

REGISTRADA BAJO EL N° 5.503

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" - N° 314.834/3 - Fichero N° 80 - (T.1) que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10.403-1; y

CONSIDERANDO:

Que las empresas Acerma S.A., Menara Construcciones S.A. y Menara Corralón S.A. manifiestan a la Municipalidad de Rafaela la intención de iniciar el traslado gradual de sus plantas de producción y comercialización, localizadas en terrenos dispersos en la planta urbana, Catastros identificados con los N° 4.469, 9.300. 9.299, 9.952 y 9.953 de la ciudad, hacia el Catastro N° 29.865, Concesiones N° 307 y 323, ubicado en zona rural frente a la Variante Rafaela de la Ruta Nacional N° 34.

Que las empresas pertenecen al rubro de la construcción, pudiendo ejecutar obras, reformas y reparación de edificios, venta de materiales para la construcción, y afines, comisiones por ventas, fábrica de productos metálicos para uso estructural, herrería de obra, servicios inmobiliarios y venta de hormigón. Las mismas constituyen empresas de gran trayectoria en la región que se ha consolidado desde sus orígenes familiares, superando las dificultades y logrando ventajas competitivas, hasta contar en la actualidad con diversas localizaciones.

Que el traslado gradual de las plantas se justifica en una mayor eficiencia de las unidades comerciales y productivas, las cuales demandan la actualización de las instalaciones.

Que las empresas requieren mayor superficie de desarrollo de su planta para distribuir adecuadamente cada sector facilitando la expansión segura 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 emplaza actualmente, no sólo por cuestiones físicas sino también competitivas y de calidad. Asimismo, reconocen que las actividades de las instalaciones no son apropiadas en la implantación actual.

Que la Municipalidad de Rafaela ve adecuado y necesario trasladar las unidades productivas y comerciales 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, principalmente en el entorno de las empresas de MENARA CONSTRUCCIONES S.A. y MENARA CORRALÓN S.A.

Que dichas empresas actualmente poseen un impacto negativo en el sector de implantación vinculado principalmente con el tránsito de gran porte.

Que la nueva localización propuesta por la empresa es un terreno identificado con el Catastro N° 29.865, de la Concesión N° 307 - 323, y linda al Norte con el Ruta Provincial N° 70, al Sur con el Camino Público N° 14, al Oeste con la colectora de la Variante Rafaela de la Ruta Nacional N° 34 y al Este con terrenos privados. El terreno propuesto para el traslado encierra una superficie de aproximadamente 49 has y se encuentra en los tejidos programados para usos productivos.

Que se prevé iniciar el traslado gradual a corto plazo, de acuerdo al Máster Plan que se les solicita a las firmas.

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. l.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 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 las plantas desde terrenos urbanos 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 las unidades productivas y comerciales exigen 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 aptas para el desarrollo de este tipo de actividades.

Que el catastro al cual se trasladarían las empresas Acerma S.A., Menara Construcciones S.A. y Menara Corralón S.A. se enmarca en el Área de Ampliación de Actividades Económicas con Servicios Logísticos y Grandes Parcelas (AAA. SL.GP).

Que la ausencia de parámetros urbanísticos específicos que permita la implantación de una planta 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 productiva y comercial 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 las firmas Acerma S.A., Menara Construcciones S.A., Menara Corralón S.A. y Laghi S.A., se convienen las particularidades que implican el traslado de sus plantas productivas y de comercialización hacia el Catastro Municipal N° 29.865.

Que atento a las consideraciones expuestas, en fecha 08 de Septiembre de 2023 se suscribió un Convenio Urbanístico entre la Municipalidad de Rafaela y las Empresas Acerma S.A., Menara Construcciones S.A., Menara Corralón S.A. y Laghi S.A., con el objeto de establecer los lineamientos generales para la Relocalización de las Unidades productivas y comerciales locales.

Que mediante Decreto N.º 55.366 de fecha 20 de Septiembre de 2023 se ratificó ad referéndum del Concejo Municipal el Convenio Urbanístico antes mencionado.

Que a efectos de completar el acto administrativo y dar continuidad y ejecución a lo acordado, priorizando la preservación de los intereses generales y colectivos, resulta necesario refrendar los compromisos asumidos en el convenio urbanístico, en ejercicio de potestades propias de este Concejo

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Refrendase el Decreto N.º 55.366 de fecha 20 de Septiembre de 2023, mediante el cual se ratificó el Convenio Urbanístico, suscrito en fecha 08 de Septiembre de 2023, entre la Municipalidad de Rafaela y las empresas Acerma S.A., Menara Construcciones S.A., Menara Corralón S.A., y Laghi S.A., con el objeto de establecer los lineamientos generales para la Relocalización de las unidades productivas y comerciales de las firmas, actualmente ubicadas en los Catastros N° 4.469, 9.300. 9.299, 9.952 y 9.953, haciendo efectivo su traslado hacia el Catastro N° 29.865 de las Concesiones Nros. 307 - 323 del Distrito Rafaela.

Art. 2.º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar la Factibilidad para la localización de las empresas "ACERMA S.A.", "MENARA CONSTRUCCIONES S.A." y "MENARA CORRALÓN S.A.", en los términos del Convenio refrendado y las disposiciones técnicas que surjan del área municipales competentes.

Art. 3.º) Exímase al Catastro N° 29.865, ubicado en las Concesiones Nros. 307 - 323 de la restricción administrativa (Prohibición de efectuar construcciones -"non edificandi"-) establecida por el artículo 1º inciso a) de la Ordenanza N° 4.330/10, y de la restricción administrativa impuesta por el Art. 2º 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 las empresas ACERMA S.A., MENARA CONSTRUCCIONES S.A. y MENARA CORRALÓN S.A. bajo las condiciones impuestas por la normativa vigente y las que surjan del Convenio Urbanístico refrendado.

Art. 4.º) Agradézcase a la firma ACERMA S.A. la donación de una máquina trituradora de mampostería o escombros de obra, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en la

Cláusula Décima Segunda del Convenio Urbanístico que se refrenda, para ser destinada al Complejo Ambiental Rafaela para reciclaje y reutilización de materiales.

Art. 5.º) La vigencia de la presente Ordenanza estará condicionada al efectivo inicio del traslado de las plantas productivas y comerciales de conformidad a los plazos estipulados en la Cláusula Novena y Décima del Convenio Urbanístico refrendado por la presente.

Art. 6.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. 7.º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar los actos administrativos que sean necesarios para concretar el traslado dispuesto en el convenio que se refrenda por la presente.

Art. 8.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 doce días del
mes de octubre del año dos mil
veintitrés _____



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela