MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

Mesa de Entradas y Salidas

Letra: S Nº: 323843/ 3 Fichero Nº: 81

Origen: 00001 Tipo: EXPEDIENTES Tomo: 1

Iniciado el 20 de Diciembre de 2024

Por: SEC. DESARROLLO ECONOMICO INNOVACION Y EMPLEO

Extracto:

CONVENIO URBANISTICO PARQUE INDUSTRIAL FASSOLI S/ ORD. 5498 - CONC 197.

Entró C. M. Reg. Nº 10699-1

Catastros:

Nº 17981 Unidad 0.-

Municipalidad de Rafaela

Intendencia

RAFAELA, 28 ENE. 2025

Señor

Presidente del Concejo Municipal

Dr. Lisandro Mársico.-

S / D

Por su digno intermedio elevamos a consideración de ese Cuerpo el Proyecto de Ordenanza, refrendando el Decreto N° 57.042, mediante el cual se ratificó el Convenio Urbanístico, suscripto en fecha 28 de enero de 2025, entre la **MUNICIPALIDAD DE RAFAELA** *y la Señora María Victoria Lagrutta Apoderada de la Razón Social* **"INVERSORA NIWOL" SOCIEDAD ANONIMA, Fiduciaria del FIDEICOMISO "DON LUIS"** y autorizando *a desarrollar la urbanización* identificada como "Parque Industrial Fasoli" *sobre el terreno ubicado en la Concesión Nº 197; todo ello obrante en el Expediente Letra S - N.º 323.843/3 - Fichero N.º 81.*

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.

ING. NICOLÁS ASENSIO
Secretario de Infraestructura, Servicios y Ambiente

C.P. SILVINA BRAVO
Secretaria de Hacienda y Finanzas
A/C de la Secretaría de Desarrollo Económico, Innovación y Empleo

MUNICIPALIDAD DE RAFAELA
INTENDENCIA

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Municipalidad
de
Rafaela

Intendencia

VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N° 323843/3 - Fichero N.° 81; y

CONSIDERANDO: Que en el marco de la Ordenanza N° 5.498, sancionada el 14 de Setiembre de 2023, la cual refrenda el Decreto N° 55.115 que ratifica el Convenio Urbanístico suscrito en fecha 04 de Julio de 2023 entre Municipalidad de Rafaela y el Señor Juan Francisco Lagrutta, en su carácter de apoderado de la Empresa Rafaela Alimentos S.A. y otros, el Concejo Municipal autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir un nuevo Convenio Urbanístico Específico con los Señores 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 de la Concesión N.° 197.

Que dicha autorización, surge del compromiso asumido por ambas partes en el Convenio Urbanístico mencionado, con el objeto de establecer las condiciones de desarrollo de veintitrés hectáreas (23has) de Suelo Industrial sitas en el inmueble mencionado en el párrafo anterior, cuya urbanización se desarrollará y ejecutará conforme a la normativa vigente, sin detrimento de las facultades que le confiere al Cuerpo Legislativo Municipal en la materia.

Que el terreno en donde se pretende desarrollar Suelo Industrial, cuenta exactamente con una superficie de 232.788,8 m2, según plano de Mensura registrado bajo el N.° 126230, y se ubica en calle J. A. Piovano sin número, entre las calles M. T. Alvear al Norte, limitando con el Parque Actividades Económicas Rafaela (**PAER**), al Sur Av. Pbro. Emiliano Cerdán y al Este Av. 500 Millas Argentinas, limitando con el Parque Industrial Rafaela (**PIR**).

Que actualmente, el terreno antes descripto y motivo del presente Convenio Específico, forma parte del **FIDEICOMISO "DON LUIS"**, C.U.I.T. 30-71813572-5, cuya Fiduciaria es la Razón Social **"INVERSORA NIWOL" SOCIEDAD ANÓNIMA**, C.U.I.T. 30-71439853-5, y su Apoderada es la Señora María Victoria Lagrutta, DNI 30.167.373.

Que si bien se trata de un predio privado, es de gran interés para LA MUNICIPALIDAD promover el desarrollo de dicho sector, ya que resolvería parte de la demanda de suelo industrial que reclama el empresariado local.

Que además cuenta con las condiciones macro hídricas para ser saneado con obras particulares complementarias, de acuerdo al estudio hídrico específico.

Que su futura conformación está regulada por la Ordenanza N° 4.170 -t.o. modif- del año 2008, Código Urbano, cuyos parámetros urbanísticos responden al Tejido Económico Exclusivo dispuestos en dicha normativa.

Que con el desarrollo de dicho predio, se consolida un área cuyo destino se ve beneficiado por la normativa local que impulsa la radicación de industrias, comercios y servicios de la ciudad desde el año 1996, a partir de la sanción de la Ordenanza N.° 2.914 que crea el Área de Actividades Económicas, y de la cual forma parte.

Que la urbanización a desarrollar se la ha encuadrado dentro de Parques o Áreas Industriales Privados, entendiéndose por ellos a aquellos que propongan ejecutar Sociedades Comerciales o Cooperativas, o personas físicas con responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

Que constituirse en Parque o Área Industrial bajo los términos de la Ley Provincial N.° 11.525, permite propender una radicación ordenada de los establecimientos industriales, en armonía con el medio ambiente y con los núcleos urbanos; propiciar la integración y complementación de las actividades industriales en aspectos productivos, técnicos y comerciales; crear a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios; generar espacio que reúnan las condiciones requeridas para posibilitar la relocalización de establecimientos industriales, en los casos que se encuentren en conflicto con la población o medio ambiente.

Que la historia de gestión de suelo industrial cuenta con más de cincuenta años desde la primera experiencia de desarrollo del Parque Industrial de Rafaela (PIR), impulsado en ese entonces por el gobierno provincial, y un segundo parque impulsado por el gobierno local, el Parque de Actividades Económicas Rafaela (PAER), en la actualidad, y con ocupación plena de ambos, el municipio se ve imposibilitado de concretar por medios propios un nuevo parque industrial, debido a los altos costos para la compra de terrenos y su posterior urbanización con obras de infraestructura para destino productivo.

Que en el afán de hacer frente a la demanda creciente de terrenos para la localización de nuevas empresas o la ampliación de existentes, surge la posibilidad de convocar al propietario de esta fracción de terreno, para encaminar un tercer parque, aunque en este caso sería privado con acompañamiento del sector público.

Que LA MUNICIPALIDAD interviene en el desarrollo del nuevo parque o área industrial, gestionando dentro del municipio la viabilidad del parque, la radicación de las empresas, la adecuación normativa, la promoción, el ordenamiento interno resolviendo complejidades y evitando conflictos entre actividades económicas, y externamente, actuando de nexo con los organismos provinciales y/o nacionales, en función de lo previsto en la Ley Provincial N.° 11.525 que regula Parques y Áreas Industriales.

Que de acuerdo a la antes citada ley, la Administración del Parque o Área Industrial estará a cargo en todos los casos de una entidad, la cual será constituida bajo la forma de un Consorcio de copropietarios de acuerdo a lo que establezca la reglamentación respectiva, siguiendo los lineamientos de la Ley N.° 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal) o de acuerdo a la norma a crearse por el Congreso de la Nación en relación a los Parques y Áreas Industriales o urbanizaciones especiales.

Que en el presente caso, el Consorcio estará administrado por el Fideicomiso "Don Luis", debiendo contar, según condiciones del régimen de Propiedad Horizontal, con medidas de seguridad tanto para los espacios privados como los comunes, entre otras cuestiones.

Que una de ellas implica cercar el perímetro del inmueble, y por ende no dar continuidad a las calles existentes del entorno según lo dispuesto por el artículo 3.° inciso c) de la Ordenanza N.° 2.588, como así tampoco respetar los tamaños de manzanas máximos de 200 m según lo establece el artículo 16.° de la Ordenanza N.° 1.453.

Que sumado a lo anterior, la no continuidad de calles se fundamenta también en que, el nuevo sector productivo, como ya se detalló más arriba, se ubica en un entorno de parques industriales existentes también cerrados: al Norte, las dos calles Sebastián Valvo y López Caula, se encuentran obstruidas por el cierre Sur del PAER; al Este la Calle 2 interna del Parque Industrial, está cerrada por el propio PIR.

Que además, teniendo en cuenta por un lado, las perspectivas de desarrollo de toda la zona en el que se inserta el inmueble de interés las cuales quedaron contenidas en el proyecto de ordenanza del Plan Periurbano Rural del Noroeste de Rafaela, y por otro, las conclusiones elaboradas en el marco de Taller de Planificación Urbana en el que diversas áreas técnicas municipales profundizaron interdisciplinariamente la temática del desarrollo del Noroeste -las cuales constan en las Actas que se adjuntan-, se torna fundamental implementar macrotrazados viales, es decir entramados de calles-avenidas cada una distancia superior a los 250 mts, en un área de influencia entre el camino público N.° 21 Santos Dumont – J. Piovano, el desvío Norte del tránsito pesado camino público N.° 5, el desvío Oeste del tránsito pesado Variante Rafaela y la Ruta Pcial N.° 70.

Que ello, tiene por antecedentes los resultados de los Estudios Hídricos del Oeste, sistemas Camino Público N.° 21 y Camino Público N° 19, en los que claramente dejan expresada la complejidad del drenaje pluvial del área, a los que se suma la presencia de la Variante Rafaela que actúa positivamente, como borde de contención del crecimiento urbano y protección del entorno rural agropecuario preexistente, no sólo local del Distrito Rafaela sino también regional del Distrito Pte Roca.

Que la concreción de una macro estructura vial con calles-avenidas de 30 y/o 25 metros cada 1000 y/o 500 metros en coincidencia con los ejes de caminos públicos y/o limites entre concesiones, acompañado de un aumento gradual de los tamaños de lotes con una impermeabilización general del 50% -según estudio hídrico antes

Municipalidad de Rafaela

Intendencia

citado-, no sólo reduce la sobrecarga de tránsito en las desembocaduras con la colectora Este de la mencionada Variante Rafaela, sino también evita la continuidad de todas las calles con futura pavimentación y por ende la mayor impermeabilización del suelo que agravaría el sistema hídrico.

Que el conjunto de medidas antes desarrolladas, componen un esponjamiento que actúa de fuelle urbano del Oeste que desacelera la urbanización densificada, pensado en un concepto de Territorio Sostenible en el que, lo rural y lo urbano se integran, complementan y conviven; ambos se sustentan; uno subsiste con el otro.

Que por lo tanto, en el caso particular del nuevo Parque o Área Industrial Privado, por tratarse de una urbanización que no implica apertura de nuevas calles, sino sólo el ensanche de dos perimetrales existentes, Camino Público N.° 21 J. Piovano y Avda Cerdán, no es exigible lo dispuesto en el artículo 11.° de la Ordenanza N.° 1.453 en cuanto a porcentajes de espacios libres, para calle y espacio verde de uso público.

Que por otra parte, y según estudio hídrico específico, el proyecto del Parque o Área Industrial Privado, contará con reservorios para la retención pluvial de superficies considerables, amortiguando el impacto de la nueva urbanización, los cuales podrán ser forestados sin obstruir sus funciones esenciales.

Que el FIDEICOMISO se dispone a desarrollar la urbanización de un Parque o Área Industrial Privado, identificándolo como **"Parque Industrial Fasoli"**, con obras de servicios e infraestructuras de calidad, según lo previsto en el Convenio Urbanístico Específico.

Que los interesados se disponen a donar al Muncipio, cinco (5) lotes urbanizados de los que surjan de la urbanización del **"Parque Industrial Fasoli"**, a definir su ubicación dentro del mismo.

Que el presente proyecto, se enmarca dentro de las políticas que promueve el Estado Local, en cuanto a favorecer el desarrollo económico, el trabajo, el empleo y el emprendedurismo de Rafaela.

Que mediante Decreto N° 57.042 de fecha 28 de enero de 2025 se ratificó ad referéndum del Concejo Municipal el Convenio Urbanístico antes mencionado.

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

ORDENANZA

Art. 1.°).- Refréndase el Decreto N° 57.042 de fecha 28 de enero de 2025, mediante el cual se ratificó el Convenio Urbanístico, suscripto en fecha 23 de enero de 2025, entre la **MUNICIPALIDAD DE RAFAELA, la Señora María Victoria Lagrutta, Apoderada de la Razón Social "INVERSORA NIWOL" SOCIEDAD ANÓNIMA, Fiduciaria del FIDEICOMISO "DON LUIS"**.

Art. 2.°).- Autorízase al Fideicomiso "Don Luis" a desarrollar la urbanización identificada como **"Parque Industrial Fasoli"** sobre el terreno de su propiedad registrado con el catastro municipal N° 17.981 Fracción 197-U de la Concesión N° 197, en los términos previstos en el Convenio Urbanístico refrendado en el artículo 1.° y dentro de la figura de "Parques y Áreas Industriales Privados" en los términos de la Ley Provincial N.° 11.525.

Art. 3.°).- Exímase al Fideicomiso "Don Luis" de las obligaciones dispuestas por el artículo 3.° inciso c) de la Ordenanza N.° 2.588 en cuanto a continuidad de calles existentes del entorno, y por el artículo 16.° de la Ordenanza N.° 1.453 en cuanto a tamaños máximos de manzanas de 200 m, para desarrollar la urbanización reconocida como **"Parque Industrial Fasoli"** sobre el inmueble identificado con el Catastro Municipal N° 17.981 Fracción 197-U de la Concesión N° 197.

Art. 4.°).- Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior y con el mismo fin, exímase al Fideicomiso "Don Luis" de lo establecido en el artículo 11.° de la Ordenanza N.° 1.453 en cuanto a porcentajes de terrenos a destinar para calles, espacio verde de uso público y otros espacios libres.

Municipalidad de Rafaela

Intendencia

Art. 5.°).- La vigencia de la presente Ordenanza estará condicionada al cumplimiento del Convenio refrendado en el artículo 1.°, y en conformidad a los plazos estipulados en el mismo.

Art. 6.°).- Asimismo, autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a ajustar dichos plazos de tiempo, de acuerdo al avance de la urbanización del "Parque Industrial Fasoli".

Art. 7.°).- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán sin perjuicio de los condicionantes y requerimientos que interpongan los organismos provinciales y/o nacionales, vinculados en la materia.

Art. 8.°).- De forma.

ING. NICOLÁS ASENSIO
Secretario de Infraestructura, Servicios y Ambiente

C.P. SILVINA BRAVINO
Secretaria de Hacienda y Finanzas
A/C de la Secretaría de Desarrollo Económico, Innovación y Empleo

MUNICIPALIDAD DE RAFAELA
INTENDENCIA

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal