

REGISTRADA BAJO EL N° 5.498

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" - N° 311.942/7 - Fich. N° 80 - (T.1) que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10.395-1; y

CONSIDERANDO:

Que la empresa RAFAELA ALIMENTOS S.A. manifiesta a la Municipalidad de Rafaela la intención de iniciar el traslado gradual de su planta industrial localizada en el Catastro Municipal identificado con el N° 3276, Manzana F62/3-69-70, Concesión N° 247 limitado por las calles Av. Dr. E. B. Salva al Norte, Balcarce al Sur, Perú al Oeste y Paraná al Este, hacia el Catastro N° 24110, Concesiones N° 243 y 259 en la zona rural frente a la Variante Rafaela de la Ruta Nacional N° 34.

Que dicho traslado también comprende la planta de tratamiento de efluentes actualmente emplazada sobre los Catastros Nros. 16.346 y 30.852 de la concesión N° 246 de la ciudad.

Que a tales fines en el Expediente Letra "R" N° 279.225/7 Fichero: 74 - tramitan las actuaciones relativas a la Factibilidad Relocalización Planta Industrial Rafaela Alimentos S.A. de fecha septiembre de 2017.

Que la firma constituye una empresa alimenticia de gran trayectoria en la ciudad que se ha consolidado desde sus orígenes artesanales en 1.915, superando las dificultades y logrando ventajas competitivas, hasta contar en la actualidad con diversas plantas y criaderos cuyos productos se exportan a más de 15 países.

Que el traslado gradual de las plantas se justifica en las nuevas formas de producción de la empresa alimenticia las cuales demandan la actualización de las instalaciones. Hoy la planta de RAFAELA ALIMENTOS S.A. en la ciudad funciona en edificios obsoletos con sucesivas remodelaciones que ocupan una superficie cubierta de 70.000 m², dedicada a la elaboración de fiambres y emplea a 780 personas.

Que la empresa RAFAELA ALIMENTOS S.A. requiere mayor superficie de desarrollo de su planta industrial para distribuir adecuadamente cada sector facilitando el desarrollo seguro de la actividad.

Que asimismo la empresa fundamenta su traslado en la necesidad de ampliar su planta y la imposibilidad de hacerlo en el inmueble sobre el cual se emplazada actualmente, no sólo por cuestiones físicas sino también competitivas y de calidad. Asimismo, describen que el edificio actual en corto plazo queda fuera de las exigencias mínimas impartidas por los organismos responsables, dificultando lograr las habilitaciones correspondientes para operar. Además, reconocen que las actividades de la planta industrial no son apropiadas en la implantación actual.

Que la Municipalidad de Rafaela ve adecuado y necesario trasladar la planta industrial de Rafaela Alimentos S.A. (que posee matadero y frigorífico) y su planta de tratamiento de efluentes fuera del área urbanizada para una adecuada convivencia ciudadana debido a las características de uso mixto presentes en entorno inmediato con gran cantidad de residencias.

Que la planta industrial actualmente posee un impacto negativo en el sector de implantación vinculado principalmente con la salubridad, el medio ambiente y el tránsito. Dicha afectación se visibiliza en denuncias y reclamos de vecinos por olores, ruidos molestos, suciedad, líquidos en la vía pública pero principalmente en hechos como el ocurrido el día 4 de julio de 2020 en el que se produjo una fuga de gas amoníaco producto de una rotura perjudicando la salud de vecinos y trabajadores.

Que la nueva localización propuesta por la empresa es un terreno identificado con el Catastro N° 24.110, el mismo limita al Norte con el Camino Público N° 9, al Sur con el Camino Público N° 11, al Oeste con la colectora de la Variante de la Ruta N° 34 y al Este con el Catastro N° 10.862 propiedad de la Cooperativa Guillermo Lehmann. El terreno propuesto para el traslado encierra una superficie de aproximadamente 41 hcts y se encuentra próximo al área industrial de la ciudad y a los tejidos programados en relación a dicho uso.

Que se prevé iniciar el traslado gradual a corto plazo y en una primera etapa que aproximadamente encierra una superficie cubierta escasa en relación a las dimensiones de la planta actual y de la proyectada de acuerdo al Máster Plan que se le solicita a la firma.

Que se define dentro de la presente normativa como Máster Plan, Plan Maestro o Plan general, un instrumento que tiene su origen en la década de 1.960 en los países anglosajones, principalmente dentro del concepto más amplio de Ordenamiento Territorial e influenciado con las vanguardias del movimiento moderno. Actualmente, este instrumento se está utilizando en el ámbito de la planificación estratégica de ciudades, como un plan especial de detalle para delimitar y planificar el desarrollo de un área en particular. Se compone, básicamente, de una imagen objetivo con la idea del proyecto de ciudad/sector que se quiere lograr, una memoria con una cartera de proyectos, etapas de gestión, estrategias de implementación y posterior seguimiento del plan.

