



MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

Mesa de Entradas y Salidas

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

Origen: **00001** Tipo: **EXPEDIENTES** Tomo: **2**

Iniciado el **10 de Septiembre** de **2025**

Por: ~~SUB~~ SEC. DE DES. URBANO Y METROPOLITANO

Extracto:

PLAN PERIURBANO RURAL NOROESTE.

Entró C. M. Reg. N° 10880-1

Municipalidad
de
Rafaela

Intendencia



66
RAFAELA, 04 NOV. 2025

Señor

Presidente del Concejo Municipal

Dr. Lisandro Marsico.-

S / D

Por su digno intermedio elevamos a consideración de ese Cuerpo el Proyecto de Ordenanza, aprobando el marco general y los lineamientos del Plan PeriUrbano-Rural (PPUR) del Noroeste de Rafaela; todo ello obrante en el Expediente Letra S – N.º 296.783/4 - Fichero N.º 77 – Tomo N.º 2.

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.


Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

A/C SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y AMBIENTE




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

64

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N.º 296.783/4 – Fichero N.º 77 – Tomo N.º 2; y

CONSIDERANDO: Que la región Gran Rafaela creada en el marco de la Ley N.º 13.532 de creación de Áreas Metropolitanas busca consolidarse como un polo de desarrollo dentro de la Provincia de Santa Fe.

Que en este sentido las obras de conectividad como la Autopista de la Ruta Nacional N.º 34 con la Variante Rafaela, la pavimentación del Camino Público N.º 6, el ensanche Ruta N.º 70 en el Tramo Camino Público N.º 21, las obras de mejoras en los Caminos Públicos N.º 27 y N.º 5 para 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 como los Caminos Productivos de la Ruralidad en el departamento, la potencialidad del aeródromo local, las Aduana y Puerto Seco en el Área de Actividades Económicas, el Ecoparque Metropolitano, la 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, económica y cultural, siendo sede de diversas universidades públicas y privadas, creando suelo industrial como la Ampliación del Área de Actividades Económicas, promoviendo espacios sociales y artísticos como el Centro Recreativo Metropolitano “La Estación” y equipamientos deportivos, como los que albergarán los “Juegos ODESUR 2026” (Organización Deportiva Suramericana).

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 las acciones con los actores, en pos de un desarrollo equitativo y democrático.

Que estos desarrollos regionales potencian identidades y fortalezas de cada localidad dentro del sistema de ciudades en el que cada una se encuentra inserta sin ir en detrimento de otras urbes, promoviendo territorios sostenibles.

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 de suelo rural entendido, no sólo como la superficie para la producción agropecuaria convencional, sino también como el espacio para la producción de recursos ambientales, la protección de ecosistemas y sistemas hidrológicos naturales, la innovación de sistemas productivos alternativos, la conservación y creación de áreas verdes forestadas y paisajes, se torna esencial en la sostenibilidad de los territorios regionales en tanto relación armónica de las ciudades y comunas con sus entornos naturales identitarios de la región pampeana.

Que en estos tiempos, la ocupación gradual o súbita de suelos fértiles sin estándares de gestión equivale a una sentencia irreversible para la capacidad productiva local, encontrando antecedentes de ello varias ciudades de la Argentina: como en el Sur de Córdoba con la desaparición de huertas, en Villa Mercedes (San Luis) con la desorganización urbana que afectó las redes de riego rurales, en la ciudad de La Plata con los desbordes urbanos que absorbieron invernáculos e infraestructura verde sin regulación, en Rosario y Gran Buenos Aires con la fragmentación agraria por especulación, debilitando la agricultura familiar.

Que la conurbación de localidades, trae consigo aparejado procesos de migración rural, generación de barrios informales, precarización laboral y marginalidad social; como en el caso del conurbano bonaerense, los pobladores rurales que arriban a la ciudad enfrentan exclusión habitacional, falta de servicios y discriminación social, perdiendo su identidad cultural, sus habilidades y destrezas, costumbres y memoria -se diluyen en loteos sin alma colectiva-.

Que además, el crecimiento expansivo sobre el suelo rural y hacia comunas linderas traerá aparejado la reducción irreversible de suelo agrícola, el incremento de dependencia alimentaria foránea, la fragmentación de infraestructura rural, el aislamiento económico, la presión del valor de la tierra que genera concentración agraria y expropiación indirecta, la migración urbana desde comunas satélites, trayendo precariedad social y segregación y, la disolución de identidad rural y vulneración de cultura local.

Que sumado a lo expuesto y ante la pérdida de atractivos en el campo como espacio para vivir frente al confort de la ciudad, se pone en alerta la necesidad de revalorizar la ruralidad destacando sus propiedades desde otras perspectivas y relaciones con lo urbano; repensar nuevas cadenas productivas regionales, nuevas categorías de usos del suelo rururbanos, de interfaz, de servicios ambientales, entre otros.

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.

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 por otra parte, la concreción de la Autopista Nacional N.º 34 y su desvío identificado como “Variante Rafaela” a 2 km

de la actual traza, pone en tensión a todo el sector Oeste del distrito de Rafaela, entre la promoción de actividades económicas y las condiciones ambientales hidrológicas y producciones agropecuarias existentes.

Que no obstante ello y por razones de Interés General, a partir de la Ordenanza N° 4.330, se dispuso la restricción administrativa de prohibición de efectuar construcciones -"non edificandi"- en un ancho de doscientos cincuenta (250) metros hacia cada lado y en todo el recorrido de la Variante Rafaela, contados éstos a partir del eje central de la misma y afectando a las fracciones de terrenos frentistas a la misma.

Que se han llevado a cabo grandes obras públicas sobre el Camino Público N° 5 concretando el desvío Norte del tránsito pesado, sobre la Ruta Pcial N° 70 resolviendo conectividad con la Variante Rafaela, y recientemente sobre el Camino Público N° 6 pavimentado una conexión hacia la colectora de la misma Variante mejorando la accesibilidad en cuanto a entradas y salidas para la empresas radicadas y a radicarse en el Área de Actividades Económicas.

Que todas estas inversiones efectuadas por el Estado, valorizan los terrenos de la zona, generándoles rentas diferenciales, conocidas como plusvalías.

Que asimismo, la región en pleno desarrollo, no es ajena a los efectos del cambio climático de escala global, demostrando en 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 movilizaciones 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 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 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 asimismo se encuentra vigente la Ordenanza N° 2.636/93 t.o. modificatorias, la Ley Provincial del Árbol N° 13.836/18 y Decreto Reglamentario N° 3.674/19 que promueven la protección del árbol bajo una mirada integral.

Que las normativas antes citadas promueven la forestación tanto urbana como rural, a partir de la formación de Corredores Biológicos y Cortinas Forestales, definidos en el primer caso como *"los espacios territoriales cuya superficie se caracteriza por el predominio del largo por sobre el ancho (líneas, bandas, etc.) constituido y administrado con el fin de proporcionar conectividad entre paisajes, ecosistemas y hábitat (naturales o modificados), que permite asegurar los procesos ecológicos, evolutivos y el flujo genético de las especies, como sustento de la conservación de la biodiversidad a largo plazo"*; en el segundo caso como *"plantaciones de una o más hileras de árboles que forman una barrera, generalmente ubicada en forma perpendicular a la dirección predominante del viento, para reducir la velocidad del mismo, el movimiento del suelo y la erosión, regulando las condiciones del clima en su área de influencia"*.

Que por otra parte y 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 de los mismos.

Que asimismo, las áreas vacantes sin urbanizar dentro del perímetro urbano, son prioritarias en términos de crecimiento sostenible, como para transformarse en suelo para destino residencial, equipamientos urbanos y actividades económicas.

Que lo hasta aquí expuesto, pone en evidencia un contexto territorial con foco en el Noroeste del Distrito de Rafaela debido a la fuerte presencia del sector económico en el sector sumado a las vías regionales más importantes, que obliga a pensar con conciencia en los posibles impactos positivos y negativos a largo plazo, sin que ello implique un detenimiento del impulso propio de nuestra ciudad y la región; pero sí un desarrollo local medido cuyos objetivos y resultados alcancen el interés general de la ciudadanía.

Que a las políticas de desarrollo económico y social, resulta prudente acompañar con un uso racional y eficiente del suelo, ordenando sus formas de ocupación e implementando condicionantes y condiciones que aporten a la sinergia territorial en su conjunto, evitando oportunismos particulares.

Que ello conlleva a una visión integral e integrada del desarrollo territorial que implica también, la puesta en valor de lo rural

68

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



como el gran espacio que sostiene la vida en la ciudad; como el lugar para el despliegue de aquellas actividades que requieren grandes extensiones de suelo rústico y otras que necesariamente se vinculan con la naturaleza, y para la conservación de áreas de reservas vinculadas a la protección del medio ambiente.

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 por lo tanto resulta conveniente pensar en un Plan de alcance territorial focalizado en el Periurbano y la zona Rural del Distrito de Rafaela, estabilizando sectores a los efectos de avanzar de manera segura y sostenible en el tiempo.

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 uno de los pilares fundamentales del Plan se basa en la sostenibilidad y diversidad del territorio de Rafaela y su región, respetando la naturaleza hídrica, controlando el avance de las urbanizaciones sobre el suelo rural y minimizando sus impactos en el medio natural, preservando la ruralidad y sus activos físico-ambientales, promoviendo el desarrollo económico y la competitividad, fortaleciendo las cadenas productivas locales y regionales, impulsando nuevas actividades productivas rurales de pequeña y mediana escala, como así también emprendimientos recreativos, turísticos y deportivos, re-equilibrando las micro-regiones del área metropolitana con conectividad microrregional y finalmente y no menor, garantizando seguridad habitacional para todos sus pobladores.

Que se han realizado 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 para la planificación del sector Noroeste, determinando obras estructurales y medidas no estructurales como dimensiones de parcelas y de factores de impermeabilización del suelo.

Que asimismo el Plan busca plasmar aquella idea de visión integrada del territorio a partir de reconocer Zonas de Interfaz en donde lo urbano y rural se encuentran e intersectan, pudiendo convivir armónicamente, superando la idea de líneas límites que dividen, como el Perímetro Urbano o la Línea Agronómica, para dar lugar a nuevos pactos Urbanos-Rurales que concilien.

Que dentro del esquema del ordenamiento del sector Noroeste, se reconocen actividades preexistentes y sistemas de vinculación, como así también potenciales instalaciones y emprendimientos importantes para el desarrollo de la ciudad.

Que teniendo en cuenta la vigencia del Código Urbano a partir de la Ordenanza N° 4.170 -t.o. s/ modificatorias-, normativa basada en la Ley Provincial N° 11.717 - "Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable"- y que concibe un proceso de evaluación integral e interdisciplinario de la urbanización y de la localización de actividades a partir de regular las densidades edilicias, de ocupación y de funcionalidad, la convivencia entre usos, las complejidades ambientales y la calidad de los espacios urbanos, se torna importante asociar y/o implementar similares procesos en el presente Plan.

Que el Plan busca regular además, los sectores rurales que hoy cuentan con escasa normativa de ordenamiento territorial.

Que finalmente, y entendiendo que este Plan debe constituirse como un proceso continuo y adaptable en el tiempo, se propone en una primera instancia, comenzar por la habilitación de los sectores que hídricamente tienen resueltos sus obras macro estructurales, entendiéndose por éstas a aquellas que resuelven el saneamiento general.

Que dichos microsectores se corresponden en grandes rasgos, con áreas de ampliación de suelo económico (industrial, comercial y de servicios), como los frentes a un tramo de la Ruta Pcial N° 70, los frentes a un tramo de la Ruta Nac. N° 34 y fracciones de terreno dentro del Área de Actividades Económicas y su restricción habitacional.

Que en esta 1° etapa se pretende potenciar el desarrollo de suelo productivo industrial, de servicios y comercial.

Que asimismo se deja preestablecida una segunda instancia, cuando las obras hídricas de lo que se conoce como Bajo Compagnucci, estén ejecutadas, como frentes al Camino Público N° 6 y fracciones de terrenos del Área de Actividades Económicas actual y una posible extensión hacia el Oeste del Camino Público N° 21.

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

ORDENANZA

Art. 1º). Defínase, a los efectos de comprender el alcance de la presente, como sector NOROESTE al área de análisis de una parte del Distrito de Rafaela delimitada al Norte, por el límite jurisdiccional con la Comuna de Lehmann, al Oeste por el límite jurisdiccional con la Comuna de Roca, al Este por el entramado urbanizado y al Sur por la Ruta Provincial N° 70 Eusebio Marcilla incluyendo ambos frentes.

Art. 2º). Apruébanse el marco general y los lineamientos del Plan PeriUrbano-Rural (PPUR) del Noroeste de Rafaela, según se detallan a continuación:

a- VISIÓN: "Proyección de un Territorio Productivo con Compromiso Ambiental".

b- OBJETIVOS GENERALES:

- b₁- Resguardar el Modelo Territorial Pampeano definido localmente, por la Red de Ciudades y Comunas de la micro región y sus áreas rurales intermedias que se complementan en un sistema interconectado con políticas públicas mancomunadas.
- b₂- Promover el Desarrollo de un Ambiente Sostenible: lo económico como motor atendiendo a la integración social y a la protección ecológica y natural de la zona.
- b₃- Transformar el concepto de crecimiento urbano extensivo y anárquico, por el Desarrollo Urbano Ambiental, es decir que acompaña a un Ambiente Sostenible.
- b₄- Fomentar el Desarrollo Productivo en actividades primarias, secundarias y terciarias.
- b₅- Innovar en nuevas actividades y Cadenas Productivas dentro del Periurbano.
- b₆- Respetar la Naturaleza Geomorfológica de la zona, controlando el impacto hídrico de los nuevos emprendimientos.
- b₇- Optimizar las Nuevas Infraestructuras sin detrimento del medioambiente.
- b₈- Proteger los Recursos Rurales locales.
- b₉- Promover la importancia del Árbol y de nuevas Áreas Verdes, a partir de la forestación tanto urbana como rural.
- b₁₀- Afianzar al Turismo, Deporte y a la Cultura, como valores de identidad local.

c- ESTRATEGIAS:

- c₁- Acuerdo microrregional respetando las singularidades de cada localidad.
- c₂- Promoción del Área de Actividades Económicas.
- c₃- Gestión de ejes viales y Zonas de Actividades Logísticas (ZAL).
- c₄- Protección de ciertas áreas rurales agropecuarias y de investigación: INTA -INTI.
- c₅- Creación de Zonas de Interfaz urbano-rurales.
- c₆- Ordenamiento Territorial integrando tamaños de lotes mínimos, usos del suelo, y actividades por lote, factores de impermeabilización, áreas verdes, obras de infraestructuras y servicios, posibles y alternativos.
- c₇- Desarrollo productivo etapabilizado de acuerdo a las resoluciones hídricas.
- c₈- Sistemas hídricos y barreras forestales como Corredores Biológicos en el marco de la Ley N° 13.836.-
- c₉- Posicionamiento de Rafaela y la microrregión como Nodo Deportivo, Turístico y Educativo, a partir de un sistema de equipamientos centrales vinculados: Juegos Odesur 2026, UNRaf, Estación-Terminal de Ómnibus, Eco Parque Metropolitano.

d- OBJETIVOS ESPECÍFICOS 1º etapa:

- d₁- Favorecer el desarrollo económico industrial y de servicios – comercial.
- d₂- Promover ofertas de terrenos para diferentes escalas de actividades económicas.
- d₃- Asegurar una buena calidad ambiental en las áreas económicas a desarrollar.

Art. 3º). Apruébase el Informe Final del Estudio de Factibilidad Hídrica para el desarrollo hacia el Este de la Variante Rafaela de la Ruta Nac. N° 34, encomendado conjuntamente por la Municipalidad de Rafaela y la Agencia para el Desarrollo y la Innovación Competitiva Agencia Rafaela (ACDICAR) mediante Expediente Letra "S" - N° 299524/9 – Fich. N° 78, cuya área de estudio se circunscribe dentro del Sistema Hídrico del Oeste Camino N° 19 de acuerdo al Anexo I a., alcanzando una superficie de 1500 hectáreas delimitada, al Norte y Oeste, por variante Rafaela, al Sur, por RP N° 70 y, al Este, por la zona de influencia del Sistema Hídrico del Camino Público N° 21 según plano del Anexo I a., el cual surge del estudio elaborado en el año 2011 bajo el Expediente Letra "S" N° 209133/8 Fich. N° 64, denominado "*Definición del Plan Básico de Drenaje Pluvial Urbano del sector Oeste de la Ciudad de Rafaela - (PDDU básico sector oeste de Rafaela). Estudio N° 1.EE.245 (UNPRE)*".

Art. 4º). Apruébanse los sectores hídricos que forman parte del Anexo I b. de la presente, los cuales fueron determinados según las condiciones de drenajes, tipos de obras y condicionantes a ejecutar, y que surgen de los estudios hídricos citados en el artículo anterior, como así también de los Estudios Hidrológicos y Diseños Hidráulicos del Canal Noroeste de Rafaela -referenciado como "Sistema Hídrico del Bajo Compagnucci", según Anexo I a., aprobado por Ordenanza N° 5.567, a través del Expediente Letra "E" N° 318963/6 Fich. N° 81.

Art. 5º). Dispóngase la implementación de un Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS), el cual determinará la superficie máxima de cobertura impermeable por cada superficie del tamaño mínimo de lote establecido para cada sector, comprendiendo superficies cubiertas, semicubiertas y abiertas de materiales que impiden la absorción del agua pluvial según indicaciones técnicas municipales, y cuya fórmula será la siguiente:

$$\text{Superficie del Lote} \times \text{FIS} = \text{superficie máxima impermeable}$$

Art. 6º). Créanse a partir de la presente, las Zonas de Interfaz, de acuerdo al Plano adjunto como Anexo II, las cuales tendrán las características y condiciones intermedias entre lo urbano y lo rural, pudiendo convivir dentro de ellas, diferentes actividades económicas primarias, secundarias y terciarias, equipamientos deportivos, turísticos, educativos y culturales, en convivencia armónica entre los mismos.

Art. 7º). Dispónese que las áreas y los sectores que queden incluidos en Zonas de Interfaz, podrán recurrir a sistemas alternativos de abastecimiento de agua potable y energía eléctrica vinculados con la sustentabilidad ambiental, como así también a medidas de protección ambiental equitativas entre las nuevas actividades que se instalen y las preexistentes.

69

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



Art. 8°).- Establézcase que ante futuras subdivisiones, instalaciones y/o desarrollo de actividades previstas en la presente ordenanza, se podrán acordar y firmar Convenios Urbanísticos específicos ad-referéndum del Concejo Municipal, los cuales contendrán los compromisos de las partes intervinientes en cuanto a autorizaciones específicas por parte del organismo estatal y cumplimiento de condiciones y condicionantes por parte del/os particulares interesado/s.

Art. 9°).- Facúltase, ad referéndum del Concejo Municipal, al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer mecanismos e instrumentos que permitan acordar con los particulares interesados en instalar o desarrollar una nueva actividad en los sectores previstos en la normativa vigente, la cesión de suelo y/o la ejecución de determinadas obras de infraestructuras y/o servicios u otras formas innovadoras de devolución a la comunidad, de parte de los beneficios normativos y de obras estructurales que obtienen los particulares por la habilitación de su actividad en dichos sectores.

Art. 10°).- Establézcase que, no obstante lo dispuesto precedentemente, en el caso de las primeras subdivisiones de las fracciones mayores de terreno, será obligación ceder al dominio público, el 10 % de la superficie total del título con destino a espacios verdes forestados y/o equipados según las características del sector en donde se inserta y de acuerdo a indicaciones técnicas municipales, tendientes a buscar la mejor solución en cuanto a localización y funcionalidad.

Art. 11°).- Dispónese que a partir de la fecha de promulgación de la presente, en aquellos casos preexistentes vinculados con lotes que no cuentan con las medidas mínimas establecidas y/o con construcciones debidamente habilitadas y que por ende se torne dificultoso implementar alguna de las disposiciones contenidas en el presente Plan, los casos serán evaluados y resueltos por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría correspondiente a cargo del desarrollo urbano.

Art. 12°).- Considérase una tolerancia del 5%, para medidas resultantes de la aplicación de los parámetros urbanísticos, sean lineales o superficiales, pudiéndose utilizar en forma alternativa tanto en el momento del proyecto como en la ejecución, o incluso de manera fraccionada en ambos momentos, previa evaluación por parte de las áreas técnicas municipales y de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En urbanizaciones y/o instalaciones de emprendimientos y/o subdivisiones la tolerancia sobre el tamaño de lotes se podrá implementar hasta un 2,5% en la presentación de la Etapa del Proyecto con Plano de Mensura y Conforme a Obra de los servicios e infraestructura; y un 2,5% en la Etapa de Ejecución y Final de Obra de la edificación en el lote adquirido por un particular.
- b) En caso de no ser utilizado el 2,5% en la primera etapa, podrá utilizarse su remanente o totalidad en la segunda etapa, sumándose a los 2,5% que le corresponden, siempre refiriéndose a tamaños de lotes.
- c) En edificaciones en lote ya formado y aprobado por mensura, las tolerancias en el resto de parámetros urbanísticos, se podrán implementar hasta un 2,5% en la presentación de los planos de Proyecto en el área municipal a cargo de Obras Privadas, y un 2,5% en la Ejecución y Control del final de obra, pudiendo optarse también por el 5% en esta última etapa indicada.
- d) La tolerancia antes citada no se aplicará a fracciones destinadas a anchos de calles y a espacios verdes.

Art. 13°).- Apruébase la Primera Etapa del Plan PeriUrbano Rural (PPUR) cuyas áreas y sectores posibles de desarrollar, sus condicionantes, parámetros urbanísticos, disposiciones particulares y planos, forman parte del **Anexo III** de la presente.

Art. 14 °).- Dispónese que el ordenamiento territorial y la habilitación a desarrollar nuevos sectores y etapas del Plan PeriUrbano Rural (PPUR), dentro del sector NOROESTE descripto en el artículo 1°), estarán sujetos al avance de nuevos estudios de planificación e hídricos, como así también a la ejecución de las obras hídricas macro indicadas en los Art. 3°) y Art. 4°) de la presente.

Art. 15°).- Dispónese que ante nuevos emprendimientos que pretendan desarrollarse por fuera de las etapas previstas en la presente ordenanza, los interesados estarán sujetos al ordenamiento territorial que se pretenda para el sector, según el estudio técnico que realicen oportunamente las áreas municipales pertinentes, debiendo ejecutar a su cargo y costos las obras hídricas macro y micro necesarias estructurales y complementarias; en estos casos se requerirán para la aprobaciones, Convenios Urbano-Rurales por medio de ordenanzas especiales.

Art. 16°).- Establézcase que mientras no prospere lo dispuesto en los artículos precedentes, por fuera del Perímetro Urbano tendrán preponderancia las Actividades Económicas Primarias, es decir los usos rurales agropecuarios, como así también las actividades preexistentes habilitadas, modificándose el punto IV.5.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ZONA RURAL del Anexo I Disposiciones Generales del Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.- el que quedará redactado de la siguiente forma:

... "IV.5.3. NUEVOS EMPRENDIMIENTOS EN ZONA RURAL:

Aquellas actividades que pretendan instalarse en la Zona Rural del Distrito de Rafaela y estén encuadradas dentro de los usos previstos en el punto IV.1.2., a excepción de las Actividades Económicas Primarias, estarán sujetas a Planes de Ordenamiento Territorial y/o Periurbanos y/o ordenanzas con convenios particulares, los cuales contendrán las condiciones y condicionantes para sus emplazamientos y funcionamientos en cuanto a trazados, subdivisiones, obras hídricas, ingresos y egresos de vehículos, parámetros urbanísticos entre otros aspectos, debiendo cumplir con toda normativa municipal, provincial y nacional.

Por su parte, las Actividades Económicas Primarias que pretendan instalarse en la Zona Rural y requieran la construcción de edificaciones y/o instalaciones, deberán realizar el correspondiente trámite de factibilidad de uso del suelo."...

Art. 17°).- Establézcase como Segunda Etapa del Plan PeriUrbano Rural (PPUR), las áreas y los sectores cuyas condiciones, parámetros urbanísticos iniciales y planos representativos forman parte del **Anexo IV** de la presente, quedando sujeta a la ejecución de las obras hídricas correspondientes a sanear el área de influencia del Canal Noroeste "Sistema del Bajo Compagnucci" y a nuevos condicionantes que surjan a ello.

Art. 18°).- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a actualizar el Código Urbano, Ordenanza N°4.170 y modificatorias, incorporando y ordenando su texto con las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Art. 19°.- Ténganse como marco general y los lineamientos del Plan PeriUrbano-Rural (PPUR) del Noroeste detallados en el Art. 2°), como referentes para futuros planes dentro del Distrito de Rafaela.

Art. 20°.- Créase un espacio de búsqueda de consensos en cuanto a próximos sectores a habilitar y usos del suelo posibles de fomentar, tanto en la Zona Rural como en las franjas de restricción para aplicaciones fitosanitarias, en el cual la Planificación y el Desarrollo Territorial Sostenible e Integrado, sean los ejes de conducción del debate para las futuras decisiones que se tomen en conjunto.

Art. 21°.- Establézcase que los futuros emprendimientos a instalarse en las etapas previstas en la presente ordenanza, al momento de su habilitación, se les implementará una Categoría de la Tasa Municipal, según la Ordenanza Tributaria vigente, partiendo como mínimo de la 6ª Categoría hacia categorías superiores, según se indiquen especialmente.

Art. 22°.- De forma.

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

A/C SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y AMBIENTE

Municipalidad
de
Rafaela

Intendencia

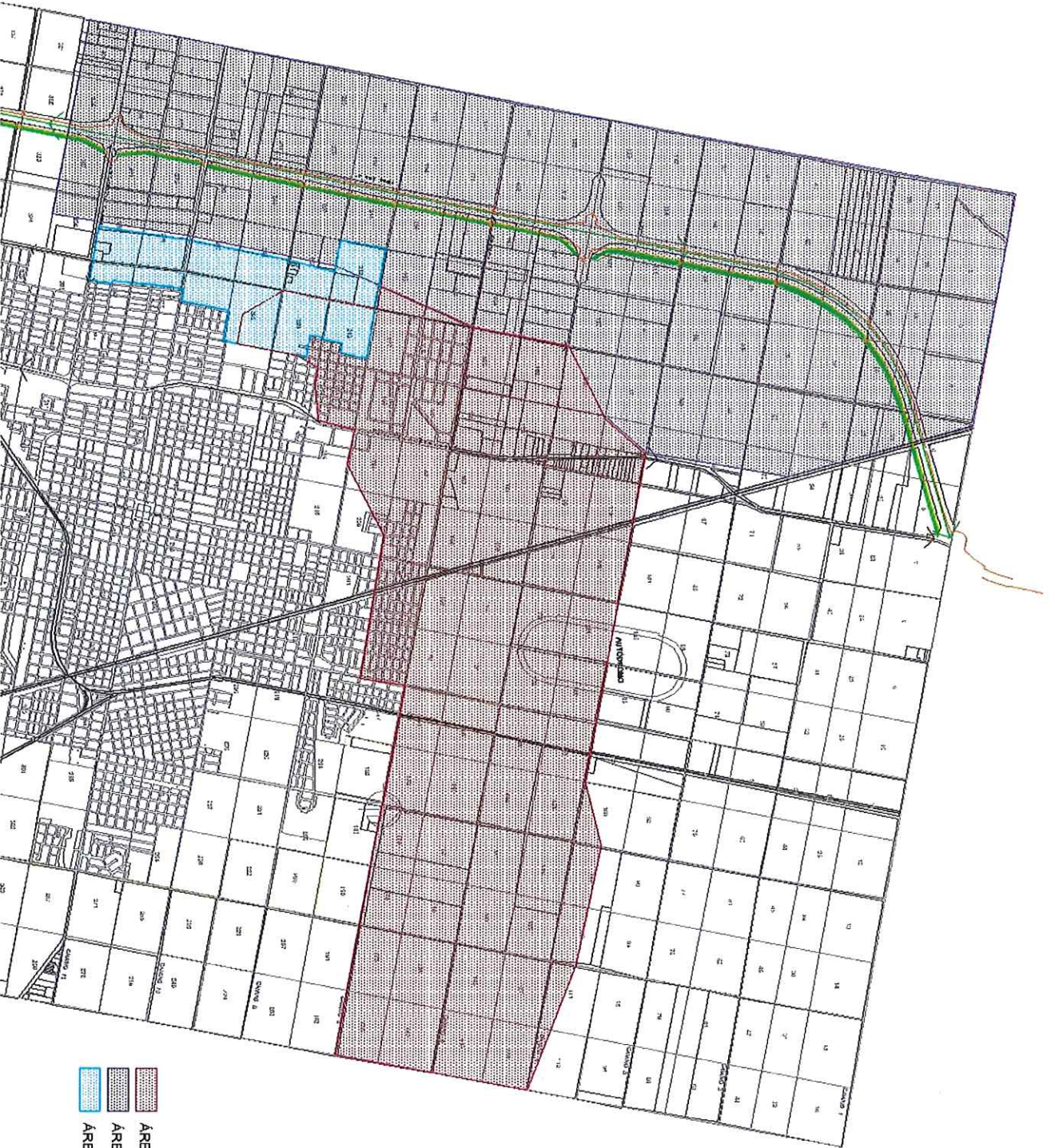


Anexo I


Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/C SEC. INF. SERV. y AYB




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



- ÁREA HÍDRICA BAJO NOROESTE COMPAGNUCCI
- ÁREA HÍDRICA SISTEMA OESTE CAMINO 19
- ÁREA HÍDRICA SISTEMA CAMINO 21

ATQ. M. EMILIA VIDAL
 Subsecretaría de Desarrollo
 Urbano y Metropolitano
A/C SEC INF. SERV. Y VB




LIC. LEONARDO G. VIOTTI
 Intendente Municipal

SECTORIZACIÓN POR OBRAS Y CONDICIONANTES

DESARROLLO SECTOR RUTA N° 70 [500 m hacia el Sur y 300 m hacia el Norte]

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: Superficies a la ejecución de la obra de refuncionalización de la Ruta N° 70
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cada predio
- . Terreno absorbente 50% e impermeabilización 50% + Ley 11730

B DESARROLLO SECTOR RUTA N° 34

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: Requiere particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: No requiere particulares
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cada predio
- . Terreno absorbente 50% e impermeabilización 50% + Ley 11730

C DESARROLLO AMPLIACIÓN AVE

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: Reservorio (según proyecto de urbanización)
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cada predio
- . Sector "a" Norte: Terreno absorbente 70% de la superficie libre de aplicar el FOS de 0.65
- . Sector "b" Sur: Terreno absorbente 70% de la superficie libre de aplicar el FOS de 0.60

D DESARROLLO CATASTRO N° 7.183

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: Reservorio (según proyecto de urbanización)
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cada predio
- . Sector "a" Norte: Terreno absorbente 70% de la superficie libre de aplicar el FOS de 0.65
- . Sector "b" Sur: Terreno absorbente 70% de la superficie libre de aplicar el FOS de 0.60

E DESARROLLO SECTORES CAMINO N° 6 Y VARIANTE - SISTEMA OESTE

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste + Ley 11730
- . 1ª Rectificación canal Oeste
- . 2ª Rectificación canal Oeste
- . 3ª Rectificación canal Oeste
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cuadrantes [entre caminos rurales]
- . Impermeabilización entre el 39% y el 60% a definir en etapas futuras
- [Los porcentajes surgen del Estudio de Factibilidad Hídrica Versión Febrero 2022]

F DESARR. CAM. N° 8 BI-SISTEMA OESTE Y O NOROESTE - COMPAGNUCCI

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste:
- . 1ª Rectificación canal Oeste
- . 2ª Rectificación canal Oeste
- . 3ª Rectificación canal Oeste
- . 4ª Rectificación canal Oeste
- . 5ª Rectificación canal Oeste
- . 6ª Rectificación canal Oeste
- . 7ª Rectificación canal Oeste
- . 8ª Rectificación canal Oeste
- . 9ª Rectificación canal Oeste
- . 10ª Rectificación canal Oeste
- . 11ª Rectificación canal Oeste
- . 12ª Rectificación canal Oeste
- . 13ª Rectificación canal Oeste
- . 14ª Rectificación canal Oeste
- . 15ª Rectificación canal Oeste
- . 16ª Rectificación canal Oeste
- . 17ª Rectificación canal Oeste
- . 18ª Rectificación canal Oeste
- . 19ª Rectificación canal Oeste
- . 20ª Rectificación canal Oeste
- . 21ª Rectificación canal Oeste
- . 22ª Rectificación canal Oeste
- . 23ª Rectificación canal Oeste
- . 24ª Rectificación canal Oeste
- . 25ª Rectificación canal Oeste
- . 26ª Rectificación canal Oeste
- . 27ª Rectificación canal Oeste
- . 28ª Rectificación canal Oeste
- . 29ª Rectificación canal Oeste
- . 30ª Rectificación canal Oeste
- . 31ª Rectificación canal Oeste
- . 32ª Rectificación canal Oeste
- . 33ª Rectificación canal Oeste
- . 34ª Rectificación canal Oeste
- . 35ª Rectificación canal Oeste
- . 36ª Rectificación canal Oeste
- . 37ª Rectificación canal Oeste
- . 38ª Rectificación canal Oeste
- . 39ª Rectificación canal Oeste
- . 40ª Rectificación canal Oeste
- . 41ª Rectificación canal Oeste
- . 42ª Rectificación canal Oeste
- . 43ª Rectificación canal Oeste
- . 44ª Rectificación canal Oeste
- . 45ª Rectificación canal Oeste
- . 46ª Rectificación canal Oeste
- . 47ª Rectificación canal Oeste
- . 48ª Rectificación canal Oeste
- . 49ª Rectificación canal Oeste
- . 50ª Rectificación canal Oeste
- . 51ª Rectificación canal Oeste
- . 52ª Rectificación canal Oeste
- . 53ª Rectificación canal Oeste
- . 54ª Rectificación canal Oeste
- . 55ª Rectificación canal Oeste
- . 56ª Rectificación canal Oeste
- . 57ª Rectificación canal Oeste
- . 58ª Rectificación canal Oeste
- . 59ª Rectificación canal Oeste
- . 60ª Rectificación canal Oeste
- . 61ª Rectificación canal Oeste
- . 62ª Rectificación canal Oeste
- . 63ª Rectificación canal Oeste
- . 64ª Rectificación canal Oeste
- . 65ª Rectificación canal Oeste
- . 66ª Rectificación canal Oeste
- . 67ª Rectificación canal Oeste
- . 68ª Rectificación canal Oeste
- . 69ª Rectificación canal Oeste
- . 70ª Rectificación canal Oeste
- . 71ª Rectificación canal Oeste
- . 72ª Rectificación canal Oeste
- . 73ª Rectificación canal Oeste
- . 74ª Rectificación canal Oeste
- . 75ª Rectificación canal Oeste
- . 76ª Rectificación canal Oeste
- . 77ª Rectificación canal Oeste
- . 78ª Rectificación canal Oeste
- . 79ª Rectificación canal Oeste
- . 80ª Rectificación canal Oeste
- . 81ª Rectificación canal Oeste
- . 82ª Rectificación canal Oeste
- . 83ª Rectificación canal Oeste
- . 84ª Rectificación canal Oeste
- . 85ª Rectificación canal Oeste
- . 86ª Rectificación canal Oeste
- . 87ª Rectificación canal Oeste
- . 88ª Rectificación canal Oeste
- . 89ª Rectificación canal Oeste
- . 90ª Rectificación canal Oeste
- . 91ª Rectificación canal Oeste
- . 92ª Rectificación canal Oeste
- . 93ª Rectificación canal Oeste
- . 94ª Rectificación canal Oeste
- . 95ª Rectificación canal Oeste
- . 96ª Rectificación canal Oeste
- . 97ª Rectificación canal Oeste
- . 98ª Rectificación canal Oeste
- . 99ª Rectificación canal Oeste
- . 100ª Rectificación canal Oeste

G DESARR. CAM. N° 6 SISTEMA NOROESTE - COMPAGNUCCI

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de las obras de canalización del Bajo Compagnucci - 1ª y 2ª partes -
- . Obras de desagüe en CFG + Pav. + Ley 11730
- OBRAS NO ESTRUCT: . Reservorios individuales por cada predio [longitudinales paralelos al Camino N° 6]
- . Impermeabilización entre el 49% y el 60% a definir en etapas futuras
- [Los porcentajes surgen del Estudio de Factibilidad Hídrica Versión Febrero 2022]

H DESARR. SISTEMA NOROESTE COMPAGNUCCI

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Particulares según lo indicado en la Ordenanza N° 5.587 / 2024
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de las obras de canalización del Bajo Compagnucci - 1ª parte -
- . Ley 11730 + Obras Pav + DP
- OBRAS NO ESTRUCT: . Según lo indicado en la Ordenanza N° 5.587 / 2024

I DESARR. SISTEMA CAMINO 21

Saneamiento Hídrico:

- ESTUDIOS: . Se requiere reformular el estudio realizado en el año 2011, de acuerdo a nuevos parámetros
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de obras de canalización del sistema Noroeste Bajo Compagnucci + Ley 11730
- OBRAS NO ESTRUCT: . De acuerdo a lo que surge del Nuevo Estudio Hídrico del Sistema Camino 21

J DESARROLLO CAMINO N° 5

Saneamiento Hídrico:

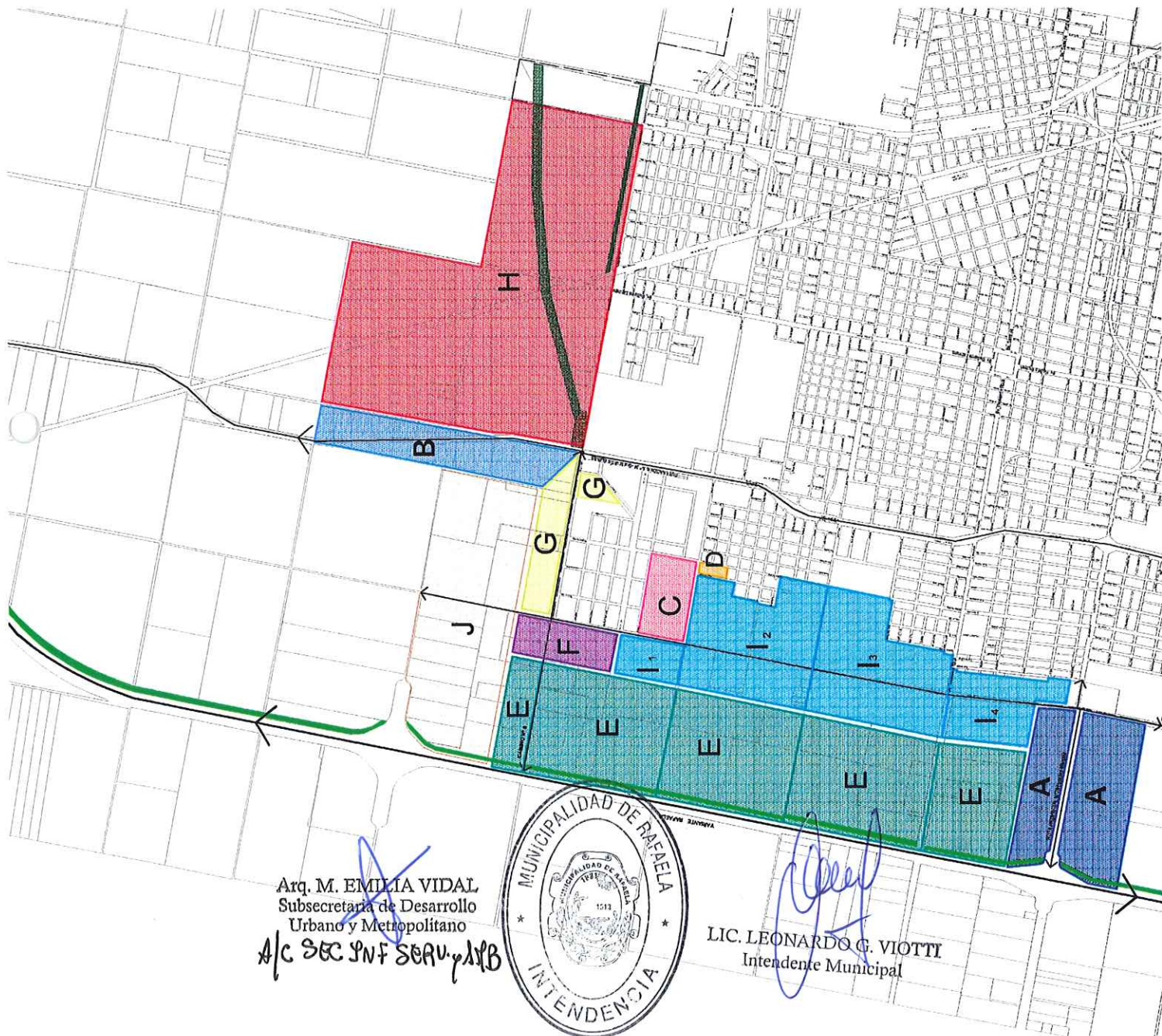
- ESTUDIOS: . Macro realizados
- . Se requieren particulares por cada lote
- OBRAS ESTRUCTURALES: . Ejecución de las obras de canalización del Sistema Oeste + Ley 11730
- . 1ª Rectificación canal Oeste
- . 2ª Rectificación canal Oeste
- . 3ª Rectificación canal Oeste
- . 4ª Rectificación canal Oeste
- . 5ª Rectificación canal Oeste
- . 6ª Rectificación canal Oeste
- . 7ª Rectificación canal Oeste
- . 8ª Rectificación canal Oeste
- . 9ª Rectificación canal Oeste
- . 10ª Rectificación canal Oeste
- . 11ª Rectificación canal Oeste
- . 12ª Rectificación canal Oeste
- . 13ª Rectificación canal Oeste
- . 14ª Rectificación canal Oeste
- . 15ª Rectificación canal Oeste
- . 16ª Rectificación canal Oeste
- . 17ª Rectificación canal Oeste
- . 18ª Rectificación canal Oeste
- . 19ª Rectificación canal Oeste
- . 20ª Rectificación canal Oeste
- . 21ª Rectificación canal Oeste
- . 22ª Rectificación canal Oeste
- . 23ª Rectificación canal Oeste
- . 24ª Rectificación canal Oeste
- . 25ª Rectificación canal Oeste
- . 26ª Rectificación canal Oeste
- . 27ª Rectificación canal Oeste
- . 28ª Rectificación canal Oeste
- . 29ª Rectificación canal Oeste
- . 30ª Rectificación canal Oeste
- . 31ª Rectificación canal Oeste
- . 32ª Rectificación canal Oeste
- . 33ª Rectificación canal Oeste
- . 34ª Rectificación canal Oeste
- . 35ª Rectificación canal Oeste
- . 36ª Rectificación canal Oeste
- . 37ª Rectificación canal Oeste
- . 38ª Rectificación canal Oeste
- . 39ª Rectificación canal Oeste
- . 40ª Rectificación canal Oeste
- . 41ª Rectificación canal Oeste
- . 42ª Rectificación canal Oeste
- . 43ª Rectificación canal Oeste
- . 44ª Rectificación canal Oeste
- . 45ª Rectificación canal Oeste
- . 46ª Rectificación canal Oeste
- . 47ª Rectificación canal Oeste
- . 48ª Rectificación canal Oeste
- . 49ª Rectificación canal Oeste
- . 50ª Rectificación canal Oeste
- . 51ª Rectificación canal Oeste
- . 52ª Rectificación canal Oeste
- . 53ª Rectificación canal Oeste
- . 54ª Rectificación canal Oeste
- . 55ª Rectificación canal Oeste
- . 56ª Rectificación canal Oeste
- . 57ª Rectificación canal Oeste
- . 58ª Rectificación canal Oeste
- . 59ª Rectificación canal Oeste
- . 60ª Rectificación canal Oeste
- . 61ª Rectificación canal Oeste
- . 62ª Rectificación canal Oeste
- . 63ª Rectificación canal Oeste
- . 64ª Rectificación canal Oeste
- . 65ª Rectificación canal Oeste
- . 66ª Rectificación canal Oeste
- . 67ª Rectificación canal Oeste
- . 68ª Rectificación canal Oeste
- . 69ª Rectificación canal Oeste
- . 70ª Rectificación canal Oeste
- . 71ª Rectificación canal Oeste
- . 72ª Rectificación canal Oeste
- . 73ª Rectificación canal Oeste
- . 74ª Rectificación canal Oeste
- . 75ª Rectificación canal Oeste
- . 76ª Rectificación canal Oeste
- . 77ª Rectificación canal Oeste
- . 78ª Rectificación canal Oeste
- . 79ª Rectificación canal Oeste
- . 80ª Rectificación canal Oeste
- . 81ª Rectificación canal Oeste
- . 82ª Rectificación canal Oeste
- . 83ª Rectificación canal Oeste
- . 84ª Rectificación canal Oeste
- . 85ª Rectificación canal Oeste
- . 86ª Rectificación canal Oeste
- . 87ª Rectificación canal Oeste
- . 88ª Rectificación canal Oeste
- . 89ª Rectificación canal Oeste
- . 90ª Rectificación canal Oeste
- . 91ª Rectificación canal Oeste
- . 92ª Rectificación canal Oeste
- . 93ª Rectificación canal Oeste
- . 94ª Rectificación canal Oeste
- . 95ª Rectificación canal Oeste
- . 96ª Rectificación canal Oeste
- . 97ª Rectificación canal Oeste
- . 98ª Rectificación canal Oeste
- . 99ª Rectificación canal Oeste
- . 100ª Rectificación canal Oeste

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

A/C SEC INF SERV. Y LAB



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia

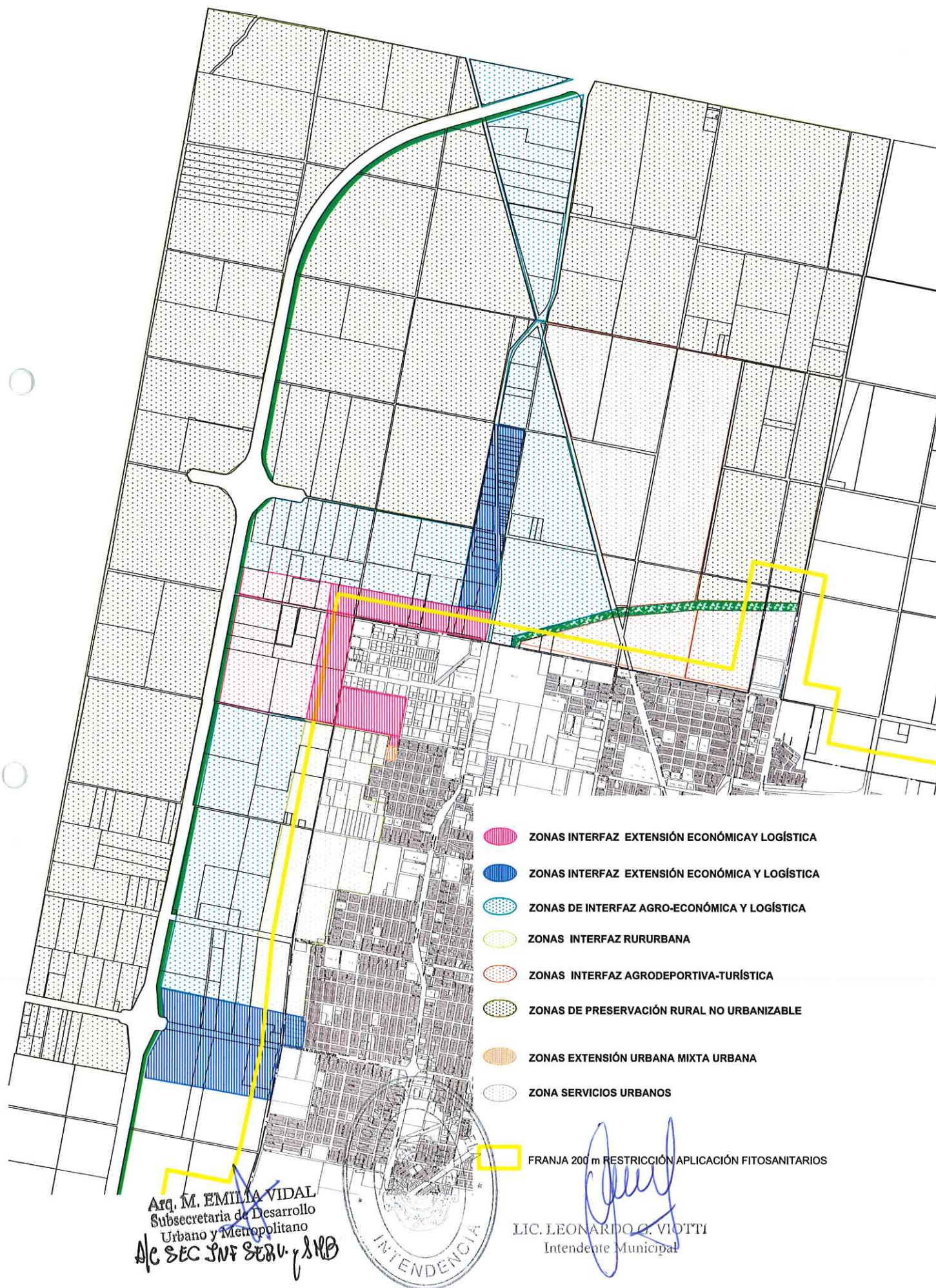


Anexo II

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/c SERV. DIF SERAy INB



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



Municipalidad
de
Rafaela

Intendencia



Anexo III

[Signature]
Ara. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/C SERV. INF SERV. p. SMO



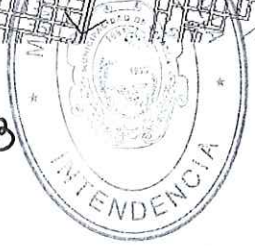
[Signature]
LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal



ORDENAMIENTO TERRITORIAL 1ª ETAPA y proyección 2ª ETAPA
Usos, Ocupación, Parcelamiento

- **AAAE.SL** pp Área Ampliación Actividades Económicas con servicios logísticos, grandes parcelas
Usos: según Anexo
Ocupación: . Parcelamiento impermeabiliz. 50% de la superficie de parcelas
Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 10.000m² > USOS: dos actividades por lote
Lotes de 8.000m² > USOS: una actividad por lote
- **AAAE.pn** Área Ampliación Actividades Económicas, parcelas mínimas
Usos: Tejido Económico Extensivo (TEE) según Código Urbano
Ocupación: . FOS 0.65 / PVEA 70% según Código Urbano
Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 1.000m²
- **AAAE.pl** Área Ampliación Actividades Económicas, parcelas intermedias
Usos: según Anexo
Ocupación: . Parcelamiento impermeabiliz. 50% de la superficie de parcelas
Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 2.000 a 5.000m² al trazo
- **AERH.pp** Área Económica Reubicación Habitacional, parcelas pequeñas
Usos: Tejido Reubicación Habitacional tipo "h" según Código Urbano
Ocupación: . FOS 0.65 / PVEA 70% según Código Urbano
Parcelamiento: . SUBDIVISIONES: Lotes de 500m²
- **ATM** Área Tejido Mixto baja complejidad según Cód. Urb.
- **FRANJA VERDE** - Non Edificandi
(Promoción de Infraestructura Verde)
- **LINEA AGRONÓMICA 200m** - RESTRICCIÓN APLICACIÓN FITOSANITARIOS

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/C SERV. INF. SERV. y DB



LIC. LEONARDO S. VIOTTI
Intendente Municipal

Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia



1.) Áreas Ampliación Actividades Económicas con Servicios Logísticos .grandes parcelas.:

1.a.) AAAE.SL.gp. Tramo de la Ruta Provincial N° 70: corresponde a una franja de 300 metros al Norte y una franja de entre 500 a 600 metros al Sur, entre Camino Público N° 21 (Santos Dumont) y Camino Público N° 20 (Variante de la Ruta Nacional N° 34), según plano adjunto como **Anexo III - Ref 1.a.)**:

Funcionamiento Vial:

> **COLECTORAS:** .Efectuar las donaciones de fracciones de terreno para calles de ancho de 10 m según proyecto de Vialidad Provincial.

. Ejecución de pavimento de hormigón supeditado a la ejecución de la obra de renovación de la Ruta Pcial N° 70.

> **MACROTRAZADO:** . Efectuar las donaciones de fracciones de terreno para futuras calles de 30 m, tanto en coincidencia con los límites de concesiones como con los caminos públicos para sus ensanches, pudiéndose ajustar tanto las medidas como ubicaciones, a estudios previos y proyectos a desarrollar.

. Establecer **NON EDIFICANDI** de 20 m de ancho, a distancias no mayores a 200/300 m, según proyecto.

Característica ambiental:

> **OBRAS VIALES MÍNIMAS:** .Ejecución de calzadas con pavimento de H° A° de 7 m de ancho y cunetas, en calles de 20 m y 30 m

> **OBRAS HÍDRICAS:** . Ejecución de un sistema de retención hídrica por cada superficie y nuevo emprendimiento que se instale, para resolver su impacto cero, aprobado por las áreas técnicas municipales pertinentes.

> **SERVICIOS:**

. Agua potable para consumo humano (por red o alternativo)

. Desagües cloacales (por red o sistemas alternativos)

. Desechos industriales tratados

. Energía Eléctrica (tradicional o con sistemas alternativos sustentables)

. Alumbrado público mediante iluminación Led

> **ARBOLADO:**

. Arbolado público sobre vereda sin obligación de ejecutar el solado.

. Ejecución de Corredores Biológicos sobre colectoras de rutas y caminos públicos, según Ley Provincial N° 13.836.

Tejido urbano-rural y parámetros urbanísticos

> **TAMAÑO DE LOTES:** Sup= 8.000 m2 para una actividad 10.000 m2 para 2 actividades

. Frente= será el que surja del proyecto según la funcionalidad interna y el impacto externo del emprendimiento, teniendo en cuenta radios de giros y distancias para maniobras de vehículos, sectorización de circulaciones y otros aspectos relevantes que indiquen las áreas técnicas municipales.

> **FACTOR IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FIS):** 0,5

> **COMPLEJIDAD MEDIA:** . según lo previsto en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.

> **USOS DEL SUELO:** .Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja y media complejidad

. Actividades Primarias sin aplicaciones fitosanitarias

. Equipamientos Deportivos con condiciones técnicas para resguardar el movimiento de personas del tránsito pesado.

. Se prohíbe la instalación de industrias alimenticias

> **LISTADO DE USOS:** . se tomará la clasificación contenida en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.

> **CANTIDAD DE ACTIVIDADES:** éstas se computarán por superficie mínima de lote, no pudiendo subdividirse en parcelas menores a las establecidas. En el caso de consorcios urbanísticos sobre predios de mayores superficies a las establecidas, se deberá prever que a futuro, y en caso de pretender subdividirse, deberán hacerlo respetando las medidas mínimas establecidas, la cantidad de actividades por cada lote y el FIS.

> **EDIFICACIÓN Y ÁREAS VERDES:** Disminución del ancho del **NON EDIFICANDI** vigente por disposición de la Ordenanza N° 4.330 (250 m desde eje de la Variante), es decir 190 m tomados desde las Líneas Municipales sobre las fracciones de terreno que forman parte de los inmuebles situados a cada lado de la autopista, a fin de alcanzar 32 m de ancho con destino a franja verde y forestal (como referencia: dos hileras de árboles con copas de aproximadamente 10 m de diámetro, más dos pasos de 6 m a cada lado para maquinarias de mantenimiento, pudiendo proponerse otras alternativas forestales avaladas por las áreas técnicas pertinentes), y con posibilidad de cubrir un 15% con una superficie impermeable.

. Se dejará un retiro de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la Línea Municipal definitiva sobre el frente de la Ruta Pcial N° 70. Estos espacios sin edificaciones, podrán destinarse para reservorios pluviales y/o estacionamientos con circulaciones y/o maniobras vehiculares, pudiendo contener en estos casos, un 15% de aleros semicubiertos.

. Asimismo se deberá dejar un retiro de la edificación cubierta de 4 m desde por lo menos uno de los ejes medianeros, libre de obstáculos para el paso de vehículos y/o maquinarias en caso de siniestros o emergencias, previendo que la salida de los vehículos será frontal a la calle pública.

. En caso de contar o lindar con límites de Concesión, las edificaciones deberán establecer 15 m de retiro hacia cada lado del eje divisorio para la ejecución de futuras calles.

> **ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS:** se establecerá de acuerdo a la actividad, norma específica y condiciones establecidas por las áreas técnicas pertinentes. No obstante ello, se tomará como referencia lo contenido en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.

> **CORTINA FORESTAL:** . Cada emprendimiento deberá incorporar una cortina forestal dentro del predio el cual deberá

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

A/c SEC INF SERV. y ALB



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

28

**Municipalidad
de
Rafaela**
Intendencia



adecuarse a los lineamientos a acordar con las áreas pertinentes de planeamiento urbano y medioambiente, tomando como referencia orientativa los esquemas que se adjuntan en el **Anexo III**.

1.b.) AAE.SL.gp. Tramo de la Ruta Nacional N° 34: corresponde por un lado, a los terrenos frentistas ubicados al Oeste de dicha ruta, entre aproximadamente 300 metros al Norte del Camino Público N° 6 (José Olivera) y el Camino Público N° 4; por otro lado a los terrenos frentistas ubicados al Este de dicha ruta, entre el Camino Público N° 22 y Camino Público N° 4, según plano adjunto como **Anexo III - Ref 1.b.)**:

Funcionamiento Vial:

- > **COLECTORAS:** .Efectuar las donaciones de fracciones de terreno para calles de ancho de 10 m.
- > **MACROTRAZADO:** . Efectuar las donaciones de fracciones de terreno para futuras calles de 30 m, tanto en coincidencia con los límites de concesiones como con los caminos públicos para sus ensanches, pudiéndose ajustar tanto las medidas como ubicaciones, a estudios previos y proyectos a desarrollar.
- . Establecer **NON EDIFICANDI** de 20 m de ancho, a distancias no mayores a 200/300 m, según proyecto.

Característica ambiental:

- > **OBRAS VIALES MÍNIMAS:** .Ejecución de calzadas con pavimento de H° A° de 7 m de ancho y cunetas, en calles de 20 m y 30 m
- > **OBRAS HÍDRICAS:** . Ejecución de un sistema de retención hídrica por cada superficie y nuevo emprendimiento que se instale, para resolver su impacto cero.
- .El mismo deberá estar aprobado por las áreas técnicas municipales pertinentes.
- > **SERVICIOS:**
 - . Agua potable para consumo humano (por red o alternativo)
 - . Desagües cloacales (por red o sistemas alternativos)
 - . Desechos industriales tratados
 - . Energía Eléctrica (tradicional o con sistemas alternativos sustentables)
 - . Alumbrado público mediante iluminación Led
- > **ARBOLADO:**
 - . Arbolado público sobre vereda sin obligación de ejecutar el solado.
 - . Ejecución de Corredores Biológicos sobre colectoras de rutas y caminos públicos, según Ley Provincial N° 13.836.

Tejido urbano-rural y parámetros urbanísticos

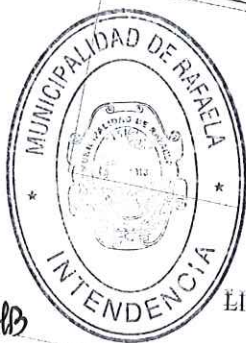
- > **TAMAÑO DE LOTES:** Sup= 8.000 m² para una actividad 10.000 m² para 2 actividades
- .Frente= será el que surja del proyecto según la funcionalidad interna y el impacto externo del emprendimiento, teniendo en cuenta radios de giros y distancias para maniobras de vehículos, sectorización de circulaciones y otros aspectos relevantes que indiquen las áreas técnicas municipales.
- > **FACTOR IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FIS):** 0,5
- > **COMPLEJIDAD MEDIA:** . según lo previsto en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.
- > **USOS DEL SUELO:** . Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja y media complejidad.
- . Actividades Primarias sin aplicaciones fitosanitarias.
- . Equipamientos Deportivos con condiciones técnicas para resguardar el movimiento de personas del tránsito pesado.
- > **LISTADO DE USOS:** . se tomará la clasificación contenida en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.
- > **CANTIDAD DE ACTIVIDADES:** éstas se computarán por superficie mínima de lote, no pudiendo subdividirse en parcelas menores a las establecidas. En el caso de consorcios urbanísticos sobre predios de mayores superficies a las establecidas, se deberá prever que a futuro, y en caso de pretender subdividirse, deberán hacerlo respetando las medidas mínimas establecidas, la cantidad de actividades por cada lote y el FIS.
- > **EDIFICACIÓN Y ÁREAS VERDES:** . Se dejará un retiro de las edificaciones cubiertas de 12 m desde la Línea Municipal definitiva sobre el frente de la Ruta Nac. N° 34. Estos espacios sin edificaciones, podrán destinarse para reservorios pluviales y/o estacionamientos con circulaciones y/o maniobras vehiculares, pudiendo contener en estos casos, un 15% de aleros semicubiertos.
- . Asimismo se deberá dejar un retiro de la edificación cubierta de 4 m desde por lo menos uno de los ejes medianeros, libre de obstáculos para el paso de vehículos y/o maquinarias en caso de siniestros o emergencias, previendo que la salida de los vehículos será frontal a la calle pública.
- . En caso de contar o lindar con límites de Concesión, las edificaciones deberán establecer 15 m de retiro hacia cada lado del eje divisorio para la ejecución de futuras calles.
- > **ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS:** se establecerán de acuerdo a la actividad, norma específica y condiciones establecidas por las áreas técnicas pertinentes. No obstante ello, se tomará como referencia lo contenido en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-.
- > **CORTINA FORESTAL:** . Cada emprendimiento deberá incorporar una cortina forestal dentro del predio el cual deberá adecuarse a los lineamientos a acordar con las áreas pertinentes de planeamiento urbano y medioambiente, tomando como referencia orientativa los esquemas que se adjuntan en el **Anexo III**.

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

Alc SEC PNF SERV MB



LIC. LEONARDO G. VOTTI
Intendente Municipal



Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

A/C SDC INF SERV. URB

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Onel. Prt

Onel. Prt

Lq

H. J. Borda

Onel. Prt

J. B. Justo

Falucho

AAA.E.SL.gp
1.b.)

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

A/c SEC INFSTR y PPD



LIC. LEONARDO MONTI
Intendente Municipal

81

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



2.) Área Económica con Restricción Habitacional ,parcelas pequeñas.:

2.a) AERH.pp. Fracción Norte del inmueble identificado con el Catastro N° 7.183: corresponde a una porción de este inmueble aún sin urbanizar, ubicada entre la proyección Oeste de la calle Carlos Mognaschi y la Av. Presb. Cerdán, de acuerdo al plano adjunto como **Anexo III - Ref 2.a.)**:

Funcionamiento Vial:

> **TRAZADO:** Se deberán continuar las calles del entorno, según proyecto de urbanización, y efectuar las donaciones de fracciones de terreno correspondientes, según lo previsto en las normativas vigentes: Ord. N° 1.453 t.o modif., Ord. N° 2.588 t.o. modif. y Ord. N° 4.170 t.o. modif.

Característica ambiental:

> Tanto para las OBRAS VIALES, las OBRAS HÍDRICAS, los SERVICIOS y el ARBOLADO PÚBLICO, se deberá respetar lo contenido en las normativas de urbanizaciones y loteos, Ord. N° 1.453 t.o modif., Ord. N° 2.588 t.o. modif. y Ord. N° 4.170 t.o. modif.; así también la normativa provincial y toda otra indicación de las áreas técnicas municipales pertinentes.

Tejido urbano y parámetros urbanísticos

> Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta también, las disposiciones particulares del TEJIDO RESTRICCIÓN HABITACIONAL tipo "a" (TRH.a.) Sector (2) y las generales, contenidas en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-:

> **TAMAÑO DE LOTES:** . Sup= 500 m2 y Ref. 8.1
Frente= 13 m

> **USOS DEL SUELO:** . Actividades Económicas Secundarias y Terciarias de baja y media complejidad según 12 TRH .a. Tejido Restricción Habitacional Tipo .a.

> **FACTOR OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):** 0,60.

> **PORCENTAJE VERDE ABSORBENTE (PVEA):** 70% de la superficie libre y Ref. 15.1.

> **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** 2.

> **EDIFICACIÓN y ÁREAS VERDES:** . RETIROS: desde L.M.: 3 m desde uno de los E.M.: 3 m.

> **ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS:** Ref. 30 / Ref. 31.

> **ESPACIO PÚBLICO:** Ref. 32. No obstante ello podrán instalarse carteles publicitarios y/o informativos con columna o soporte vertical, frontales y totems bajos.

Se prohíbe la instalación de carteles sueltos o amarrados de elementos del mobiliario urbano, Ref. 34.

> **CERCAS Y VEREDAS:** Ref. 36 No obstante ello de acuerdo a la categorización de la actividad y como medida mitigante, se podrá exigir un tipo determinado de delimitación de Ejes Medianeros y Líneas Municipales, Ref. 38.

> **OBSERVACIONES:** En el caso de construcciones subterráneas, éstas no podrán sobrepasar la Línea Municipal del predio, salvo expresa autorización otorgada al efecto y fundada en razones de orden técnico de carácter excepcional.

3.) Área Tejido Mixto de Densidad Media Tipo "c" (T.M.D.M.c.) :

3.a) ATMDM.c. Fracción Sur del inmueble identificado con el Catastro N° 7.183: corresponde a una porción de este inmueble aún sin urbanizar, ubicada entre la proyección Oeste de la calle Carlos Mognaschi y los inmuebles identificados con los Catastros N° 16.092 y N° 16.101, de acuerdo al plano adjunto como **Anexo III - Ref 3.a.)**:

Funcionamiento Vial:

> **TRAZADO:** Se deberán continuar las calles del entorno, según proyecto de urbanización, y efectuar las donaciones de fracciones de terreno correspondientes, según lo previsto en las normativas vigentes: Ord. N° 1.453, Ord. N° 2.588 y Ord. N° 4.170, y sus modificatorias.

Característica ambiental:

> Tanto para las OBRAS VIALES, las OBRAS HÍDRICAS, los SERVICIOS y el ARBOLADO PÚBLICO, se deberá respetar lo contenido en las normativas de urbanizaciones y loteos, Ord. N° 1.453, Ord. N° 2.588 y Ord. N° 4.170 y sus modificatorias; así también la normativa provincial y toda otra indicación de las áreas técnicas municipales pertinentes.

Tejido urbano y parámetros urbanísticos

> Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos, teniendo en cuenta también, las disposiciones particulares del TEJIDO MIXTO DE DENSIDAD MEDIA TIPO "c" (T.M.D.M.c.) Sector (1) y las generales, contenidas en el Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif.-

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/c SEC INF SERV p 380



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Av. Pbro. E. Cerdán

AERH pp

2.a.)

ATM

3.a)

500 Millas Argentinas

Erasmus Poggi

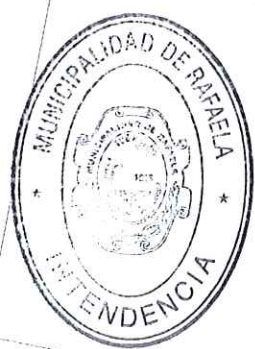
Carlos Mognaschi

Juan Scossioli

Miguel Giay

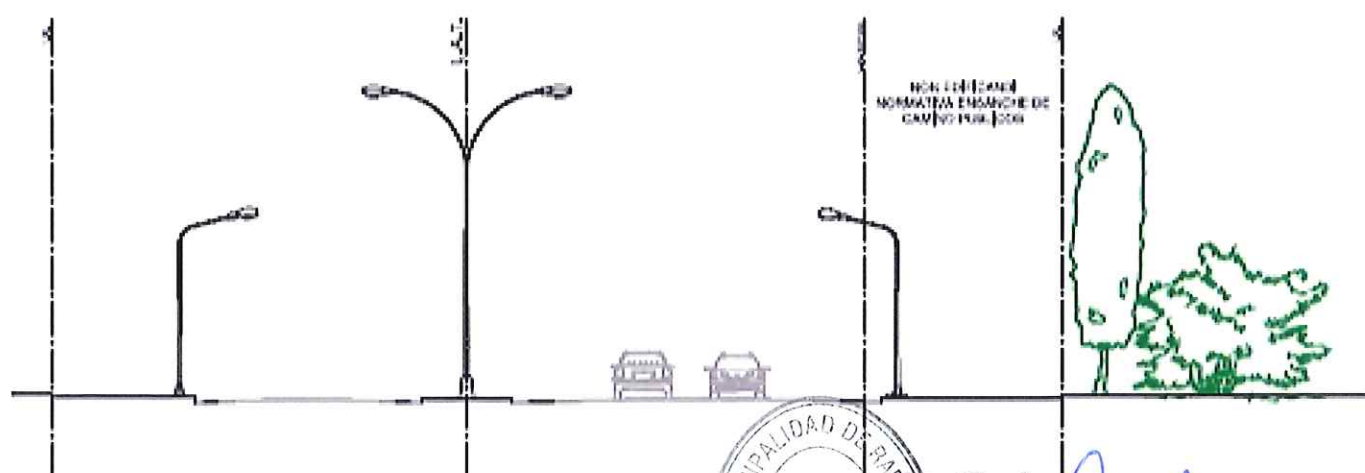
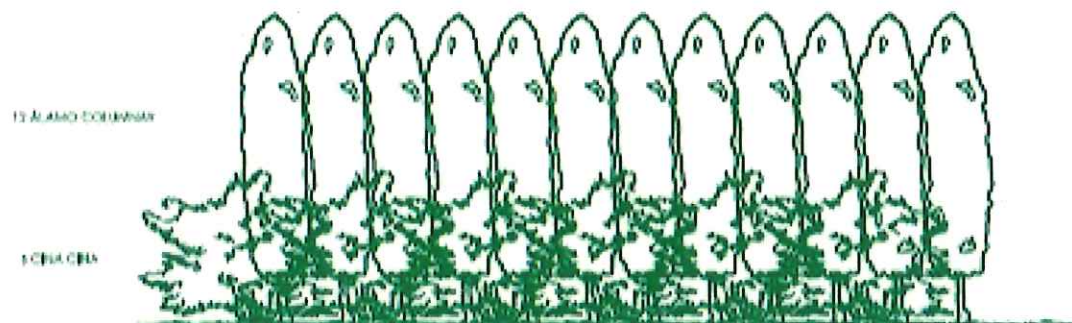
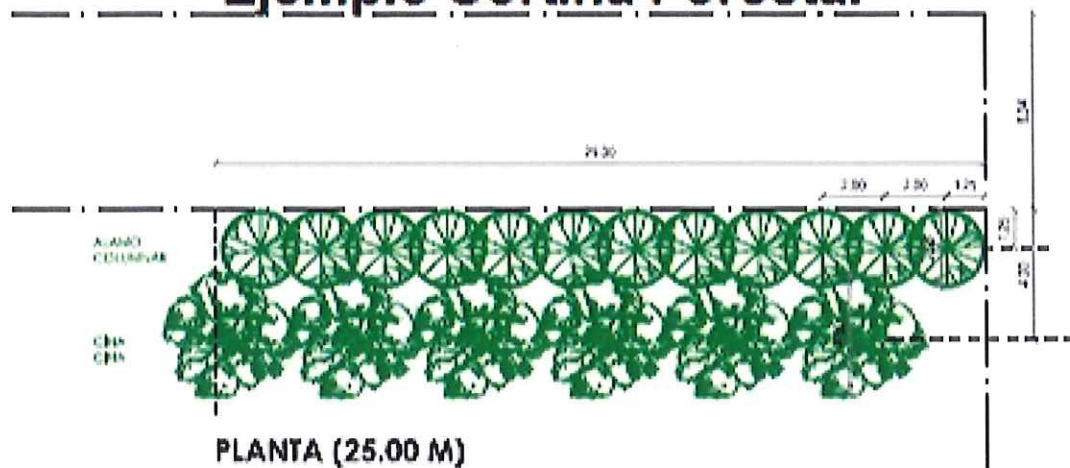
Miguel O. Aragno

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
a/b SEC INT SER p MB



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

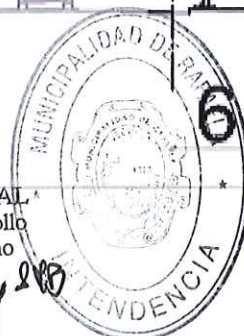
Ejemplo Cortina Forestal



32.80

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

CORTE TRANSVERSAL



6.34

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Municipalidad
de
Rafaela

Intendencia



Anexo IV

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano
A/c SEO JNF SERU, LVB



[Signature]
LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia



4.) Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas mínimas. :

4.a.) AAAE.pm Fracción "D" de la Concesión 182

> Por tratarse de un sector en proceso de urbanización dentro del Área de Actividades Económicas actual, ubicado dentro del Perímetro Urbano, le corresponderán las disposiciones contenidas en el TEJIDO ECONÓMICO EXCLUSIVO (TEE), del Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif., de acuerdo al plano adjunto como **Anexo IV - Ref 4.a.)**:

4.b.) AAAE.pm. Ampliación Oeste del AAE

> Corresponde a un sector que abarca aproximadamente 300 metros al Oeste del Camino Público N° 21 entre prolongación de Av. Perón y el Camino Público N° 6, de acuerdo al plano adjunto como **Anexo IV - Ref 4.b.)**: > Por tratarse de un sector de ampliación del Área de Actividades Económicas actual, le corresponderán las disposiciones contenidas en el TEJIDO ECONÓMICO EXCLUSIVO (TEE), del Código Urbano -Ord. N° 4.170 t.o. modif. y respetando los siguientes parámetros:
> TAMAÑOS DE LOTES: .Sup= gradualidad Este-Oeste desde 1.000 m2 a 2.500 m2

5.) Área Ampliación Actividades Económicas . parcelas intermedias.

5.a.) AAAE.pi. Desarrollo Norte del Camino Público N° 6 tramo Bajo Compagnucci:

> Corresponde a un sector que abarca aproximadamente 300 metros al Norte del Camino Público N° 6 entre Ruta Nac. N° 34 y hasta aproximadamente 300 metros al Oeste del Camino Público N° 21, de acuerdo al plano adjunto como **Anexo IV - Ref 5.a.)**:

> Debido a los condicionantes hídricos, la urbanización será evolutiva en función de las obras de infraestructuras que ejecuten los particulares y el tipo de subdivisión requerida para cada emprendimiento:

Funcionamiento Vial:

> MACROTRAZADO: . Se efectuarán macrotrazados con particiones máximas de hasta aproximadamente 125 m x 250 m, para futuras macromanzanas, los cuales se ajustarán con el proyecto definitivo y de acuerdo a indicaciones de las áreas técnicas municipales.

Tejido urbano-rural y parámetros urbanísticos:

> TAMAÑOS DE LOTES: Sup= 2.500 m2

> USOS DEL SUELO: . Actividades Económicas Primarias, Secundarias y Terciarias media y alta complejidad.

Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaría de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

Alc. SEC. INF. SERV. y LEB



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

AAAAE.pi

5.a.)

AAAAE.pi

5.a.)

AAAAE.pm

4.b.)

AAAAE.pm

4.a.)

Jose A. R. Olivera

MARTIN GÜEMES

GIORGIO PAGANINI

Juan Gay

500 Millas Argentinas

Juan Lopez Caula

Sebastian Valvo

Ageo Culzoni

Gdor. Dr. C. S. Begnis

Pte. Dr. Arturo Frondizi

Ar. Pte. J. N. B...



Arq. M. EMILIA VIDAL
Subsecretaria de Desarrollo
Urbano y Metropolitano

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

ALC SEC INF SES y SIG

Concejo Municipal de Raíces

entró el: 04 / 11 / de 2025

a las 13:20 horas.

CINTIA LEONARDO

FIRMA