



# MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

## Mesa de Entradas y Salidas

Letra: **A** N°: **296900/ 4** Fichero N°: **77**

Origen: **00001** Tipo: **EXPEDIENTES** Tomo: **1**

Iniciado el **21 de Septiembre** de **2020**

Por: **ANGANOVA AGUSTIN**

Ninguno **0**

Extracto:

**FACTIBILIDAD CONSTRUCCION 4 DEPARTAMENTOS Y 4 LOCALES  
COMERCIALES P/ ALQUILER.**

Entró C. M. Reg. N° **10352-1**

*Franja Verde*  
*Ord. N° 3.928*

Años en Custodia.....: **0**

Fecha de Permanencia: **21/09/2020**

54

**Municipalidad  
de  
Rafaela**  

---

**Intendencia**



**VISTO:** Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra A – N.º 296.900/4 – Fichero N.º 77; y

**CONSIDERANDO:** Que mediante Expediente Letra A N.º 296.900/4, Fichero N.º 77 iniciado en fecha 21 de septiembre 2020 por el Arquitecto Agustín Anganova, se tramita la Factibilidad de construcción de cuatro (4) departamentos y cuatro (4) locales comerciales para alquiler en el catastro identificado con el N.º 13161, P.I.: 08240154836100000, en la Concesión N.º 200, Fracción 200-U, Lote "C", Propiedad de RUFFINO CONCOLLATTO Daniel, encerrando una superficie de 22.498,66 m2 con domicilio en Bv. Guillermo Lehmann N.º 2.351, del barrio Los Arces.

Que la fracción de terreno antes descripto, posee diversas construcciones dispersas en la parcela, entre ellas, una vivienda unifamiliar y un local comercial de venta al por mayor de productos vinculados a las producciones agrícolas -ganaderas con frente a Bv. Guillermo Lehmann.

Que en fecha 17 de Agosto del 2021 el titular del inmueble, patrocinado por la Abogada Andrea Vecchioli, formaliza la presentación de una nueva propuesta de trazado sobre su propiedad, que constan a fojas 22 a 29 del expediente de referencia, atendiendo a la importante restricción al dominio al cual se ven afectados por la Ordenanza N.º 3.928/06 modificada por el Código Urbano (Ordenanza N.º 4170/08 t.o. modif.).

Que dicha norma legal establece un trazado general de calles y una franja verde de 50 metros de ancho sobre las concesiones N.º 183, 199 y 200, previsto para el sector Norte de la ciudad, estableciéndose sobre los terrenos afectados por dicho trazado, un "*Non Edificandi*".

Que el art. 2º) de dicha norma establece que, ante nuevas urbanizaciones, subdivisiones, instalaciones y/o construcciones de nuevas actividades en el sector indicado, se deberá respetar el trazado previsto.

Que el trazado de calles y la franja verde dispuesta en la citada normativa afecta en casi un 50 % de la superficie de la fracción de terreno en cuestión, perjudicando desmedidamente a los interesados respecto de los otros predios con similar normativa.

Que el mencionado Código Urbano ordena los tejidos urbanos y usos del suelo de la ciudad, y específicamente el sector donde se localiza la fracción de terreno en cuestión.

Que dicho ordenamiento específico responde bajo el concepto de separar a través de la franja verde a modo de "muelle", la zona más residencial del sector, bajo el Tejido Mixto de Densidad Media Tipo "b" (TMDM .b.), de la zona de actividades económicas industriales y de servicios de mayor complejidad ambiental, bajo el Tejido de Restricción Habitacional tipo "a" (TRH .a.).

Que asimismo define para los inmuebles con frente al Bv. G. Lehmann un tejido más comercial con actividades económicas más comerciales de baja complejidad ambiental, bajo el Tejido Mixto de Densidad Media Tipo "c" (TMDM .c.).

Que las áreas técnicas han analizado la presentación, generando una nueva alternativa de solución de trazados, teniendo en cuenta la propuesta del propietario, pero sin desvirtuar el espíritu de la normativa vigente.

Que la nueva propuesta, además de no perjudicar a los interesados, beneficia la circulación vehicular del barrio, teniendo en cuenta la presencia del Nuevo Hospital de Rafaela, que se ha emplazado con posterioridad a las normativas vigentes antes citadas.

Que el nuevo trazado de calles y franja verde, quedará registrado en los futuros planos de mensura, de factibilidad y de construcción, de los inmuebles identificados con los catastros N.º 13.161 y N.º 23.145, mediante la leyenda "*Non Edificandi*".



33

**Municipalidad  
de  
Rafaela**  

---

**Intendencia**



Que los propietarios se comprometen por medio de nota ante escribano público y a modo de Declaración Jurada a materializar el nuevo trazado, ante futuras subdivisiones y nuevas factibilidades y/o edificaciones que se ejecuten sobre la fracción de terreno en cuestión.

Que el Municipio autorizará sólo y por única vez, la presente Factibilidad de construcción de 4 Departamentos y 4 Locales Comerciales para alquiler, exceptuando a los propietarios de las obligaciones conferidas en el Art. 2º) de la Ordenanza N° 3.928 y modificatorias.

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

**ORDENANZA**

**Art. 1.º)-** Apruébase el *nuevo* trazado oficial para *futura* urbanización y las localizaciones y dimensiones de las superficies a ceder a futuro, con destino a calles públicas, espacios verdes *y/o uso comunitario* y reservorios pluviales, *como así también el nuevo ordenamiento de tejidos urbanos y usos del suelo, según Ordenanza N° 4.170 y modificatorias -Código Urbano-*, de los catastros identificados con los N° 13.161 y N°23.145, *de acuerdo a lo establecido en croquis adjunto como Anexo I de la presente.*

**Art. 2.º)-** Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo anterior, acéptase la unificación de los espacios verdes de los catastros identificados con los N° 13.161 propiedad de el Sr. RUFFINO CONCOLLATTO, Daniel y 23.145 propiedad de el Sr. RUFFINO CONCOLLATTO, Daniel y la Sra. RUFFINO CONCOLLATTO, Rosana, encerrando una superficie de 2.170 m2 (aprox.) coincidente con el 5% de espacio verde conforme a la Ordenanza N° 2.588 y materializando la franja verde requerida.

**Art. 3.º)-** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) a actualizar los textos y planos de la normativa vigente, Ordenanza N° 3.928 y modificatoria, Ordenanza N° 4.170 y modificatorias -Código Urbano-.

**Art. 4.º)-** Exceptúase a los propietarios de los inmuebles descritos en el artículo 2º), sólo y por única vez ante la presente Factibilidad de construcción de 4 Departamentos y 4 Locales Comerciales para alquiler, de las obligaciones conferidas en el Art. 2º) de la Ordenanza N° 3.928 y modificatorias.

**Art. 5.º)-** De forma.

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano

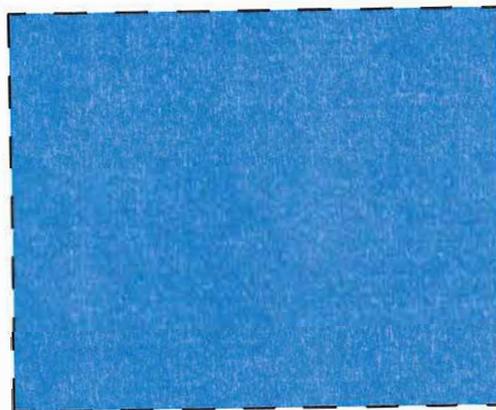
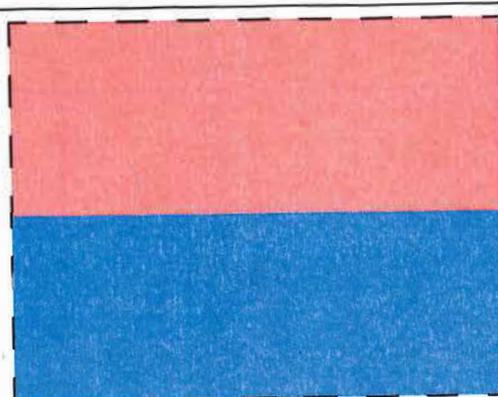
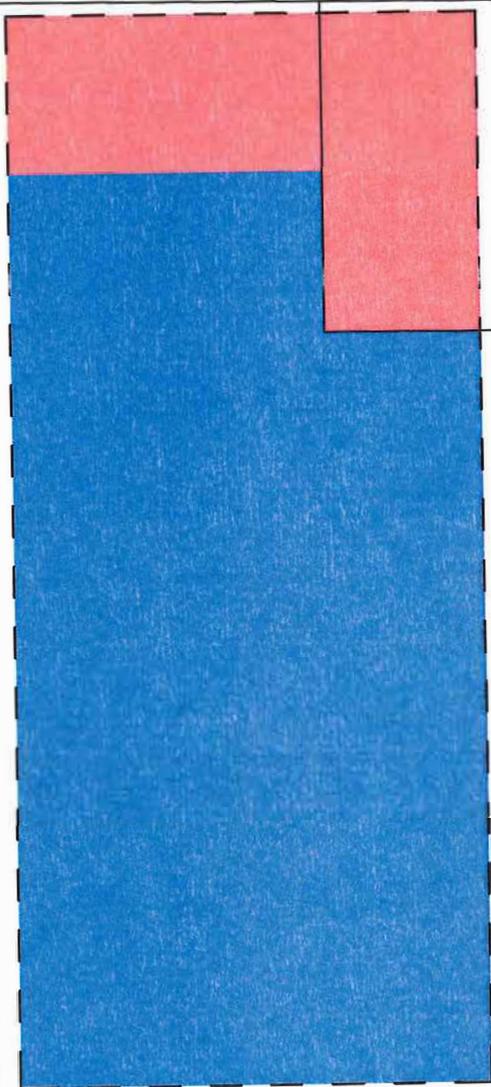


  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal



Bv. Lehmann

Calle Clemente Rosso



E.V. Y RESERVORIO TEMPORAL DE EXCEDENTES HÍDRICOS

Calle Nicanor Álvarez

Calle R. Actis

Calle Francisco Beltramino

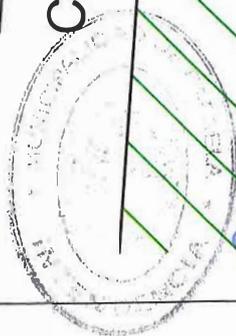
E.V. + RESERVORIO EXISTENTE

Tejido Mixto Densidad Media Tipo c  
(T.M.D.M.c)

Tejido Mixto Densidad Media Tipo b  
(T.M.D.M.b)



Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

ANEXO 1