Que el Código Urbano de Rafaela - Ordenanza N° 4.170/08 y modificatorias, establece, en su Capítulo II: *Crecimiento y Desarrollo Urbano*, Inciso 1.3.1.a., para el Suelo Rural condicionantes como subdivisiones de superficie mayor a 10.000m² sin modificación de la red vial existente pero, en general, no fija otros parámetros urbanísticos para su desarrollo. Por tal motivo, se requiere establecer condicionantes específicas al emprendimiento descrito con perspectiva en el desarrollo periurbano. Además, faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a autorizar ciertas actividades económicas mediante Decreto.

Que, asimismo, la Ordenanza N° 4.330/10 establece la aplicación del Non Edificandi, por razones de Interés General vinculadas con el proyecto de la

Variante de la Ruta Nacional N° 34, que reserva el estado actual de los terrenos por los que correrá estrictamente la Variante Rafaela (Zona de Ruta), así como la organización de los espacios adyacentes (zona de Colectoras, etc.), evitando que se realicen en esas áreas mejoras que puedan ser afectadas por la traza, así como subdivisiones injustificadas con carácter especulativo.

Que la obra de la Variante Rafaela de la Ruta N° 34 impacta urbanísticamente en gran parte del territorio del sector Oeste del distrito de la ciudad, principalmente en los bordes de la misma donde se localiza el terreno propuesto para el traslado. Dicho impacto es positivo otorgando accesibilidad a un lote actualmente rural y de accesos precarios.

Que la Variante Rafaela de la Ruta N° 34 es una inversión pública en infraestructura que incrementa el valor del suelo frentista, generado por acciones ajenas al propietario manifestándose en beneficios diferenciales para los mismos y además, le garantiza la accesibilidad al predio de traslado de la planta industrial. Asimismo, la Municipalidad de Rafaela establece normativa para el sector fijando un cambio de uso de suelo por uno más rentable y parámetros urbanísticos que regulan su instalación.

Que la planificación urbana contemporánea establece que la valorización de suelo es tanto mayor cuanto más accesible sea la zona y también, por la envergadura de las inversiones. Además, el establecimiento de un régimen de usos del suelo según inmuebles y áreas de la ciudad, así como también la prohibición de otros usos, determinan valores diferenciales de los predios. Por lo expuesto; el Estado aspira a captar parte de esas “rentas diferenciales” - “plusvalías” - “carga urbanística” en la que el municipio logra una recuperación de la inversión social para poder redistribuirla solidariamente al conjunto de la comunidad local.

Que el Municipio se encuentra tramitando la ejecución del Camino Público N° 5 (continuidad del Desvío Norte del Tránsito Pesado) y Camino Público N° 6 que, en conjunto con la Variante de la Ruta Nacional N° 34, la Ruta Nacional N° 34 (en su traza urbana) 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, a los fines de la ejecución de las obras antes mencionadas, el Concejo Municipal sancionó las Ordenanzas Nros. 5.154/19, 5.204/20 y 5.258/21.

Que el sector es parte de lo que contemporáneamente se define como periurbano de la ciudad y se ha convertido en un área de debate y oportunidad para repensar estratégicamente las periferias urbanas desde la gestión local. La complejidad del mismo radica en la heterogeneidad y diversidad, sumado a la necesidad fundamental de establecer protección a ciertos modos productivos alternativos, así como al paisaje, comunidades, entre otros.

Que el Sector Oeste de la ciudad es una zona que 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, por lo ante dispuesto, se considera una propuesta positiva todo lo que implica el proceso gradual de traslado de la planta industrial desde un terreno urbano con gran impacto negativo en el entorno consolidado hacia un sector periurbano en el cual se pretende la convivencia de diversos usos vinculados a la agro-producción y se considera estratégico para el desarrollo productivo local en los próximos años.

Que el desarrollo de los terrenos frentistas a la Variante de la Ruta N° 34 viene analizándose en el marco del Plan PeriUrbano-Rural (PPUR) del Noroeste de Rafaela, el cual establece zonas con 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. El mencionado Plan se encuentra en un proceso de aprobación, por lo que, la intención de traslado de la planta industrial de Rafaela Alimentos S.A. exige ciertas definiciones que se expresan en la presente norma legal.

Que en continuidad con el objetivo del Plan PeriUrbano-Rural del Noroeste de Rafaela; repensar el territorio garantizando desarrollos acotados a usos industriales y de servicios desde una mirada sostenible, es fundamental definir las áreas linderas a una arteria de jerarquía metropolitana como lo es la Variante de la Ruta N° 34, debido a dos cuestiones principales: la primera, vinculada a la demanda de ocupación en dichos bordes por parte de los propietarios frentistas que, a raíz de diversas obras en ejecución, contarán con accesibilidad y ven mejorada su posibilidad de inversión y; por otro lado, la relevancia que el Estado local le asigna a la política productiva de la ciudad principalmente en la captura de suelo para la misma.

Que por lo expuesto el Plan PeriUrbano-Rural del Noroeste de Rafaela establece grandes zonas y áreas. El catastro al cual se trasladaría la empresa Rafaela Alimentos S.A. se enmarca en la Zona de Interfaz Agro - Económica, siendo destinadas a la generación de suelo agropecuario ligado a la industria alimenticia y a la logística. Se priorizan condiciones y características rurales. Dentro de dicha Zona se define el AAA Área Agro - Alimenticia.

Que la ausencia de parámetros urbanísticos específicos que permita la implantación de una planta industrial como la que se propone, la condición de borde de la autopista, las preexistencias del entorno, la legislación referida a los límites de aplicaciones fitosanitarias, la intención de traslado de la planta industrial y otros aspectos, conllevan a la necesidad de la búsqueda de instrumentos de planificación urbana y administración concertada, además de un plan, encontrando en el Convenio Urbanístico un instrumento de gestión del suelo adecuado para tal fin.

Que el Código Urbano - Ordenanza N° 4.170/08 y modificatorias habilita la firma de Convenios Urbanísticos en pos de lograr mejores condiciones de desarrollo para la ciudad.

Que luego de distintas tratativas con los representantes de la firma Rafaela Alimentos S.A. se convienen las particularidades que implican la urbanización del Catastro Municipal N° 24110 y el traslado paulatino de la planta industrial.

Que el Convenio Urbanístico firmado en fecha 04 de Julio de 2023, no solo reconoce las particularidades del Sector Oeste y se integra al Plan Noroeste, sino que es un instrumento de gestión del territorio que tiene de marco general el área metropolitana de Rafaela.

Que los titulares de la empresa son propietarios de lotes, tanto urbanos como rurales, que se incorporan dentro del Convenio Urbanístico ya que son sectores esenciales para el desarrollo de la urbanización con destino productivo como residencial y, estratégicos para incorporar al mercado de suelo.

Que en las Cláusulas Primera a Décima Quinta se establecen las condiciones específicas para el Traslado de la Planta fabril de Rafaela Alimentos S.A.

Que, asimismo, las Cláusulas Décima Sexta a Décima Novena establecen las condiciones de urbanización de las concesiones N° 245 y 246 con destino a suelo mixto.

Que la Cláusula Vigésima establece el compromiso de las partes a suscribir un nuevo Convenio Urbanístico Específico con el objeto de establecer las condiciones para el desarrollo de veintitrés hectáreas aproximadamente (23 has.) de suelo industrial sitas en el inmueble identificado en el Catastro Municipal N° 17.981 - Concesión N° 197. Dicho Convenio Urbanístico, permitirá tener disponibilidad de mayor superficie de suelo industrial para que nuevas empresas se asienten y las existentes puedan crecer en la ciudad.

Que, por su parte, el desarrollo urbanístico de las concesiones 245-246, permitirá mejoras tangibles para la ciudadanía, tales como el desarrollo de infraestructura de servicios, conectividad, completamiento urbano, seguridad, nuevas oportunidades laborales y oferta de suelo apta para diversos usos. Con esta relocalización se cumplen varios objetivos que mejoran la calidad de vida de los vecinos de esta zona.

Que mediante Decreto N° 55.115 se ratificó ad referendum del Concejo Municipal el Convenio Urbanístico antes mencionado.

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Refréndase el Decreto N° 55.115, mediante el cual se ratificó el Convenio Urbanístico, suscrito en fecha 04 de julio de 2023, entre la Municipalidad de Rafaela y el Sr. Juan Francisco Lagrutta, D.N.I N° 29.524.979, en su carácter de apoderado de la Empresa Rafaela Alimentos

S.A., del Sr. Carlos María Lagrutta, del Sr. Luis Antonio Lagrutta y de la Sra. Ana María Lagrutta, con el objeto de establecer los lineamientos generales para la Relocalización de la Planta Industrial actualmente ubicada sobre el Catastro N° 3.276 de la Concesión N° 247 y de la planta de tratamiento de efluentes ubicada en los Catastros Nros. 16.346 y 30.852 de la Concesión N° 246, haciendo efectivo su traslado hacia el Catastro N° 24.110 de las Concesiones Nros. 243-259 del Distrito Rafaela, la urbanización de las Concesiones Nros. 245-246 de la ciudad, y por el cual las partes se comprometen a celebrar un convenio específico para el desarrollo de la urbanización industrial de la Concesión N° 197.

Art. 2.º) Exímase al Catastro N° 24.110, ubicado en las Concesiones Nros. 243 y 259 de la restricción administrativa (Prohibición de efectuar construcciones -"non edificandi"-) establecida por el artículo 1.º inciso a) de la Ordenanza N° 4.330/10, y de la restricción administrativa impuesta por el Art. 2.º inciso II) 1) de la Ordenanza N° 2.588 (t.o. con Ords. N° 2.735, 2.931, 3.856 y 4.593), al solo efecto de que se lleve a cabo en dicho inmueble la localización y ejecución en etapas de la Planta Industrial de Rafaela Alimentos S.A. bajo las condiciones impuestas por la normativa vigente y las que surjan del Convenio Urbanístico refrendado.

Art. 3.º) Exímase parcialmente al Catastro N° 24.110, ubicado en las Concesiones Nros. 243 y 259 de la restricción administrativa -non edificandi- establecida por el artículo 8º de la Ordenanza N° 2.931 (t.o. Ord. 4.203/08), a los fines de no desvirtuar la unidad del predio y la funcionalidad del proceso productivo a desarrollarse en el mismo, quedando subsistente tal restricción en todo el límite Norte lindero con el Catastro N° 10.862.

Art. 4.º) Dispónese la restricción administrativa -Prohibición de efectuar nuevas construcciones/instalaciones -"non edificandi"- de diez (10) metros de ancho en toda la extensión del límite Oeste del Catastro N° 10.862 para futura calle en sentido Norte-Sur.

Art. 5.º) Exímase al Catastro N° 24.110, ubicado en las Concesiones Nros. 243 y 259 de la donación del 5% con destino a ESPACIO VERDE DE USO PUBLICO, establecida por el Art. 11º, de la Ordenanza N° 1453 (t.o. con Ord. N° 1.462; Dec. N° 3.274 y Ord. N° 4.170).

Art. 6.º) Exímase al Catastro N° 24.110, ubicado en las Concesiones Nros. 243 y 259, durante la ejecución de la primera etapa del Máster Plan, de la donación de superficies con destino a reservorios hidráulicos según exigencia técnica municipal correspondiente.

Art. 7.º) Las eximisiones establecidas en los artículos precedentes deberán ser tenidas en cuenta al momento de otorgar la factibilidad del traslado de la planta industrial y planta de tratamiento de efluentes de Rafaela Alimentos S.A., hacia el Catastro N° 24.110, Concesiones Nros. 243-259, zona rural del Distrito Rafaela.

Art. 8.º) El incumplimiento de lo preceptuado en los artículos precedentes hará pasible a Rafaela Alimentos S.A de las sanciones contempladas en el Decreto N.º 30.216 Reglamentario de la Ordenanza N.º 4.170 -Código Urbano-, así como toda otra que pudiera surgir de la normativa Municipal vigente en la materia.

Art. 9.º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un nuevo Convenio Urbanístico Específico con los Sres. Carlos María Lagrutta, Luis Antonio Lagrutta y Ana María

Lagrutta, para establecer los condicionantes para el desarrollo de la urbanización de suelo industrial del catastro municipal identificado con el N° 17.981 Fracción 197-U, Concesión N° 197 en el plazo estipulado en el Convenio que se refrenda en el artículo 1°. Dicha autorización no implica delegación de las facultades del Concejo Municipal en la materia, las cuales de existir deberán ser autorizadas por el órgano legislativo municipal.

Art. 10.º) La vigencia de la presente Ordenanza estará condicionada al efectivo inicio del traslado de la planta industrial de conformidad a los plazos estipulados en la cláusula décima cuarta del Convenio Urbanístico refrendado por la presente.

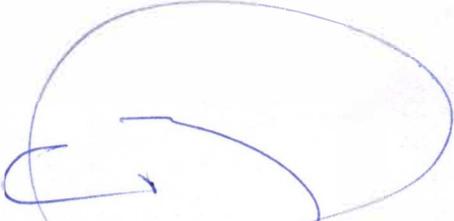
Art. 11.º) Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán sin perjuicio de los condicionantes, parámetros urbanísticos y requerimientos tanto generales como particulares que impongan las áreas técnicas municipales y el cumplimiento de la normativa nacional, provincial y municipal que resulte de aplicación.

Art. 12.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 catorce días
del mes de septiembre del año
dos mil veintitrés _____


FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela