciones*
FOT: 3
Hmáx.: 16m, Ref.17 y 18
hB: 13 m Ref. 19
RETIROS:
Sobre Cota de parcela de L.M.: 3m Ref. 23.1
Sobre Cota de parcela de E.M.: Ref. 23.2
Sobre altura de Basamento de L.M.: Ref. 20
Sobre altura de Basamento de E.M.: Ref. 20 y 23.2
PLANO DE FACHADA:
CENTRO DE MANZANA: Ref. 25
MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: Ref. 27
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO: Ref. 30 / Ref. 31

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

ESPACIO PÚBLICO: Ref. 32, 33 y 34
CERCAS Y VEREDAS: Ref. 35, 36 y 37
OBSERVACIONES: Ref. 15.1 a excepción de vivienda unifamiliar

El Sector abarca los terrenos frentistas a calles Intendente Muriel y Concejal Leonelo Marchini y los lotes frentistas al reservorio pluvial; previsto entre las calles Doris Giuliani y Juana Azurduy.

Art. 7.º) Intégrese al Cuadro 2 - TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo "a" (TMDM.a) del ANEXO III.a "Cuadro de Parámetros Urbanísticos", agregando el Sector (7) el que quedará conformado por los siguientes parámetros urbanísticos y disposiciones particulares:

- Sector (7) – Cuadro 2 - (TMDM.a):
TAMAÑO DE PARCELA: Frente 12 m
Superficie: 360 m2 Ref.7.1 y 8.1
USOS: Según TEJIDO 2 – ANEXO IV
FOS: 0,65
*PVEA: 70% Ref. 15.1 *Ver observaciones*
FOT: 2
Hmáx.: 13m, Ref.17 y 18
hB: 10 m Ref. 19
RETIROS:
Sobre Cota de parcela de L.M.: no serán obligatorias
Sobre Cota de parcela de E.M.: Ref. 23.2
Sobre altura de Basamento de L.M.: Ref. 20
Sobre altura de Basamento de E.M.: Ref. 23.2
PLANO DE FACHADA:
CENTRO DE MANZANA: Ref. 25
MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: Ref. 27
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO: Ref. 30 / Ref. 31
ESPACIO PÚBLICO: Ref. 32, 33 y 34
CERCAS Y VEREDAS: Ref. 35, 36 y 37
OBSERVACIONES: Ref. 15.1 a excepción de vivienda unifamiliar

El Sector abarca los terrenos frentistas a las calles Enzo Bordabehere, Perito Moreno y General Valle.

Art. 8.º) Modifíquese el Anexo II - Plano 4 - "Tejidos Urbanos" de la Ordenanza N° 4.170 y modificatorias de conformidad a lo dispuesto en la presente.

Art. 9.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

CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE RAFAELA 1887 1913
CIUDAD DE RAFAELA

Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

CONVENIO URBANÍSTICO

- - - Entre la MUNICIPALIDAD DE RAFAELA, representada en este acto por su Intendente Municipal, Arq. Luis A. Castellano - D.N.I. N° 17.514.914, asistido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano, Arq. Diego Martino - D.N.I. N° 18.379.631, con domicilio en calle Moreno N° 8 de la ciudad de Rafaela, en adelante "La Municipalidad", por una parte y, por la otra, Ignacio Gentilini - D.N.I. N° 32.898.830, domiciliado en calle Palmira de Arcos N° 2.081, Fiduciario del "Fideicomiso Condominio Sur", correspondiente al catastro 27.948, en adelante "El Propietario", acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, con el objeto de establecer las condiciones de ejecución del Proyecto de Urbanización Sectorial que contempla el emplazamiento de un *"Bajo Natural"* en el sector Sur-Este de la ciudad, sujeto a las cláusulas que a continuación se enuncian:

PRIMERA: "El Propietario" se obliga a:

1. Donar en favor de "La Municipalidad", 8 (ocho) fracciones de terreno de su propiedad, con destino a: Espacio Verde, línea de drenaje y almacenamiento natural de los excedentes hídricos, las prolongaciones de calles (Enzo Bordabehere, Perito Moreno, Doris Giuliani, Juana Azurduy y Gral. Valle), y las prolongaciones y ensanches de calles Concejal Leonelo Marchini e Intendente Muriel; ubicadas en parte de la Concesión N° 346, y conforme al proyecto de mensura, confeccionado por el Agr. Luis Alberto Blasco, otorgando a la Municipalidad la posesión de las mismas a partir de la firma del presente.

2. Realizar los estudios necesarios para obtener el Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos, extendido por el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de Santa Fe, del terreno de su propiedad, ubicada en parte de la Concesión N° 346.

3. Realizar las obras necesarias de las calles donadas (prolongación y ensanche de Cjal. Leonelo Marchini e Intendente Muriel) para luego poder subdividir en lotes sobre dichos frentes.

4. Donar en favor de "La Municipalidad" una fracción de terreno de su propiedad, con destino a *Uso Comunitario y/u otros usos que se determinen,* ubicado calle Juana Azurduy (extremo Este, manzana K), de aproximadamente 1.200 m^2 de superficie, en parte de la concesión N° 346 y conforme al Anexo I - Croquis 01 que se adjunta y forma parte integrante del presente, otorgando a la Municipalidad la posesión de la misma a partir de la aprobación de la etapa que incluye a los lotes linderos.

SEGUNDA: "La Municipalidad", en ejercicio de las facultades que se encuentran en el ámbito de su competencia se compromete a:

1. Incorporar a Zona Urbana, el terreno identificado como Lote R, del Plano de Mensura N° 184.520, catastro N° 27.948, de acuerdo al Anexo I - Croquis 01, que se adjunta y forma parte integrante del presente.
2. Integrar los siguientes parámetros urbanísticos, regulados mediante Ordenanza N° 4.170/08 y modificatorias – Código Urbano vigente:

1. para las calles jerarquizadas como:
- futuras avenidas: Intendente Muriel y Cjal. Leonelo Marchini y
- frente al reservorio pluvial; previsto entre las calles Doris Giuliani y Juana Azurduy
- ***Sector (7) – Cuadro 4 – (TMDM.c):***

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

TAMAÑO DE PARCELA: Frente 15 m
Superficie: 450 m2 Ref. 8.1
USOS: Según TEJIDO 4 – ANEXO IV
FOS: 0,65
*PVEA: 70% Ref. 15.1 *Ver observaciones*
FOT: 3
Hmáx.: 16m, Ref.17 y 18
hB: 13 m Ref. 19
RETIROS:
Sobre Cota de parcela de L.M.: 3m Ref. 23.1
Sobre Cota de parcela de E.M.: Ref. 23.2
Sobre altura de Basamento de L.M.: Ref. 20
Sobre altura de Basamento de E.M.: Ref. 20 y 23.2
PLANO DE FACHADA:
CENTRO DE MANZANA: Ref. 25
MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: Ref. 27
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO: Ref. 30 / Ref. 31
ESPACIO PÚBLICO: Ref. 32, 33 y 34
CERCAS Y VEREDAS: Ref. 36 y 37
OBSERVACIONES: Ref. 15.1 a excepción de vivienda unifamiliar

2. para el resto de las calles (terrenos frentistas a las calles Enzo Bordabehere, Perito Moreno y General Valle).:

- Sector (7) - Cuadro 2 - (TMDM.a):
TAMAÑO DE PARCELA: Frente 12 m
Superficie: 360 m2 Ref.7.1 y 8.1
USOS: Según TEJIDO 2 – ANEXO IV
FOS: 0,65
*PVEA: 70% Ref. 15.1 *Ver observaciones*
FOT: 2
Hmáx.: 13m, Ref.17 y 18
hB: 10 m Ref. 19
RETIROS:
Sobre Cota de parcela de L.M.: 3m Ref. 23.1
Sobre Cota de parcela de E.M.: Ref. 23.2
Sobre altura de Basamento de L.M.: Ref. 20
Sobre altura de Basamento de E.M.: Ref. 20 y 23.2
PLANO DE FACHADA:
CENTRO DE MANZANA: Ref. 25
MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: Ref. 27
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO: Ref. 30 / Ref. 31
ESPACIO PÚBLICO: Ref. 32, 33 y 34
CERCAS Y VEREDAS: Ref. 35, 36 y 37
OBSERVACIONES: Ref. 15.1 a excepción de vivienda unifamiliar

3. Aceptar el Anteproyecto de Urbanización, identificado como Anexo I - Croquis 01, y los terrenos a donar.

FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

TERCERA: En caso de incumplimiento de la obligación asumida en el presente por parte de "El Propietario"; "La Municipalidad" se reserva el derecho de rescindir el mismo, sin necesidad de interpelación o notificación previa. La rescisión anticipada no dará derecho e indemnización alguna por ningún concepto en favor de "El Propietario".

CUARTA: Domicilio. Jurisdicción. Las partes constituyen domicilio en los consignados en el encabezamiento donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales que se cursen. En caso de existir alguna duda o divergencia en la interpretación del presente convenio las partes se someten a dirimir sus conflictos a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Rafaela renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

QUINTA: 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 prescripción 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, previa lectura y ratificación, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Rafaela, a los

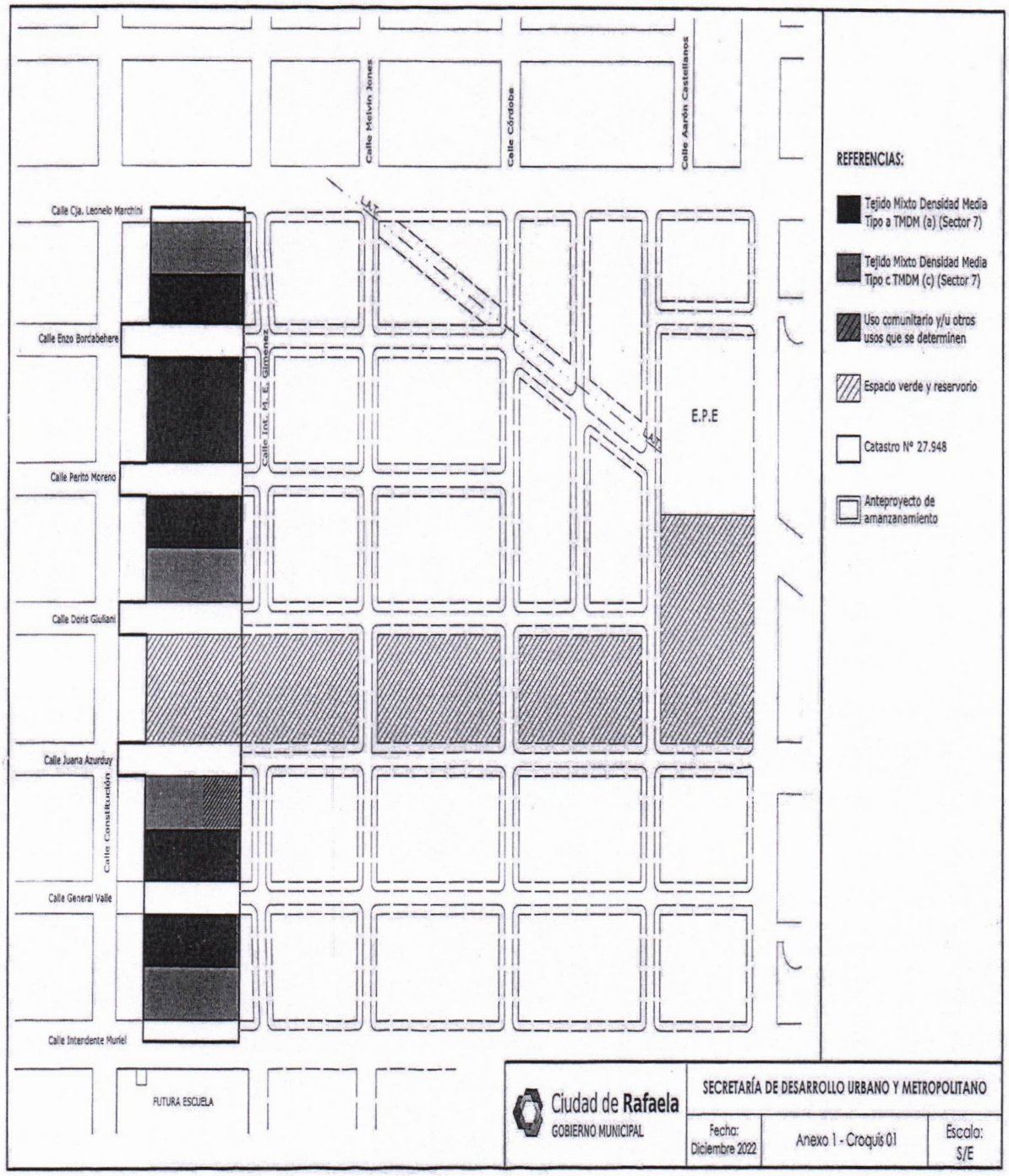
FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE RAFAELA
1901
1913
CIUDAD DE RAFAELA

Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

ANEXO I



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela