



# MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

## Mesa de Entradas y Salidas

Letra: **S** N°: **296783/ 4** Fichero N°: **77**

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

Iniciado el **16 de Septiembre** de **2020**

Por: **SEC. DE DES. URBANO Y METROPOLITANO**

Ninguno **0**

Extracto:

**PLAN PERIURBANO RURAL NOROESTE.**

Entró C. M. Reg. N° **10375-1**

Años en Custodia.....: **0**

Fecha de Permanencia: **16/09/2020**

Municipalidad  
de  
Rafaela  
Intendencia



RAFAELA, 24 JUL 2023,

Señor

Presidente del Concejo Municipal

Lic. Germán Bottero.-

S / D

Por su digno intermedio elevamos a consideración de ese cuerpo el Proyecto de Ordenanza apruébase el Plan PeriUrbano-Rural (**PPUR**) del Noroeste de Rafaela, cuyos lineamientos y ejes principales se detallan en el Anexo I - "Objetivos del Plan; Estrategias; Ejes Sistemas; Territorio Sostenible" de la presente; todo ello obrante en el Expediente Letra S - N.º 296.783/4 - Fichero N.º 77.

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

14

# Municipalidad de Rafaela

---

## Intendencia



**VISTO:** Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S – N.º 296.783/4 – Fichero N.º 77; y

**CONSIDERANDO:** Que la región en la que se encuentra emplazada la ciudad de Rafaela se encuentra en un momento histórico de consolidación como Polo Metropolitano de Departamento Castellanos, en el marco de la Ley N.º 13.532 de la creación de Áreas Metropolitanas que avalan liderazgos regionales.

Que en este sentido las obras de conectividad como la Autopista de la Ruta Nacional N.º 34, las pavimentaciones de las Caminos Públicos N.º 5 y N.º 6, el ensanche Ruta N.º 70 en el Tramo Camino Público N.º 21 - Variante Rafaela, el Desvío de Tránsito Pesado, la creación de la Universidad Pública, los refuerzos de los servicios de energía eléctrica, agua potable y gas natural, la ejecución de desagües maestros como el de calle Tucumán, las políticas relativas a Caminos Rurales en el Departamento, las obras de la Autopista N.º 19, las potencialidades de aeródromos locales, el Puerto Seco, el futuro Ecoparque Metropolitano, los planes de promoción del turismo local, entre otros, refuerzan el potencial económico cultural dentro de la Provincia de Santa Fe.

Que Rafaela como cabecera de dicha región Metropolitana, forma parte de la expansión educativa, productiva y cultural, siendo sede de la Universidad Nacional Rafaela (UNRaf), creando suelo industrial como la Ampliación del Área de Actividades Económicas, promoviendo espacios sociales y artísticos como el Centro Recreativo Metropolitano La Estación.

Que el desarrollo mencionado expresa una sumatoria de esfuerzos públicos - privados que caracterizan el amplio entramado institucional de la ciudad desde la génesis de la misma formando parte del proceso evolutivo hacia el desarrollo regional que se viene potenciando desde el Estado Provincial.

Que dentro del territorio los gobiernos locales poseen el desafío de articular y armonizar las acciones y actores en pos de un desarrollo equitativo y democrático.

Que estos desarrollos regionales deben potenciar identidades y fortalezas de cada localidad dentro del sistema de ciudades en el que cada una se encuentra insertas sin ir en detrimento de otras urbes, promoviendo verdaderos desarrollos territoriales.

Que la “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”, adoptada por Naciones Unidas en 2015 y suscrita por la República Argentina, plantea 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y Metas de carácter integrado e indivisible abarcando las tres dimensiones del desarrollo sostenible – económico, social y ecológico–, entre los cuales resulta relevante el Objetivo N.º 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles”.

Que la preservación del suelo rústico como recurso natural se torna esencial en la sostenibilidad de las regiones.

Que por lo tanto, ante la pérdida de atractivos del campo como espacio para vivir y frente al confort que propone la ciudad, se torna imprescindible volver a darle valor a lo rural desde otras perspectivas y relaciones con lo urbano.

Que conservar la ruralidad es indispensable para el desarrollo de los territorios, ya que es una condición esencial para mantener una relación armónica con la naturaleza y también, porque es parte de la identidad de nuestra región, que se gestó y creció a través de la producción del campo.

Que en este sentido, resulta primordial para el desarrollo de las zonas rurales devolverles identidad y otorgarles nuevas funciones ecológico-productivas, que conserven ecosistemas, paisajes, sistemas hidrológicos y la producción agropecuaria, como vías posibles para el re-equilibrio de las ciudades.

Que para la recuperación rural, se torna esencial incrementar la productividad de la agricultura familiar con sostenibilidad y el fortalecimiento de sus mercados agrícolas, a fin de lograr la seguridad alimentaria y la nutrición para todos.

Que el Distrito Rafaela se caracteriza por tener en gran parte de su territorio un suelo de clase A, es decir de alta calidad para el cultivo, aunque se está perdiendo por la expansión urbana desmedida que consume cada vez más suelo fértil.

Que en nuestra región la presencia del INTA e INTI en el Noroeste, cualifica al área rural de Rafaela y la región, dando respaldo técnico - científico al sector agropecuario e industrial y cumpliendo un rol fundamental en el desarrollo territorial, prestando servicios y apoyo a dichos sectores.

Que la concreción del tramo de la Autopista Nacional N.º 34 conocido como “Variante Rafaela”, a 2 km hacia el Oeste de la actual traza, pone en tensión al sector Oeste del distrito de Rafaela, entre la promoción de actividades económicas y las complejidades ambientales.

18

# Municipalidad de Rafaela

## Intendencia



Que a su vez, la obra ejecutada para la Variante Rafaela, es una de las inversiones públicas en infraestructura más importantes en los últimos tiempos.

Que la Ordenanza N° 4330 de 2010, dispuso por razones de Interés General vinculadas con el proyecto denominado "Variante Rafaela", la restricción administrativa de prohibición de efectuar construcciones - "non edificandi" - en una extensión de doscientos cincuenta (250) metros en cada uno de los lados de las fracciones de terreno que forman parte de los inmuebles situados a ambos lados del recorrido, tomadas a partir del eje central de la misma.

Que la restricción mencionada tenía por objeto la definición del proyecto ejecutivo de la traza de la autopista ,y por otro lado, no promover acciones especulativas de suelo en su entorno inmediato especialmente en sus bordes.

Que es necesario ir revirtiendo dicha restricción, por un desarrollo acorde a objetivos de visión de territorio.

Que asimismo el Estado local lleva adelante un plan de obras para el Camino Público N° 5 en continuidad con el Desvío Norte del Tránsito Pesado, y para el Camino Público N° 6 que, en conjunto con la Variante de la Ruta Nacional N° 34 y la Ruta Provincial N° 70, configuran la red primaria de conectividad con el sistema de ciudades en el cual Rafaela se encuentra inserta.

Que todas estas inversiones del Estado valorizan los terrenos de la zona, generándoles un valor diferencial, que a la ciudadanía en general le corresponde recuperar por razones de equidad e igualdad.

Que asimismo, la región en pleno desarrollo, no es ajena a los efectos del cambio climático de escala global, demostrando en lo particular, conciencia y compromiso ambiental a través de obras, programas y proyectos relacionado con la topografía natural del territorio y su drenaje hídrico, los desechos urbanos e industriales, promoviendo movibilidades sustentables y energías alternativas, actualizando normativas en pos de la preservación del suelo, favoreciendo la inserción armónica de las actividades económicas humanas en su medio físico.

Que como consecuencia de varios factores como la presión de urbanización de los propietarios de las tierras, la demanda de terrenos más económicos que los del mercado, la dificultad técnica-económica para resolver hídricamente el sector, el aprovechamiento de la vulnerabilidad socio-económica de ciertos grupos poblacionales, entre otros, se han ocupado de manera irregular suelos catalogados hídricamente como restringidos para el desarrollo de urbanizaciones, debido a la complejidad en la solución técnica para el saneamiento hídrico de los suelos.

Que entre las normativas antes mencionadas es de resaltar la última actualización del Código Urbano, que pone como eje central medidas destinadas a la preservación del suelo como espacio verde y absorbente en sectores densificados, con el fin de mitigar el impacto del crecimiento de la urbanización, el aumento de lluvias y subida de la napa freática, como así también a la regulación de excedentes pluviales.

Que como antecedente se encuentra el Decreto N° 52.858/22 de Sistema de Regulación de excedente pluvial a nivel lote.

Que los mecanismos mencionados funcionan de manera complementaria con el Factor de Ocupación del Suelo y otros parámetros urbanísticos cuya modificación se propone en pos de una relación más armónica entre ellos.

Que asimismo, las áreas vacantes sin urbanizar dentro del perímetro urbano, son altamente significativas como para generar suelo residencial y suelo industrial.

Que por otro lado, la Ordenanza N° 5.331 establece una restricción de 200 metros de distancia para realizar aplicaciones de fitosanitarios, respecto de sectores linderos en donde haya permanencia de personas, quedando dichos lugares vacantes de uso y por ende siendo altamente perjudiciales para el ambiente.

Que para realizar un uso eficiente del suelo, resulta necesario ordenar el territorio determinando usos y formas de ocupación del suelo, en correspondencia con los condicionantes físicos, naturales y preexistentes.

Que teniendo en cuenta todo lo ante dicho es necesario establecer objetivos para el desarrollo sustentable del territorio, buscando armonizar la realización de las diferentes actividades humanas con el cuidado del ambiente y establecer objetivos para el acceso a un hábitat adecuado por parte de toda la población.

Que una visión integral del desarrollo urbano y rural implica la puesta en valor de lo rural como sostenibilidad de la propia ciudad .

Que es necesario contar con un desarrollo territorial previsible y planificado, por lo que se requiere

19

# Municipalidad de Rafaela

---

## Intendencia



establecer condiciones y condicionantes con perspectiva de sostenibilidad ambiental para el futuro de la región, a través de un **PLAN** que abarque el PERIURBANO y la RURALIDAD.

Que en esta primera parte se aborda el sector NOROESTE cuya área de análisis está delimitada por los límites jurisdiccionales con la Comuna de Lehmann al Norte y con la Comuna de Roca al Oeste, al Este por el entramado urbanizado y al Sur por la Ruta Provincial N° 70 Eusebio Marcilla incluyendo ambos frentes.

Que dicho sector requiere saneamiento hídrico para su desarrollo debido a la condición de escasa pendiente, por lo que cualquier emprendimiento debe garantizar la no inundabilidad de sus construcciones.

Que se han realizados diversos estudios hídricos, entre los que se encuentra el llevado a cabo recientemente, sobre el sector de influencia del canal Oeste coincidente con el camino público N°19, complementando el de los sistemas del camino público N° 21 y del bajo Compagnucci al Norte.

Que el mismo arrojó una serie de condiciones y obras necesarias a ejecutar ante cualquier desarrollo que implique la impermeabilización del suelo en distinta escala, dependiendo del emplazamiento.

Que los estudios mencionados se han tomado como base y fundamento de las decisiones en la planificación el sector Noroeste, determinando obras estructurales y medidas no estructurales como dimensiones de parcelas y de factores de impermeabilización del suelo.

Que además dentro del esquema del ordenamiento territorial, se reconocen preexistencias como también las potenciales instalaciones y emprendimientos a los cuales hay que regular con ciertas condiciones de urbanidad.

Que el Plan busca plasmar una visión integrada del territorio por medio de un desarrollo equilibrado de lo rural-urbano, pretendiendo ofrecer calidad de vida a todos los habitantes, minimizar el impacto de la urbanización en el medio natural, preservar sus activos ambientales y físicos para generaciones futuras y promover el desarrollo económico y la competitividad.

Que por otra parte, plantea un marco legal que proteja actividades rurales y agroindustriales que se vienen realizando y posibles de desarrollar en el sector mencionado, como tambos, escuelas rurales, cooperativas, agricultura.

Que el plan implica definiciones en áreas rurales que actualmente cuentan con escasas normativas de ordenamiento territorial y sectores dentro del perímetro urbano en los cuales se re-evaluó la legislación vigente.

Que una de los pilares fundamentales del Plan está basado en la sostenibilidad del territorio controlando el impacto hídrico, promoviendo el desarrollo de actividades humanas dentro de un entorno rural-urbano, controlando el avance de urbanizaciones sobre el suelo rural, sosteniendo la ruralidad, fortaleciendo las cadenas productivas locales y regionales, re-equilibrando las micro-regiones del área metropolitana con la Conectividad Microrregional y fortaleciendo el desarrollo rural de pequeña y mediana escala.

Que para hacer posible ello, el Plan reconoce **ZONAS DE INTERFAZ URBANO-RURALES** que permitan el diálogo y la comunión **CAMPO-CIUDAD**.

Que finalmente, y entendiendo que este PLAN debe constituirse como un proceso continuo y adaptable en el tiempo, se comienza por la habilitación de determinados sectores hídricamente resueltos a nivel de obras estructurales, promoviendo áreas de suelo para ciertas actividades económicas primarias, secundarias y terciarias.

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

### ORDENANZA

Art. 1.º.- Apruébase el Plan PeriUrbano-Rural (**PPUR**) del Noroeste de Rafaela, cuyos lineamientos y ejes principales se detallan en el Anexo I - "Objetivos del Plan; Estrategias; Ejes Sistemas; Territorio Sostenible" de la presente.

Art. 2.º.- Apruébase el Ordenamiento Territorial y la Sectorización Hídrica del PPUR de conformidad a los planos y textos referenciales del Anexo II y del Anexo III que forman parte integrante de la presente.

Art. 3.º.- Apruébanse los Usos y Condiciones Generales y las Disposiciones Particulares de los sectores AAAE.pm, AARH.pp, AAAE.SL.gp desarrollo RUTA N.º 70 y AAAE.SL desarrollo RUTA N.º 34, de conformidad a los planos y textos referenciales del Anexo II y del Anexo III que forman parte integrante de la presente.

**Municipalidad  
de  
Rafaela**  

---

**Intendencia**



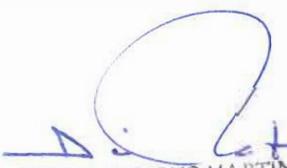
**Art. 4.º)-** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, a suscribir Convenios Urbano-Rurales específicos con los particulares interesados, ad-referéndum del Concejo Municipal, para llevar adelante futuras subdivisiones, instalaciones y/o desarrollo de actividades previstas en los artículos precedentes, a los fines de establecer los compromisos particulares y garantizar el cumplimiento de condiciones y condicionantes acordes con los lineamientos y ejes del PPUR, pudiendo acordar contraprestaciones de diversa naturaleza a cargo de los particulares, con destino al beneficio público y/o comunitario de los habitantes de la ciudad y la región.

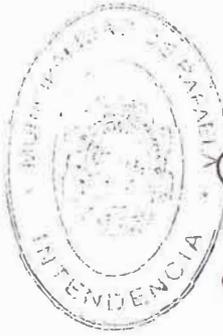
**Art. 5.º)-** Dispónese que el desarrollo de las Áreas del Ordenamiento Territorial del PPUR no enunciadas en el artículo 3.º) de la presente, estará sujeto a la ejecución de las obras hídricas de carácter generales y/o particulares.

**Art. 6.º)-** Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal a actualizar las disposiciones de la Ordenanza N° 4.170 Código Urbano y modificatorias, de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza y sus Anexos.

**Art. 7.º)-** Derógase toda otra norma que se oponga a las disposiciones de la presente.

**Art. 8.º)-** De forma.

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTÍN  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano

  
INTENDENCIA

  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal



**Plan PeriUrbano-Rural - PPUR**

Objetivos del Plan

Estrategias; Ejes; Sistemas  
Zonas Territorio Sostenible

1) A partir del Sistema Territorio Sostenible, el PPUR Noroeste establece zonas con sus características de desarrollo rurales y periurbanas, en las que aparecen por primera vez zonas intermedias DE INTERFAZ urbanas-rurales. Estas zonas implican la integración de actividades tanto urbanas como rurales que, por los tipos de desarrollo, pueden convivir usos rururbanos en un mismo sector.

2) En cuanto a las restricciones, en estos sectores prevalecen los USOS PREEXISTENTES a la presente normativa, debiendo las nuevas actividades prever en sus propios terrenos los condicionantes relacionados con las franjas de restricción por aplicación de fitosanitarios, barreras forestales según ley provincial, impactos hídricos cero, abastecimiento de servicios autosustentables, entre otras cuestiones que puedan surgir durante el proceso de instalación.

3) La división de zonas queda establecida en el plano referencial de la siguiente manera: **ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA URBANA Y PROGRAMADA**

Zona destinada por normativa a la generación de suelo industrial y de servicios.

Hacia la Variante Rafaela se aumentan los tamaños de lotes: "Fachada Económica".

Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barrera fitosanitaria general.

**ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA INTERFAZ**

Zonas destinadas a la generación de suelo industrial, de servicios y comercial de mayor escala

Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barreras forestales.

A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

**ZONA DE INTERFAZ AGRO-ECONÓMICA**

Zonas destinadas a la generación de suelo agropecuario ligado a la industria alimenticia y a la logística. Se priorizan condiciones y características rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente

A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

**ZONA DE INTERFAZ RURURBANA**

Zona destinada a usos vinculados con la ruralidad, pero con buena integración con lo urbano.

Se priorizan las condiciones urbanas con usos y características ambientales en donde prevalece la baja impermeabilización del suelo, debido a las grandes restricciones hídricas.

**ZONA DE INTERFAZ AGRODEPORTIVA-TURÍSTICA**

Zona de prioridad rural destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico.

Prevalecen condiciones rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente.

A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

**ZONA DE PRESERVACIÓN RURAL NO URBANIZABLE**

Zona de prioridad rural en la que no se puede urbanizar ni permitir usos que no estén relacionados con lo agrícola - ganadero, ni con servicios ambientales. Incluyen usos para la investigación y experimentación. destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico. Prevalecen condiciones rurales.

**ZONA SERVICIOS URBANOS**

Predio Municipal destinado a servicios relacionados con transmisión TV, telefonía, energía eléctrica, protección de animales, residuos clasificados, etc.

**ZONA EXTENSIÓN URBANA MIXTA URBANA Y PROGRAMADA**

Zonas destinadas a la ampliación del tejido urbano según Código Urbano

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo  
Urbano y Metropolitano



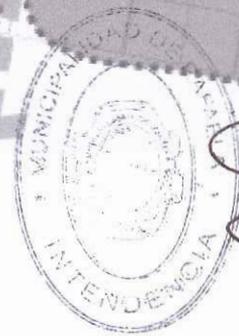
DIEGO ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

# PLAN PERIURBANO-RURAL NOROESTE RAFAELA 2023

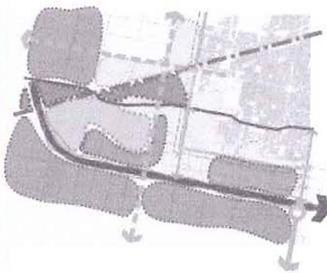
Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano  
Dirección de Planeamiento Urbano  
Taller de Planificación Urbana -Territorial



  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal



Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano  
Dirección de Planeamiento Urbano  
Taller de Planificación Urbana - Territorial



Ciudad de Rafaela  
GOBIERNO MUNICIPAL

## PLAN PERIURBANO-RURAL NOROESTE RAFAELA

### Introducción

Los territorios y sus ciudades se construyen a través del tiempo, a partir de decisiones públicas y privadas diversas, que dejan “marcas” que transforman positiva o negativamente los entornos ambientales (comprendidos en sus dimensiones físicas-ecológicas, económicas y sociales-culturales).

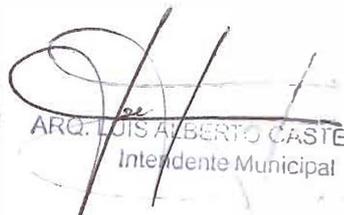
Saber leer esas “marcas” y poder optimizarlas en beneficio de la comunidad en su conjunto, es tarea de la Planificación. Una planificación participativa y receptiva de visiones que enriquezcan el diálogo y el debate sobre el presente y futuro de nuestras vidas en comunidad.

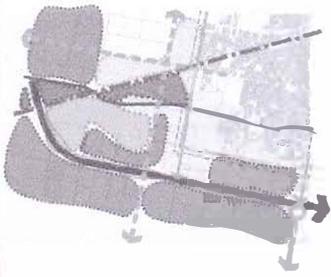
Trabajar en un sector de la ciudad de Rafaela en esta época de crisis ambiental, es una oportunidad clave para poner en valor esa planificación del territorio y sostenerla en el tiempo.

En este marco es fundamental el rol de ámbitos, organizaciones y entidades como el propio Municipio, el ECOM (Ente de Coordinación Metropolitana) Gran Rafaela, el Instituto de Desarrollo Sustentable, el INTA (Instituto Nacional de Tecnologías Agropecuarias), la Sociedad Rural, el Centro Comercial e Industrial del D.C., Productores Unidos, entre muchos otros no menos importantes, para la búsqueda del consenso que requiere el Plan.

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal



# EL PLAN

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano

**CAMBIO DE PARADIGMA:**

<< PUESTA EN VALOR DE LO RURAL COMO SOSTENIBILIDAD DE LA PROPIA CIUDAD >>



ARG. LOIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

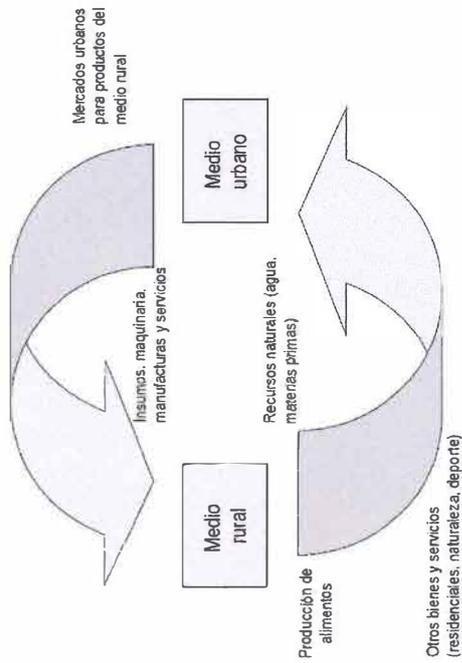
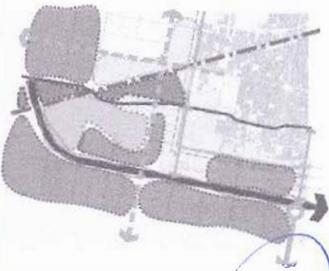


Figura 1. Visión integral del desarrollo urbano y rural.  
Fuente: El enfoque del Desarrollo Económico Local (DEL), ALBURQUERQUE, F. - Rafaela Abril de 2011

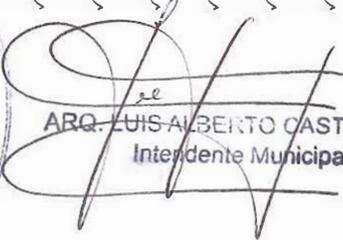


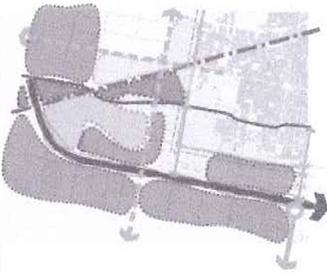
  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
Metropolitano

## VISIÓN/MISIÓN: "TERRITORIO PRODUCTIVO CON COMPROMISO AMBIENTAL"

- ✓ Sostenibilidad ambiental en el desarrollo urbano-rural
- ✓ Crecimiento controlado de la urbanización
- ✓ Selección puntualizada de la actividad económica urbana
- ✓ Habitación racional del suelo para usos industriales, comerciales y de servicios
- ✓ Resistencia de la ruralidad
- ✓ Resiliencia periurbana
- ✓ Innovación en usos del suelo
- ✓ Respeto por la naturaleza hídrica de la zona
- ✓ Infraestructura verde
- ✓ Protección ambiental de actividades rurales y urbanas preexistentes
- ✓ Conectividad regional y microrregional



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

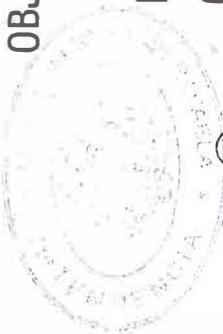


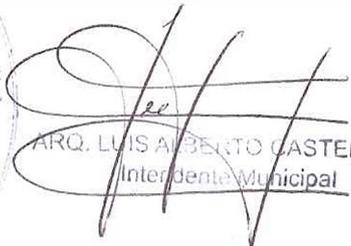
## EL PLAN

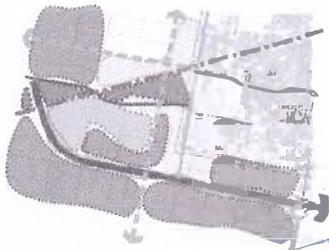
  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano

### OBJETIVOS SECTORIALES:

- REGULAR EL CRECIMIENTO PRODUCTIVO URBANO
- OPTIMIZAR LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS
- PROTEGER LOS RECURSOS RURALES LOCALES
- ORDENAR LOS USOS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO
- CONTROLAR EL IMPACTO HÍDRICO DE LAS ACTIVIDADES



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal



Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano

## EL PLAN

### ESTRATEGIAS Y ACCIONES:

Selección de ejes de desarrollo productivo urbano: Ruta Pcial 70 y Camino N° 6

Promoción de la Zona Programada como Área de Actividades Económicas

Protección de la zona tecno-agropecuaria y de servicios del INTA e INTI

La Variante como borde verde de contención y no como frente pivote de desarrollo

Definición y ordenamiento de actividades productivas por escalas (tamaños lotes)

Aplicación de FOS y PVEA en todas las actividades del sector

Creación de una nueva categoría de interfaz: RURURBANA

Localización de las barreras forestales por aplicaciones fitosanitarias

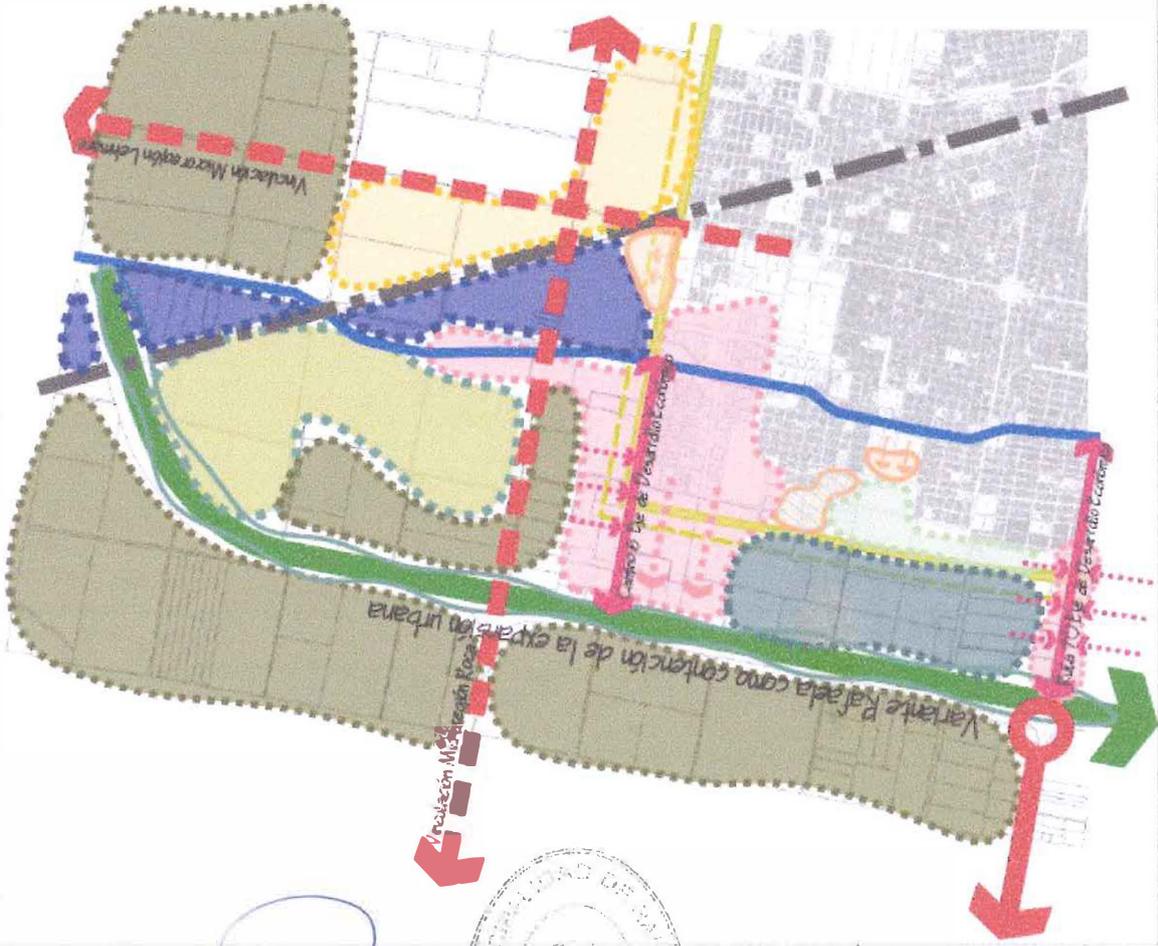
Creación de nuevas convivencias urbanos-rurales y rurales-urbanos

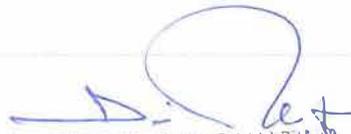


RODRIGO ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

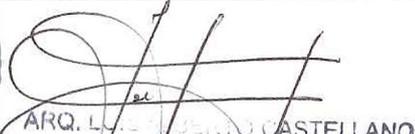
**ESQUEMA DE DESARROLLO DEL NOROESTE**

-  Desarrollo Rural Agropecuario y Servicios Ambientales
-  Área de Protección Agropecuaria y Agropecuarias
-  Desarrollo Agroindustrial Alimentario y Deportivo (gran escala)
-  Área inmediata Rural: Agroindustrial - Deportivo (pequeña escala)
-  Protección del Área de Actividades Económicas (diversidad de usos)
-  Reservas de Área para Logística y Servicios Locales
-  Desarrollo Agropecuario y Turismo Rural
-  Expansión de la Urbanización: Mixta baja complejidad
-  Expansión de la Urbanización: Mixta (con restricciones hídricas)
-  Infraestructura Verde (franja de 52 m para riego / forestada)



  
 Arq. DIEGO ALBERTO MARTÍN  
 Secretario de Desarrollo Urbano  
 y Metropolitano



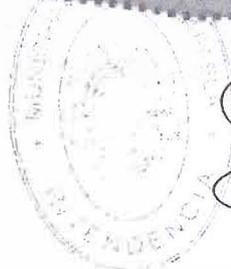
  
 ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Interendente Municipal

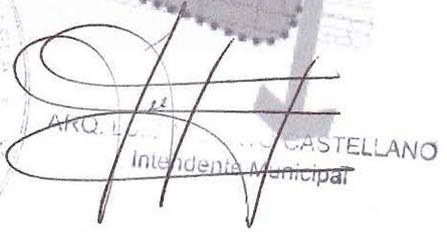
# PLAN PERIURBANO RURAL NOROESTE RAFAELA 2023

## SISTEMAS Y EJES DE ACTUACIÓN OBJETIVOS – ESTRATEGIAS – ACCIONES Y PROYECTOS



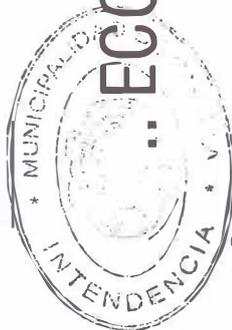
  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
Arq. DIEGO CASTELLANO  
Intendencia Municipal

TERRITORIO SOSTENIBLE  
.. PRODUCTIVO ECONÓMICO URBANO-RURAL  
.. ECOLOGICO AMBIENTAL  
.. TURÍSTICO DEPO-RECREATIVO

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

## TERRITORIO SOSTENIBLE

### OBJETIVOS

- > Control del impacto hídrico
- > Promover un territorio urbano rural sostenible en el desarrollo de las actividades humanas
- > Controlar el avance de la urbanización sobre el suelo rural
- > Sostener la ruralidad
- > Fortalecer cadenas productivas locales/regionales
- > Reequilibrar las microrregiones del área metropolitana con la Conectividad Microrregional
- > Fortalecer el desarrollo rural de pequeña y mediana escala

### PROGRAMAS – PROYECTOS – ACCIONES

- > Normativa de Ordenamiento Territorial:

- creación de categorías de interfaz: Rururbana / Intermedias (prioridad a las actividades preexistentes)
- suelo urbanizable (urbano) / no urbanizable (rural)
- de protección rural

- FIS rural (factor impermeabilización del suelo)

- > Mesa de Diálogo Rural – Perirurbana:

- Gestión de Nuevos Emprendimientos Rurales / Rururbanos

- > Incorporación al Programa Caminos de la Ruralidad:

- Proyecto Ordenanza de Adhesión

- Confección de la Red de Caminos Rurales Prioritarios: definición costos y plazos ejecución / participación / consorcio mantenimiento

- > Banco de datos rurales actualizado y compartidos local, regional, provincial



## PRODUCTIVO ECONÓMICO URBANO-RURAL

### OBJETIVOS

- > Optimización de las nuevas infraestructuras de vinculación regional
- > Promoción de la localización de nuevas actividades económicas
- > Protección de las actividades rurales y urbanas locales preexistentes
- > Ordenamiento de las actividades productivas por escalas e impacto ambiental
- > Asociar el desarrollo sostenible con NUEVOS EMPLEOS: innovar en nuevas actividades rururbanas

### PROGRAMAS – PROYECTOS – ACCIONES

- > Ampliación del AAE sobre suelos programados con etapabilidad hídrica:
  - . Gestión y presupuestos de obras necesarias > convenios urbanísticos
- > Normativa de ordenamiento de actividades por tamaños de lotes e impactos ambientales
- > Normativa de protección de la zona tecno-agraria y de servicios INTA / INTI
- > Normativa de protección de las actividades rurales locales preexistentes:
  - . condicionantes ambientales a nuevas actividades e instalaciones / ampliaciones (fitosanitarios: barreras forestales, hídricos: reservorios)
- > Gestión de Nuevos Emprendimientos Rurales / Rururbanos (antecedentes: Nueces Pecan, Camino de la Seda...)
- > Creación de NUEVOS INSTRUMENTOS para acceso a suelo rural para nuevos emprendimientos:
  - PREMIACIÓN: EXIMICIÓN DE TASA RURAL (POR ALQUILER, CONDOMINIO, OTRO)
  - PRESIÓN: SOBRETASA RURAL

### Gestión de una Zona de Actividades Logística:

- . Convenio Urbanístico
- . Normativa de usos complementarios

## ECOLÓGICO - AMBIENTAL

### OBJETIVOS

- > Promoción de infraestructuras verdes
- > Variante como contención y BORDDE VERDE
- > Respeto por la naturaleza hídrica
- > Protección ambiental de las actividades rurales y urbanas preexistentes



Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Medio Ambiente

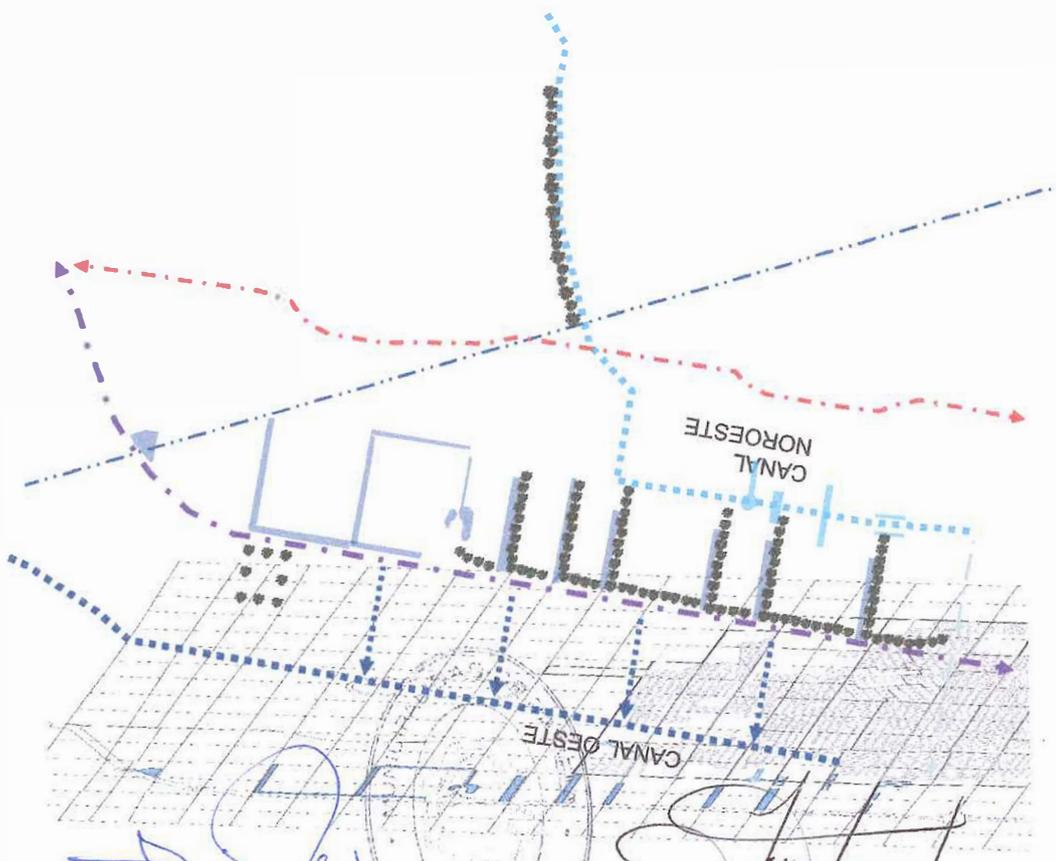
### PROGRAMAS – PROYECTOS – ACCIONES

- > Normativa de creación de CORREDORES AMBIENTALES en coincidencia con los reservorios hídricos y barreras forestales: DISEÑO DE PERFILES
- > Franja verde de 32 m sobre Variante
- > Espacios verdes lineales paralelos a los reservorios como barreras forestales
- > Peine hídrico
- > Gestión de forestación de Caminos Rurales
- > Normativa de condicionantes ambientales para nuevas actividades en zonas rurales y de interfaz
- > Normativa de aplicación de FIS y PEVA en todo el sector

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Intendente Municipal

# SISTEMA ECOLÓGICO AMBIENTAL

- BARRERA FORESTAL - Relleno sanitario
- FRANJA VERDE :
  - de variante como limite de desarrollo
  - de canal Noreste como limite de desarrollo residencial
- ..... CANAL OESTE
- RESERVORIOS hacia Canal Oeste (variante)
- ..... CANAL NORESTE
- RESERVORIOS hacia Canal Noreste (Camino N° 21)
- RUTA NACIONAL N 34 - Gral. Martín Güemes
- RUTA PROVINCIAL N 70 - Eusebio Marcilla
- VARIANTE RAFAELA RUTA N° 34
- TRAZA FERROCARRIL NUEVO CENTRAL ARGENTINO.



Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
 Secretario de Desarrollo Urbano  
 y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

## TURÍSTICO DEPO-RECREATIVO

### OBJETIVOS

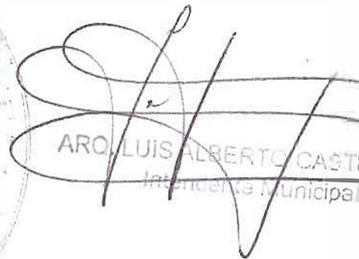
- > Autódromo y entorno como promotor de nuevos usos deportivos – turísticos
- > Restricción al desarrollo residencial en cercanías del autódromo

### PROGRAMAS – PROYECTOS – ACCIONES

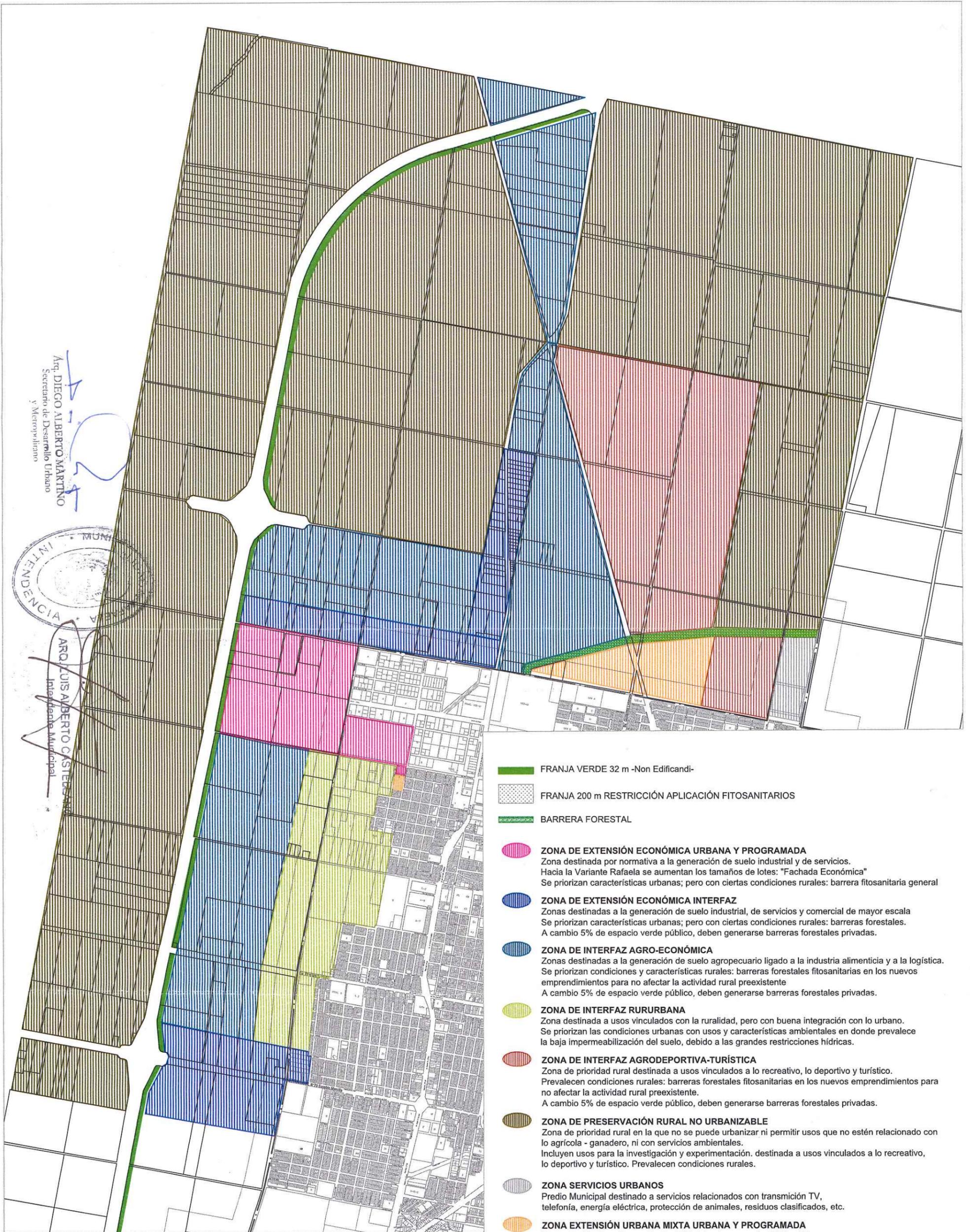
- > Normativa de ordenamiento de usos del entorno
- > PLAN DE TURISMO RURAL - PERIURBANO

Arq. DIEGO ALBERTO CASTELLANO  
Secretaría de Desarrollo Urbano  
y Ambiente



  
ARQ. DIEGO ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

# SISTEMA TERRITORIO SOSTENIBLE / PLANO ZONAS



Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendencia Municipal

-  FRANJA VERDE 32 m -Non Edificandi-
-  FRANJA 200 m RESTRICCIÓN APLICACIÓN FITOSANITARIOS
-  BARRERA FORESTAL
-  **ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA URBANA Y PROGRAMADA**  
Zona destinada por normativa a la generación de suelo industrial y de servicios. Hacia la Variante Rafaela se aumentan los tamaños de lotes: "Fachada Económica" Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barrera fitosanitaria general
-  **ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA INTERFAZ**  
Zonas destinadas a la generación de suelo industrial, de servicios y comercial de mayor escala Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barreras forestales. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.
-  **ZONA DE INTERFAZ AGRO-ECONÓMICA**  
Zonas destinadas a la generación de suelo agropecuario ligado a la industria alimenticia y a la logística. Se priorizan condiciones y características rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.
-  **ZONA DE INTERFAZ RURURBANA**  
Zona destinada a usos vinculados con la ruralidad, pero con buena integración con lo urbano. Se priorizan las condiciones urbanas con usos y características ambientales en donde prevalece la baja impermeabilización del suelo, debido a las grandes restricciones hídricas.
-  **ZONA DE INTERFAZ AGRODEPORTIVA-TURÍSTICA**  
Zona de prioridad rural destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico. Prevalecen condiciones rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.
-  **ZONA DE PRESERVACIÓN RURAL NO URBANIZABLE**  
Zona de prioridad rural en la que no se puede urbanizar ni permitir usos que no estén relacionados con lo agrícola - ganadero, ni con servicios ambientales. Incluyen usos para la investigación y experimentación. destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico. Prevalecen condiciones rurales.
-  **ZONA SERVICIOS URBANOS**  
Predio Municipal destinado a servicios relacionados con transmisión TV, telefonía, energía eléctrica, protección de animales, residuos clasificados, etc.
-  **ZONA EXTENSIÓN URBANA MIXTA URBANA Y PROGRAMADA**  
Zonas destinadas a la ampliación del tejido urbano según Código Urbano

Municipalidad  
de  
Rafaela  

---

Intendencia



ANEXO II

PLANOS

Ordenamiento Territorial  
Sectorización Hídrica

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

# ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERIURBANO RURAL DEL NOROESTE [plano 1]

● AAAE.pm Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas mínimas  
 Usos: Tejido Económico Exclusivo (TEE) según Código Urbano  
 Ocupación: . FOS 0,65 /PVEA 70% s/ Código Urbano  
 Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 1000 m2

● AAAE.pi Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas intermedias

● AERH.pp Área Económica Restricción Habitacional . parcelas pequeñas  
 Usos: Tejido Restricción Habitacional tipo "a" según Código Urbano  
 Ocupación: . FOS 0,65 /PVEA 70% s/ Código Urbano  
 Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 500 m2

**Funcionamiento Vial:**

- **MACROTRAZADO:** . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos  
 .NON EDIFICANDI 32 m frente a Variante para franja verde
- **MICROTRAZADO:** . donaciones de 20 m de ancho en calles comunes
- **OBRA ESTRUCTURAL:** . pavimentación de la calzada del camino N° 6  
 . pavimentación colectora Variante

**Característica ambiental:**

- **OBRAS VIALES:** . Cordón cuneta y ripio en calles comunes de 20 m y 30 m  
 . Cuneta y ripio en calles de AAAE.pi
- **SERVICIOS:** . Agua potable alternativo para consumo humano  
 . Desagües cloacales individuales  
 . Desechos industriales tratados  
 . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables  
 . Alumbrado público mediante Iluminación Led
- **ARBOLADO:** . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ó 10%) alrededor de la nueva urbanización en AAAE.pi  
 . Arbolado público sobre vereda sin solado

● AAAE.SL.pp Área Ampliación Actividades Económicas con servicios logísticos . grandes parcelas  
 Usos: según Anexo  
 Ocupación: . recubrimiento impermeable máx 50% de la sup. total de parc.  
 Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 1,5 ha (15.000 m2)

**Funcionamiento Vial:**

- **COLECTORAS:** . faltan donaciones de fracciones para calles de ancho de 10 m (s/Vialidad PciaJ)  
 . pavimento supereditado a la ejecución de la obra de renovación de la Ruta N° 70
- **MACROTRAZADO:** . donaciones de fracciones para un ancho min de 10m frente a Ruta Nac N° 34 para ensanches caminos públicos  
 .NON EDIFICANDI 32 m frente a Variante para franja verde  
 . Non edificandis de 20 m de ancho cada 200 m - 300m según proyecto
- **OBRA ESTRUCTURAL:** . repavimentación de la calzada ppal de Ruta N° 70 y colectoras a ambas márgenes  
 . ejecución de rotondas en nudos viales y ciclovia  
 . señalización horizontal y vertical  
 . apertura de colectoras a ambas márgenes  
 . pavimentación en tramo de la calzada del camino N° 6

**Característica ambiental:**

- **OBRAS VIALES:** . cuneta y ripio en calles comunes de 20 m y 30 m  
 . suelo-tierra compactado en colectoras
- **SERVICIOS:** . Agua potable alternativo para consumo humano  
 . Desagües cloacales por red  
 . Desechos industriales tratados  
 . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables  
 . Alumbrado público mediante Iluminación Led
- **ARBOLADO:** . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ó 10%) dentro de la parcela de la nueva actividad  
 . Arbolado público sobre vereda sin solado

● AAA Área Agro - Alimenticia

● AARL Área Agropecuaria y Reserva Logística



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
 Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

# ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERIURBANO RURAL DEL NOROESTE [plano 2]



AR Área Rururbana (deportiva - agroecológica)

AERH,pp/DR Área Económica Restricción Habitacional pequeña parcela con Desarrollo Restringido

ATM/DR Área Tejido Mixto baja densidad y complejidad con Desarrollo Restringido

AAD Área Agro- Deportiva

AATR Área Agro - Turismo Rural

AASA Área Agropecuaria - Servicios Ambientales

APTA Área de Protección Teco-Agraria (Promoción PARQUE AGRARIO)

ZSP Zona Suelo Programado para extensión urbana por Cód.Urb.

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



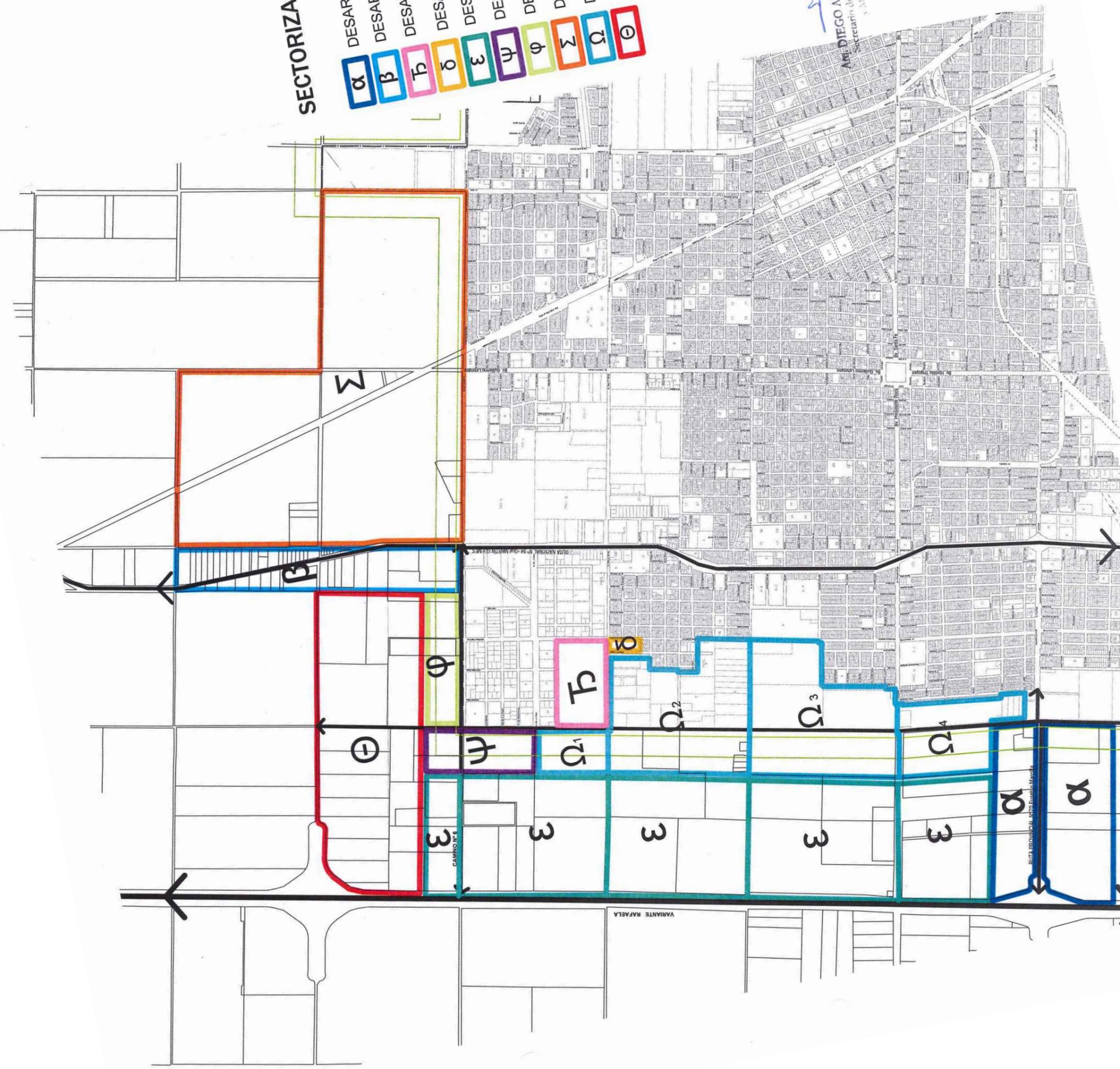
ARC. LUIS J. CASTELLANO  
Intendente Municipal

ATM Área Tejido Mixto baja complejidad según Cód. Urb.

ATM Mixto media complejidad según Cód.Urb.

# SECTORIZACIÓN POR OBRAS Y CONDICIONANTES

- α DESARROLLO RUTA Nº 70
- β DESARROLLO RUTA Nº 34
- τ DESARROLLO PAER
- δ DESARR. RESTRICCIÓN A.A.E.
- ε DESARR. CAMINO Nº 6 Y VARIANTE SIST. OESTE -Compagnucci-
- ψ DESARR. C. Nº 6 BI-SIST. OESTE Y/O NOROESTE -Compagnucci-
- φ DESARR. C. Nº 6 SIST. NOROESTE COMPAGNUCCI
- Σ DESARR. SIST. NOROESTE CAMINO 21
- Ω DESARR. SIST. CAMINO Nº 5
- Θ DESARROLLO CAMINO Nº 5



  
**LUIS ALBERTO CASTELLANO**  
 Intendente Municipal



  
**Diego ALBERTO MARTINO**  
 Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

# SECTORIZACIÓN POR OBRAS Y CONDICIONANTES [plano 1]

OT(\*): Ordenamiento Territorial

**α**

DESARROLLO RUTA N° 70 [Sólo 500 m hacia el Sur y 300 m hacia el Norte]  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados . se requieren individuales por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . superedificadas a la ejecución de la obra de renovación de la Ruta N° 70
- OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*) + Ley 11730

Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.SL.gp**  
Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico

**β**

DESARROLLO RUTA N° 34  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: requiere individuales por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: no requiere
- OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)

Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.SL.gp**  
Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico

**γ**

DESARROLLO AMPLIACIÓN PAER  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados . se requieren individuales por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: reservorio al Norte del sector [s/ proyecto de urbanización]
- OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio . Impermeabilización S/ Área OT(\*)

Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.pm**  
Observaciones: proceso de urbanización de acuerdo a los términos de la ordenanza N° 2588

**δ**

DESARROLLO RESTRICCIÓN AAE  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados . se requieren individuales por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: reservorio [s/ proyecto de urbanización]
- OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio . Impermeabilización S/ Área OT(\*)

Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental:  
- Modificación de la Ord. N° 4170 > división del sector en **AERH.pp** y en **TMDM**  
> reducción de tamaño de lotes en el **AERH.pp** a 500 m<sup>2</sup>

- . según **AERH.pp** (en futura manzana Norte)
- . según **AATM** (en futura manzana Sur)

Observaciones: proceso de urbanización de acuerdo a los términos de la Ordenanza N° 2588

**ε**

DESARROLLO CAMINO N° 6 Y VARIANTE - SISTEMA OESTE  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados . se requieren individuales por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste:
  - 1º) Rectificación canal Oeste
  - 2º) Rectificación cunetas
  - 3º) Alcantarillas nuevas
- OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cuadrantes [entre caminos rurales] . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)

Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.SL.gp, AAAE.pi, AAA y AAD**  
Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico



# SECTORIZACIÓN POR OBRAS Y CONDICIONANTES [plano 2]

OT(\*): Ordenamiento Territorial

**Ψ**

DESARR. CAM. N° 6 BI-SISTEMA OESTE Y/O NOROESTE -Compagnucci-  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados  
                  . se requieren individuales por cada lote
  - OBRAS ESTRUCTURALES: . ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste:
    - 1º) Alcantarillado nuevo
    - 2º) Reservorios Retardador de Crecidas o ejecución de las obras de canalización del Bajo Compagnucci - 1º y 2º parte
    - 1º) Alcantarillas nuevas
    - 2º) Ley 11730 + Pav + DP
  - OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio [longitudinales paralelos al Camino N° 6j]
    - . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)
- Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.SL-gp y AAAAE.pm**
- Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico

**Φ**

DESARR. CAM. N° 6 SISTEMA NOROESTE -Compagnucci-  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados  
                  . se requieren individuales por cada lote
  - OBRAS ESTRUCTURALES: . ejecución de las obras de canalización del Bajo Compagnucci - 1º y 2º parte.
    - . Obras de desagüe en CPG + Pav
    - . Ley 11730
  - OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio [longitudinales paralelos al Camino N° 6j]
    - . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)
- Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AAAAE.SL.gp**
- Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico

**Σ**

DESARR. SISTEMA NOROESTE COMPAGNUCCI  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados  
                  . se requieren individuales por cada lote
  - OBRAS ESTRUCTURALES: . ejecución de las obras de canalización del Bajo Compagnucci - 1º parte -
    - . Ley 11730 + Obras Pav + DP
  - OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios individuales por cada predio
    - . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)
- Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AATR, AARL, AAD, AASA**
- Observaciones: factibilidades individuales por convenio urbanístico

**Ω**

DESARR. SISTEMA CAMINO 21  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados [revisión del estudio sobre el sist. del camino N° 21 según situación actual]
  - OBRAS ESTRUCTURALES: . ejecución de obras de canalización del sistema Camino N° 21:
    - 1º) Ley 11730 + Ejecución canal Compagnucci
    - 2º) Ensanche y canal camino N° 21 desde aguas abajo hacia arriba
  - OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios encadenados y mancomunados según sist. del camino N° 21
    - . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)
- Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AR, AERH,pp, AATM AAAE.SL-gp, AAAE.pm, AAA y AAD**

**Θ**

DESARROLLO CAMINO N° 5  
Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . macros realizados
  - OBRAS ESTRUCTURALES: . delimitación de zonas "no urbanizables" [sector vulnerable hidrológicamente]
    - . ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste:
      - 1º) Ley 11730 + Gestión Reservorio
      - 2º) Ejecución Reservorio + Pavimento + D.P.
  - OBRAS NO ESTRUCT.: . reservorios encadenados y mancomunados si se opta por el sist. del camino N° 2
    - . terreno absorbente: impermeabilización S/ Área OT(\*)
- Usos admitidos, Parcelamiento, Funcionamiento Vial y Característica ambiental según: **AASA**



ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
V. Municipal

**Municipalidad  
de  
Rafaela**  

---

**Intendencia**

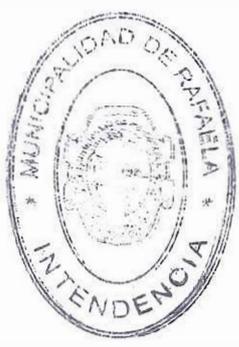


**ANEXO III**

**ÁREAS DE DESARROLLO**

Usos y Condiciones Generales  
Disposiciones Particulares:  
AAAAE.pm, AARH.pp;  
AAAAE.SL desarrollo Ruta N°70;  
AAAAE.SL desarrollo Ruta N° 34

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

**ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA URBANA Y PROGRAMADA**

Zona destinada por normativa a la generación de suelo industrial y de servicios. Hacia la Variante Rafaela se aumentan los tamaños de lotes: "Fachada Económica". Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barrera fitosanitaria general.

**Funcionamiento Vial:**

- MACROTRAZADO: . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos .NON EDIFICANDI 32 m frente a Variante para franja verde
- MICROTRAZADO: . donaciones de 20 m de ancho en calles comunes
- OBRA ESTRUCTURAL: . pavimentación de la calzada del camino N° 6 . pavimentación colectora Variante

**Característica ambiental:**

- OBRAS VIALES: . Cordón cuneta y ripio en calles comunes de 20 m y 30 m . Cuneta y ripio en calles de AAAE.pi
- SERVICIOS: . Agua potable alternativo para consumo humano . Desagües cloacales individuales . Desechos industriales tratados . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables . Alumbrado público mediante iluminación Led
- ARBOLADO: . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ) alrededor de la nueva urbanización en AAAE.pi . Arbolado público sobre vereda sin solado

**Áreas de Desarrollo:**

**AAAE.pm [Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas mínimas]**

- PARCELAMIENTO: . Subdivisiones Lotes de 1000 m2
- OCUPACIÓN: . FOS 0,65 / PEA 70% s/ Código Urbano
- USOS DEL SUELO: -Tejido Económico Exclusivo (TEE) según Código Urbano (Ord. N° 4170 t.o. modif) [Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja, media y alta complejidad]

**AAAE.pi [Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas intermedias]**

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

**AERH.pp [Área Económica Restricción Habitacional . parcelas pequeña]**

- PARCELAMIENTO: . Subdivisiones Lotes de 500 m2
- OCUPACIÓN: . FOS 0,65 / PEA 70 % s/ Código Urbano
- USOS DEL SUELO: - Tejido Restricción Habitacional tipo "a" según Código Urbano (Ord. N° 4170 t.o. modif) [Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja y media complejidad]

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

## ZONA DE EXTENSIÓN ECONÓMICA INTERFAZ

Zonas destinadas a la generación de suelo industrial, de servicios y comercial de mayor escala. Se priorizan características urbanas; pero con ciertas condiciones rurales: barreras forestales. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

### Funcionamiento Vial:

- COLECTORAS: . *faltan donaciones de fracciones para calles de ancho de 10 m [s/ Vialidad Pcial]*  
                   . *pavimento supeditado a la ejecución de la obra de renovación de la Ruta Nº 70*  
                   . *donaciones de fracciones para un ancho mín de 10m frente a Ruta Nac Nº 34*
- MACROTRAZADO: . *donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches caminos públicos*  
                   . *NON EDIFICANDI 32 m frente a Variante para franja verde*  
                   . *Non edificandis de 20 m de ancho cada 200 m - 300m según proyecto*
- OBRA ESTRUCTURAL: . *repavimentación de la calzada ppal de Ruta Nº 70 y colectoras a ambas márgenes*  
                   . *ejecución de rotondas en nudos viales y ciclovía*  
                   . *señalización horizontal y vertical*  
                   . *apertura de colectoras a ambas márgenes*  
                   . *pavimentación en tramo de la calzada del camino Nº 6*

### Característica ambiental:

- OBRAS VIALES: . *cuneta y ripio en calles comunes de 20 m y 30 m*  
                   . *suelo-tierra compactado en colectoras*
- SERVICIOS: . *Agua potable alternativo para consumo humano*  
                   . *Desagües cloacales por red*  
                   . *Desechos industriales tratados*  
                   . *Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables*  
                   . *Alumbrado público mediante iluminación Led*
- ARBOLADO: . *Franja Verde Forestada (10m a 20 m ) dentro de la parcela de la nueva actividad.*  
                   . *Arbolado público sobre vereda sin solado*

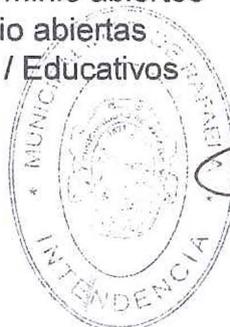
### Áreas de Desarrollo:

**AAAE.gp** [Área Ampliación Actividades Económicas con servicios logísticos. grandes parcelas]

- PARCELAMIENTO: . *Subdivisiones Lotes de 1,5 ha (15.000 m2)*
- OCUPACIÓN: . *recubrimiento impermeable máx 50% de la sup. total de parc.*
- USOS DEL SUELO:
  - Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja, media y alta complejidad
  - Equipamientos recreativos predominio abiertos
  - Actividades deportivas predominio abiertas
  - Parques y Bosques ambientales / Educativos
  - Producción Forestal y derivados

### Condiciones Sectoriales:

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

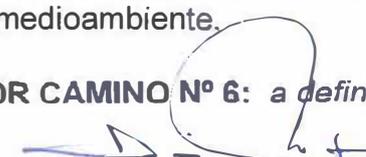
**1) SECTOR RUTA PCIAL N° 70:**

- Frente mínimo del lote será: 80 m (ochenta metros)
- Del estudio hídrico integral de la zona surge -entre otras cuestiones- que, sólo se podrán habilitar nuevas actividades, usos, instalaciones y/o construcciones sobre la Ruta Pcial N° 70 hasta 500 m hacia el Sur y hasta 300 m hacia el Norte de la misma, ya que son las franjas que quedarían saneadas hídricamente con las obras de refuncionalización de dicha ruta.
- Cada emprendimiento deberá contar con su sistema de retención hídrica, para resolver su impacto cero. Deberá poseer un sistema de retención de líquidos pluviales, aprobado por Departamento de Estudios y proyectos, el cual descargará al sistema de drenaje de la Ruta Provincial N° 70;
- Se deberán donar 10 m sobre el frente de los terrenos lindantes a la Ruta Pcial N° 70, para la ejecución de la calle colectora de la misma.
- Además deberá poseer un retiro de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la futura Línea Municipal. En el caso de lotes en esquina y/o pasantes, es decir que tengan más de un frente hacia ruta, calles y/o avenidas, deberán prever en uno solo de dichos frentes, un retiro de de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la futura Línea Municipal. En ambos casos dicho espacio podrá destinarse para el reservorio pluvial y/o estacionamientos, los cuales estos últimos, podrán contener aleros semicubiertos.
- Deberá donarse sobre calle S. Dumont 12 m por el total de la traza;
- Para los límites de Concesión, se deberán establecer 15m de retiro en carácter de non edificandi, para la ejecución de futuras calles.
- En todos lo casos, deberá adoptarse un retiro de la edificación cubierta de 4 m desde ejes medianeros, libre de obstáculos para le paso de vehículos y/o maquinarias en caso de siniestros.
- Cada emprendimiento deberá incorporar una barrera forestal dentro del predio la cual deberá adecuarse a los lineamientos a acordar con las áreas pertinentes de planeamiento urbano y medioambiente.

**2) SECTOR RUTA NAC. N° 34:**

- Frente mínimo del lote será: 100 m (cien metros)
- Cada emprendimiento deberá contar con su sistema de retención hídrica, para resolver su impacto cero. Deberá poseer un sistema de retención de líquidos pluviales, aprobado por Departamento de Estudios y proyectos.
- Se deberán donar 10 m sobre el frente de los terrenos lindantes a la Ruta Nac. N° 34, para la ejecución de la calle colectora de la misma.
- Además deberá poseer un retiro de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la futura Línea Municipal. En el caso de lotes en esquina y/o pasantes, es decir que tengan más de un frente hacia ruta, calles y/o avenidas, deberán prever en uno solo de dichos frentes, un retiro de de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la futura Línea Municipal. En ambos casos dicho espacio podrá destinarse para el reservorio pluvial y/o estacionamientos, los cuales estos últimos, podrán contener aleros semicubiertos.
- Para los límites de Concesión, se deberán establecer 15m de retiro en carácter de non edificandi, para la ejecución de futuras calles.
- En todos lo casos, deberá adoptarse un retiro de la edificación cubierta de 4 m desde ejes medianeros, libre de obstáculos para le paso de vehículos y/o maquinarias en caso de siniestros.
- Cada emprendimiento deberá incorporar una barrera forestal dentro del predio la cual deberá adecuarse a los lineamientos a acordar con las áreas pertinentes de planeamiento urbano y medioambiente.

**3) SECTOR CAMINO N° 6: a definir en p. oxi. ~~mas allá del Plan~~**

  
 Arq. DIEGO ALBERTO MARTÍN  
 Secretario de Desarrollo Urbano  
 y Metropolitano



  
 Arq. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

## ZONA DE INTERFAZ AGRO-ECONÓMICA

Zonas destinadas a la generación de suelo agropecuario ligado a la industria alimenticia y a la logística. Se priorizan condiciones y características rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

### Funcionamiento Vial:

- **MACROTRAZADO:** . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos
  - . donaciones de fracciones para un ancho mín de 10m frente a Ruta Nac Nº 34
  - . Non edificandis de 20 m de ancho cada 200 m - 300m según proyecto
  - . NON EDIFICANDI 32 m frente a Variante para franja verde
- **OBRA ESTRUCTURAL:** . pavimentación colectora Variante
  - . vinculada a la Zona de Actividades Logísticas [ZAL]

### Característica ambiental:

- **OBRAS VIALES:** . cuneta y ripio en calles principales de conectividad sean de 20m y/o 30 m
  - . el resto cuneta y tierra nivelada
- **SERVICIOS:** . Agua potable alternativo para consumo humano
  - . Desagües cloacales individuales alternativos
  - . Desechos industriales tratados
  - . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables
  - . Alumbrado público mediante iluminación Led / energía alternativa
- **ARBOLADO:** . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ) dentro de la parcela de la nueva actividad
  - . Arbolado sobre caminos rurales

### Áreas de Desarrollo:

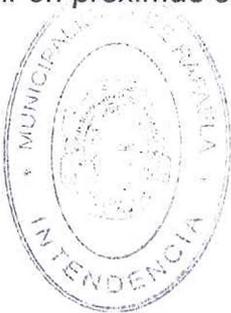
#### **AAA [Área Agro - Alimenticia]**

- PARCELAMIENTO:** a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN:** a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO:** a definir en próximas ordenanzas del Plan

#### **AARL [Área Agropecuaria y Reserva Logística]**

- PARCELAMIENTO:** a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN:** . a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO:** a definir en próximas ordenanzas del Plan

  
 Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
 Secretario de Desarrollo Urbano  
 y Metropolitano



  
 ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

## ZONA DE INTERFAZ URBANO-RURAL

Zona destinada a usos vinculados con la ruralidad, pero con buena integración con lo urbano. Se priorizan las condiciones urbanas con usos y características ambientales en donde prevalece la baja impermeabilización del suelo, debido a las grandes restricciones hídricas.

### Funcionamiento Vial:

- MACROTRAZADO: . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos
  - . donaciones para ensanche del camino N° 21 según estudio hídrico
  - . Non edificandis de 20 m de ancho cada 200 m - 300m según proyecto
- OBRA ESTRUCTURAL: . ensanche y canalización camino N° 21

### Característica Ambiental:

- OBRAS VIALES: . cuneta y tierra nivelada en calles principales de conectividad sean de 20 m y/o 30 m
- SERVICIOS: . Agua potable alternativo para consumo humano
  - . Desagües cloacales individuales alternativos
  - . Desechos tratados
  - . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables
  - . Alumbrado público mediante iluminación Led / energía alternativa
- ARBOLADO: . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ) dentro de la parcela de la nueva actividad
  - . Arbolado público sobre vereda sin solado

### Áreas de Desarrollo:

#### **AR** [Área Rururbana (deportiva - agroecológica)]

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

#### **AERH** [Área Económica Restricción Habitacional]

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

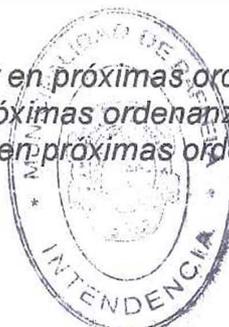
#### **ATM** [Area Tejido Mixto baja densidad y complejidad]

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

#### **AAD** [Área Agro- Deportiva]

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal

## ZONA DE INTERFAZ AGRODEPORTIVA-TURÍSTICA

Zona de prioridad rural destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico. Prevalcen condiciones rurales: barreras forestales fitosanitarias en los nuevos emprendimientos para no afectar la actividad rural preexistente. A cambio 5% de espacio verde público, deben generarse barreras forestales privadas.

### Funcionamiento Vial:

- MACROTRAZADO: . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos
  - . donaciones para ensanche del camino N° 21 según estudio hídrico
  - . Non edificandis de 20 m de ancho cada 200 m - 300m según proyecto
- OBRA ESTRUCTURAL: . ensanche y canalización camino N° 21

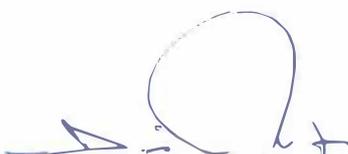
### Característica Ambiental:

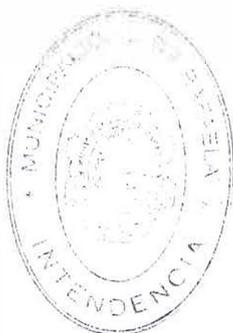
- OBRAS VIALES: . cuneta y tierra nivelada en calles principales de conectividad sean de 20 m y/o 30 m
- SERVICIOS: . Agua potable alternativo para consumo humano
  - . Desagües cloacales individuales alternativos
  - . Desechos tratados
  - . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables
  - . Alumbrado público mediante iluminación Led / energía alternativa
- ARBOLADO: . Franja Verde Forestada (10m a 20 m) dentro de la parcela de la nueva actividad
  - . Arbolado público sobre vereda sin solado

### Áreas de Desarrollo:

#### AATR [Área Agro - Turismo Rural]

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

  
 Aeq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
 Secretario de Desarrollo Urbano



  
 ARO LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

## ZONA DE PRESERVACIÓN RURAL NO URBANIZABLE

Zona de prioridad rural en la que no se puede urbanizar ni permitir usos que no estén relacionados con lo agrícola - ganadero, ni con servicios ambientales. Incluyen usos para la investigación y experimentación. destinada a usos vinculados a lo recreativo, lo deportivo y turístico. Prevalecen condiciones rurales.

### Funcionamiento Vial:

- MACROTRAZADO: . caminos rurales actuales (donaciones en caso de necesidad de ensanches)
- OBRA ESTRUCTURA: mejoras de caminos rurales (Programa Caminos de la Ruralidad)

### Característica ambiental:

- OBRAS VIALES: . cuneta y tierra nivelada en calles principales de conectividad sean de 20 m y/o 30 m
- SERVICIOS: . Agua potable alternativo para consumo humano
  - . Desagües cloacales individuales alternativos
  - . Desechos tratados
  - . Energía Eléctrica con sistemas alternativos sustentables
  - . Alumbrado público mediante iluminación Led / energía alternativa
- ARBOLADO: . Franja Verde Forestada (10m a 20 m ) dentro de la parcela de la nueva actividad
  - . Arbolado sobre caminos rurales

### Áreas de Desarrollo:

#### **AASA** [Área Agropecuaria - Servicios Ambientales]

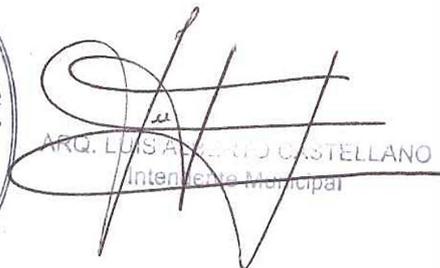
- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

#### **APTA** [Área de Protección Tecno-Agraria] (Promoción PARQUE AGRARIO)

- PARCELAMIENTO: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- OCUPACIÓN: a definir en próximas ordenanzas del Plan
- USOS DEL SUELO: a definir en próximas ordenanzas del Plan

  
 Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
 Secretario de Desarrollo Urbano  
 y Medio Ambiente



  
 ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
 Intendente Municipal

## ZONA SERVICIOS URBANOS

Predio Municipal destinado a servicios relacionados con transmisión TV, telefonía, energía eléctrica, protección de animales, residuos clasificados, etc.

### ATM [Área Tejido Mixto media complejidad según Cód.Urb.]

- PARCELAMIENTO: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias
- OCUPACIÓN: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias
- USOS DEL SUELO: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias

## ZONA EXTENSIÓN URBANA MIXTA URBANA Y PROGRAMADA

Zonas destinadas a la ampliación del tejido urbano según Código Urbano

### SP [Suelo Programado para extensión urbana por Código Urbano]

#### Funcionamiento Vial:

- MACROTRAZADO: . donaciones de fracciones para calles de 30 m en límites de concesiones y para ensanches de caminos públicos
- MICROTRAZADO: . donaciones de 20 m de ancho en calles comunes

#### Característica ambiental:

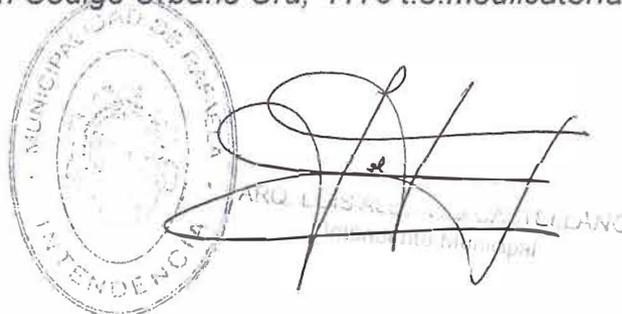
- OBRAS VIALES: . Cordón cuneta y ripio y/o pavim. en calles comunes de 20 m y 30 m según Ord. N° 2588
- SERVICIOS: . Agua potable alternativo para consumo humano  
. Desagües cloacales por red  
. Energía Eléctrica  
. Alumbrado público mediante iluminación Led
- ARBOLADO: . Arbolado público sobre vereda (según normativa)

#### Áreas de Desarrollo:

### ATM [Área Tejido Mixto baja complejidad según Código Urbano]

- PARCELAMIENTO: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias
- OCUPACIÓN: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias
- USOS DEL SUELO: según Código Urbano Ord, 4170 t.o.modificatorias

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



Concejo Municipal de Rufaesa  
entró el: 24 / 07 / de 2023  
a las 12:50 horas.  
INDR  
FIRMA



SEMA EXTENSIONES PARA MIXTA URBANA Y PROGRAMADA  
Este documento es propiedad del Estado y no se permite su reproducción sin el consentimiento escrito de la SEMA.

SEMA Programa para extensiones urbanas y programadas

Formulación del

MICROPROYECTO: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

Características generales

[Illegible]

[Illegible]