

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "D" - N° 328.679/6 - Fich. N° 82 - (T.1) que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10898-1; y

CONSIDERANDO:

Que en el año 2005 se sancionó la Ordenanza N° 3.845 con el objeto de promover la urbanización de determinados terrenos ubicados en las concesiones enumeradas en el Art. 2.º de dicha norma, las que fueron designadas "Área de Desarrollo Prioritario".

Que, a los fines expuestos, se dispuso la aplicación de un recargo en concepto de sobretasa a todo terreno sin urbanizar cuya superficie sea igual o superior a 10.000 m2, fijándose los períodos y escalas para su implementación.

Que, asimismo, se dispuso que el recargo quedará sin efecto una vez acaecida la urbanización de dichas áreas.

Que las circunstancias determinantes a la fecha de sanción de la norma citada, difieren de la actual configuración de la trama urbana, y de los procesos para su urbanización.

Que, en tal sentido, cabe precisar que, dada la complejidad de los mismos, y sobre todo a los extensos tiempos para sus desarrollos, ocasionan la dilación de actos indispensables como la donación y apertura de calles públicas.

Que, asimismo, se verifica una disparidad entre los propietarios que inician la urbanización de sus terrenos y quienes, por el contrario, no formalizan dichos procesos, en virtud de razones ajenas al interés público comprometido en ello.

Que el porcentaje de áreas sin urbanizar o suburbanizadas dentro del perímetro urbano de la ciudad de Rafaela es significativo, lo que implica un gran desaprovechamiento de suelo urbanizable.

Que, por otro lado, en el año 2002 y a partir de un emprendimiento particular en parte de la Concesión N° 347, se sancionó la Ordenanza N° 3.512 con el objeto de "crear una nueva alternativa de vida y crecimiento urbano, asociada con la naturaleza y la actividad al aire libre".

Que, de dicha normativa, surge la posibilidad de generar Complejos Deportivos Recreativos Residenciales en Áreas Residenciales Extraurbanas ubicadas en las zonas suburbanas contenidas en el Reglamento de Zonificación -Decreto/Ordenanza N° 2958-, derogado en 2008 por el Código Urbano.

Que dicha Ordenanza N° 3.512, luego de 23 años desde su promulgación, no resultó positiva generando, por el contrario, inconvenientes para los habitantes del único Complejo Deportivo Recreativo Residencial desarrollado que en la actualidad buscan incorporarse a la vida urbana.

Que, respondiendo a la planificación de un pasado, las Áreas Residenciales Extraurbanas se tornan inadecuadas con la planificación actual, especialmente, con aquella que comprende al PERIURBANO NOROESTE; ya que uno de los mayores sectores que están en la norma como referenciados ÁREA RESIDENCIAL EXTRAURBANA son terrenos en los cuales mediante el Plan mencionado se condiciona la residencia y promueven SUELOS PRODUCTIVOS.

Que, en el año 2008, mediante Ordenanza N° 4.170 se aprobó el Código Urbano de Rafaela, integrado por los Anexos I, II, III y IV, siendo el instrumento de Planificación Urbana más importante de la ciudad, en el cual se definen aspectos relevantes vinculados a los procesos de urbanización de sectores considerados prioritarios para la expansión equilibrada de la urbe.

Que, en lo que respecta a las “ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (A.D.P.)” son definidas en el punto 1.1.2 del Capítulo III del Anexo I de la norma antes mencionada, en los siguientes términos: “Son aquellas superficies de terreno aún sin urbanizar y/o suburbanizadas que han quedado intercaladas dentro de la zona urbana o están ubicadas en forma linderas a sectores urbanizados y que son de interés para el desarrollo urbano de determinados sectores retrasados en su crecimiento. Corresponden a todos aquellos huecos urbanos vacantes de usos urbanos, rodeados de servicios y/o infraestructuras o cercanos a sectores urbanizados con servicios y/o infraestructuras, y que según sus características son objeto de urbanizaciones básicas o integrales a los efectos de promover su integración urbana y desalentar los perjuicios que generan en la calidad del entorno.”

Que, asimismo se establece que: “A los efectos de promover su urbanización y desarrollo, dichas áreas estarán sujetas a un recargo según lo dispuesto en la Ordenanza Tributaria vigente. Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado para iniciar las gestiones necesarias con los propietarios de los predios correspondientes a Áreas de Desarrollo Prioritario, a los efectos de obtener la apertura de las calles necesarias para el correcto funcionamiento del sector, cuya operación podrá ser objeto de un Convenio Urbanístico o de otro mecanismo previsto en la legislación vigente.”

Que, en el Capítulo VI “Glosario de Términos” del Anexo I se definen los términos utilizados en el Código Urbano, precisando que se denomina URBANIZACIÓN al proceso de formación de nuevos núcleos urbanos, ampliando o completando los ya existentes, a partir del fraccionamiento de superficies de suelo de las zonas complementarias, generando manzanas, parcelas, trazados viales públicos, espacios verdes públicos, libres y/o para equipamientos de uso comunitario, con la ejecución de obras de infraestructuras y la provisión de servicios necesarios de acuerdo al sector y forma de intervención.

Que, por su parte, por FORMACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS debe entenderse al ordenamiento y habilitación de suelos al uso urbano mediante operaciones que impliquen la extensión o completamiento de la planta urbana, con la finalidad de efectuar localizaciones humanas vinculadas con la residencia, los equipamientos, las actividades económicas, pudiendo comprender también el conjunto de normativas destinadas a orientar su ocupación y funcionamiento a fin de garantizar un desarrollo equilibrado y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Que, en relación a los CONVENIOS URBANÍSTICOS son un tipo de mecanismo o instrumento de gestión urbana, descritos como acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la ciudad, con otras organizaciones gubernamentales o con particulares para la realización de proyectos de desarrollo urbano.

Que, en el Capítulo II referido a “Crecimiento y Desarrollo Urbano” se especifica que el SUELO URBANIZABLE incluye a los sectores intermedios entre zonas urbanas, o que resulten circundantes o adyacentes a las mismas, con posibilidades de ser urbanizados en las modalidades previstas en el presente Código y en las ordenanzas de urbanizaciones vigentes. Incluye también urbanizaciones con anteproyectos en trámite, es decir sin aprobación de los proyectos definitivos, áreas que requieren un desarrollo prioritario, áreas de paisaje especial y áreas de desarrollo restringido. Por su parte, entiende por SUELO SUBURBANIZADO a aquellos sectores con presencia de trazados y manzanas, pero con ausencia de alguna de las condiciones básicas que garantizan un modo de vida pleno como: parcelamientos, ocupación efectiva de parcelas con edificaciones, provisión de servicios e infraestructuras básicas, o equipamientos comunitarios. Incluye las urbanizaciones en etapa de ejecución de obras de infraestructuras y servicios.

Que, de conformidad a las disposiciones normativas vigentes, las Áreas de Desarrollo Prioritario comprenden también, además de los denominados “huecos urbanos vacantes” -dentro suelos urbanizables y suburbanizados-, a aquellas franjas de terreno necesarias para la prolongación y/o ensanche de calles, nuevas o existentes, que resulten imprescindibles para el normal funcionamiento de los sectores urbanos cuya accesibilidad y conectividad se ven obstaculizadas.

Que dichas calles se consideran estructurales debido a que, su continuidad en los anchos proyectados, son fundamentales para la conectividad de los barrios, garantizando la accesibilidad de los mismos.

Que además, y ante los inconvenientes que surgen en la prestación efectiva de los servicios básicos, se advierte un desaprovechamiento de las redes instaladas y de los circuitos de recorridos, lo cual ocasiona inevitablemente el incremento de los costos que debe asumir el resto de la ciudadanía en general, por obstrucciones de particulares, es así que, por ejemplo; los recorridos de los servicios públicos resultan más extensos en virtud de la falta de conectividad y atravesabilidad entre sectores, a lo que se suma la imposibilidad de optimizar su uso en dichos trayectos intermedios. Del mismo modo, se encarecen los servicios brindados por terceros tales como agua, cloaca, gas, telefonía, energía eléctrica, entre otros, y, por ende, sus obras de infraestructura.

Que el desarrollo urbano de dichos espacios, permitiría reconvertir sectores degradados y posibles focos de insalubridad ambiental, y evitar el incremento de las tareas de control e higiene urbana. A su vez mejoraría la conectividad y accesibilidad de barrios más alejados físicamente de las áreas urbanas equipadas, brindando mayor seguridad a los vecinos y dándoles sentido de pertenencia.

Que, en pos de fomentar efectiva y gradualmente los procesos de urbanización, es necesario instrumentar nuevos mecanismos tributarios y urbanísticos a los efectos de encontrar soluciones para la generación de lotes urbanizados y, por ende, mayores posibilidades para aquellas familias que aún sueñan con la vivienda propia.

Que, en virtud de las consideraciones expuestas, se advierte la necesidad de actualizar la normativa vigente -Ordenanza N° 3.845-, considerando el dinámico crecimiento de la trama urbana, las particulares características del mercado de suelo, la complejidad de los procesos de urbanización, los planes en desarrollo, los estudios técnicos realizados, entre otros factores que impactan en el equilibrio territorial y el desarrollo sustentable e integral de la población.

Que, en aras al objetivo principal de gestión local, debe promoverse un desarrollo territorial equilibrado, consolidando suelos urbanos vacantes y ociosos altamente potenciales para el desarrollo equitativo, protegiendo suelos productivos rurales.

Que, la presente norma tiene por finalidad adecuar el cuerpo normativo vigente con la Ordenanza Tributaria programada para el ejercicio fiscal 2026.

Que, la potestad legislativa municipal tiene por objeto la promoción del bienestar general, regulando a tal fin en forma razonable los derechos individuales por razones de salubridad, seguridad, moralidad, económico - financieras, ambientales, sociales, incluso de solidaridad o subsidiariedad social y subsistencia del Estado.

Que, en ejercicio de la función administrativa que le es propia y en el marco de las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, corresponde al Estado local proveer lo conducente a la tutela de los intereses de la comunidad, con respeto a las libertades individuales y principios constitucionales de reserva de ley y razonabilidad.

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Derógase la Ordenanza N° 3.845 de fecha 06 de Octubre de 2005 y modifícase el Art. 2.º de la Ordenanza N° 3.512 de fecha 06 de Junio de 2002, que quedará redactado de la siguiente manera:

...” **Art. 2º)** El distrito creado por el artículo precedente, podrá generarse únicamente en parte de la Concesión 347 entre calles R. Darío, Av. L. Marchini, J. Beltramino e I. Muriel.” ...

Art. 2.º) De las definiciones de términos de la presente:

a- Entiéndase por Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.) a aquellas fracciones de terreno que, habiendo sido incorporados dentro del perímetro urbano -según lo establecido en el Capítulo II de las Disposiciones Generales del Código Urbano (Ordenanza N° 4.170 y modificatorias) -, se encuentran sin urbanizar o suburbanizadas. Estas áreas se constituyen en remanentes urbanizables que resultan de la configuración y estado de las urbanizaciones colindantes y pueden presentarse como: terrenos rústicos en su origen; huecos urbanos; etapas pendientes de urbanización o loteos con obras de infraestructura y servicios en ejecución o planificación futura; inmuebles desocupados o con ocupación residual de usos rurales, fabriles u otros, en estado de deterioro o recambio funcional; y todo aquella porción de terreno con características semejantes a

las descritas. Dichas áreas serán consideradas prioritarias para su desarrollo y planificación urbana conforme a los lineamientos y objetivos de esta Ordenanza.

b- Entiéndase por Terreno Rústico a las superficies mayores globales de suelo de origen rural, con potencial de subdivisión o reconversión y así adquirir las condiciones de urbanidad dando origen a lotes formados urbanizados.

c- Entiéndase por Lote Formado Urbanizado, a la unidad de terreno de subdivisión máxima posible según normativa del sector que, por resultado de la urbanización, está preparado con las condiciones óptimas de habitabilidad en cuanto a obras de infraestructuras y servicios, para su construcción y ocupación con viviendas, actividades económicas y equipamientos.

d- Entiéndase por Urbanización o Loteo aprobado, a la generación de uno o varios lote/s aprobado/s para el desarrollo urbano de sectores residenciales y/o mixtos con actividades económicas y/o equipamientos comunitarios y/o privados, con sus respectivos finales de obras y condiciones establecidas en las normativas de regulación de urbanizaciones vigentes -Ordenanzas N° 1.453, N° 2.588 N° 4.170 y sus modificatorias- o en Convenios Urbanísticos Específicos e identificados con nuevos números de catastros, luego de su registración provincial.

e- Entiéndase por Urbanizaciones o Loteos en trámite de aprobación a proyectos de subdivisión de lotes u otros desarrollos urbanos con visación previa otorgada por el área competente y/o en procesos de ejecución de obras; pero aún sin finales de obras ni asignación de números de catastros.

f- Entiéndase por Urbanizaciones o Loteos que se aprueben en el futuro a las fracciones de terreno, sin presentación de anteproyectos o con anteproyectos en trámite de obtención de la visación previa, identificados en el Código Urbano -Ord, N° 4.170 t.o. modif- como zonas complementarias o suelos urbanizables ubicados dentro del perímetro urbano establecido también por la misma norma legal.

Art. 3.º) Declaratoria general de terrenos vacantes:

Decláranse Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.) a los inmuebles cuyas identificaciones catastrales se encuentran detalladas en el Anexo I que forma parte de la presente.

Art. 4.º) Actualización del listado de terrenos vacantes:

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a actualizar el listado de catastros identificados como “Áreas de Desarrollo Prioritario”, según lo previsto en el Art. 3º) de la presente ordenanza, debiendo elevar el mismo ad referéndum del Concejo Municipal.

Art. 5.º) Tasa inicial para Inmuebles Urbanizables Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.):

Créase una nueva categoría de Tasa General de Inmuebles denominada “Categoría Inicial Área de Desarrollo Prioritario (A.D.P.)”, la que se incorporará al Art. 66º) y al Anexo I de la Ordenanza Tributaria 2026 y sus sucesivas modificatorias, conjuntamente con los inmuebles incluidos y que se incluyan a futuro en el Art. 3º de la presente, a los efectos de uniformar y unificar una base inicial de aporte tributario. La determinación del tributo correspondiente a esta categoría se efectuará mediante valores fijos anuales expresados en Unidades de Cuenta Municipal (U.C.M.), definidos en función de rangos de superficie del inmueble, conforme la escala que se establece en el siguiente párrafo de la presente ordenanza:

- Inmuebles de hasta 5.000 m2 inclusive1.453,2057 UCM
- Inmuebles entre 5.000 m2 y 10.000 m2 inclusive2.584,0577 UCM

- > Inmuebles entre 10.000 m2 y 30.000 m2 inclusive ...3.714,9105 UCM
- > Inmuebles entre 30.000 m2 y 50.000 m2 inclusive ...4.845,8415 UCM
- > Inmuebles entre 50.000 m2 y 70.000 m2 inclusive ...5.976,6936 UCM
- > Inmuebles entre 70.000 m2 y 100.000 m2 inclusive ...8.238,4767 UCM
- > Inmuebles mayores a 100.000 m29.369,3279 UCM

Art. 6.º) Convenios Urbanísticos:

Los inmuebles declarados en el Artículo 3º) serán objeto de Convenios Urbanísticos según lo previsto en el Artículo 11º) de la presente, a través de los cuales podrán acordarse mecanismos para viabilizar los distintos proyectos de desarrollo urbano, estableciendo los plazos de ejecución de obras, los tiempos de implementación, la aplicación o reducción de cargas adicionales, con el fin de garantizar a la ciudadanía condiciones de seguridad, accesibilidad y calidad urbana en los barrios colindantes, y al mismo tiempo, ampliar la oferta de lotes urbanizados disponibles para futuras soluciones habitacionales. A los efectos de garantizar la razonabilidad, viabilidad económica y sustentabilidad real de cada proyecto de desarrollo urbano en Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.), se dispone:

1- En caso de que el proyecto de desarrollo urbano se trate de una urbanización con subdivisión en lotes para su venta, el indicador base para la redacción, acuerdos y determinación de compromisos en cada Convenio Urbanístico serán las ventas de lotes efectivamente realizadas en cada sector circundante a las A.D.P., con datos obtenidos de las estadísticas de los tres últimos años calendario, conforme información oficial proporcionada por la Cámara Inmobiliaria del Centro Comercial e Industrial de Rafaela y la Región (CCIRR) o la entidad que en el futuro la reemplace y cotejándolos con una estadística oficial municipal y/o provincial de ventas y demandas anuales de lotes. Dicho indicador constituirá la variable objetiva de referencia para:

- a) Determinar la capacidad de absorción de la comercialización de lotes
- b) Estimar las etapas razonables de cada una de las urbanizaciones con loteos
- c) Definir cronogramas de ejecución de obras
- d) Evaluar compensaciones y beneficios urbanísticos proporcionales
- e) Adecuar compromisos a la dinámica real

La información mencionada será considerada como principal variable técnica de sustentabilidad de la urbanización y loteo, en tanto refleja la efectiva demanda del mercado y la capacidad real de comercialización de lotes urbanizados en cada sector. Los Convenios Urbanísticos deberán guardar coherencia con dicha información, evitando imponer obligaciones que resulten desproporcionadas respecto de la dinámica comprobable de la oferta y demanda de terrenos en el sector que oportunamente se evalúe.

2- En caso de que el proyecto de desarrollo urbano se trate de una urbanización con otros destinos urbanísticos, diferentes al indicado en el punto 1-, como grandes equipamientos comunitarios públicos y/o privados o emprendimientos económicos u otros tipos que surjan en el futuro, los parámetros de evaluación para la redacción, acuerdos y determinación de compromisos en cada Convenio Urbanístico, estarán asociados con la finalidad temática del mismo, quedando establecidos en el propio convenio.

Art. 7.º) Sólo podrán celebrarse acuerdos entre el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) y el/los propietarios/s, cuando dichos instrumentos evidencien un beneficio real y cuantificable para la ciudadanía en general o para un sector urbano específico, asegurando que cualquier ventaja otorgada al actor privado esté condicionada a la concreción efectiva del beneficio comprometido. En tal sentido, los convenios deberán prever incentivos que estimulen el cumplimiento de los objetivos y de medidas correctivas o sancionatorias en caso de incumplimiento para ambas partes.

Art. 8.º) Garantía sobre los beneficios económicos, sociales y/o urbanísticos devenidos de Convenios Urbanísticos u otro instrumento de concertación y gestión urbana:

En todo Convenio Urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación y gestión urbana, se deberá garantizar los beneficios sociales del emprendimiento privado hacia la ciudadanía, representada en la figura del Estado local, en el marco de el/los acuerdo/s celebrado/s entre las partes implicadas.

Art. 9º) Priorización progresiva de inmuebles Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.):

A los fines de efectuar la firma de los Convenios Urbanísticos se procederá a una priorización y selección catastral progresiva de inmuebles Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.), siguiendo los siguientes lineamientos generales:

- Fracciones en etapas de desarrollo de urbanización
- Hueco urbano en medio de entornos urbanizados
- Necesidad de apertura de calles estructurales para conectividad y/o accesibilidad
- Superficie de gran envergadura que obstruyen la conexión de barrios
- Concentración de catastros de un mismo propietario
- Antigüedad vacante dentro del perímetro urbano
- Tiempos administrativos y de gestiones

Los inmuebles seleccionados deberán ser elevados *ad referendum* del Concejo Municipal. Una vez aprobado el listado, la Secretaría correspondiente del Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) notificará a los titulares de los catastros priorizados, los cuales tendrán el plazo de un año a partir de la misma para concretar los acuerdos o solicitar audiencia ante el concejo municipal para analizar si resulta procedente. Si el concejo municipal decidiera que no resultare procedente podrá excluirlo de la priorización.

Art. 10.º) Adicionales y alternativas aplicables por terreno baldío o vacante de uso: Aquellos inmuebles incluidos en el Artículo 3.º) que no hayan cumplido con la firma del Convenio Urbanístico en los términos establecidos en la presente ordenanza y su reglamentación, serán objeto de las siguientes alternativas según cada caso en particular:

a- Aplicación de un adicional de hasta el 100 % de la categoría de Tasa General de Inmuebles asignada, con un incremento anual de hasta el 50% hasta tanto no se concrete el acuerdo mencionado y con un límite de hasta el 500% del valor original. La percepción de dicho incremento tendrá, el destino asignado por el Capítulo II – Título II art. 69.º de la Ordenanza Tributaria N° 5.635 y/o la que la reemplace en el futuro.

b- Excluirlo temporalmente de la priorización y volver al listado general, a la espera de una nueva y mejor oportunidad para el/los propietarios/s para su desarrollo urbano.

c- En última instancia, luego de varios intentos fallidos para lograr un acuerdo y la firma de un Convenio Urbanístico, se lo excluirá del listado de Áreas de Desarrollo Prioritario, y por ende de la Categoría Inicial según Art. 5º), y de los beneficios que la presente ordenanza posibilita, pasando a una recategorización en los términos de la Ordenanza Tributaria vigente de acuerdo a la zona y las normativas urbanísticas vigentes. **Cualquiera de estas alternativas será elegida por el propietario y convalidada mediante aprobación del concejo municipal.**

Art. 11.º) Mecanismos e instrumentos urbanísticos públicos-privados en Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.):

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a celebrar con personas humanas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, con organizaciones no gubernamentales con personería jurídica, y/u otra entidad debidamente reconocida por la autoridad competente que corresponda, Convenios Urbanísticos ad referendum del Concejo Municipal. Con el objeto de realizar proyectos tendientes al Desarrollo de las Áreas Prioritarias antes enunciadas, con un interés general para la ciudad, se pueden considerar a modo orientativo, ampliar, aplicar y combinar los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de planificación

- a. Planes territoriales
- b. Planes urbanos
- c. Planes parciales y sectoriales
- d. Programas de actuación
- e. Proyectos urbanos
- f. Modificación de normativas urbanísticas
- g. Quita de normativas urbanísticas vigentes

2. Instrumentos de promoción y desarrollo

- a. Consorcios de urbanización
- b. Corporaciones y/o empresas públicas o mixtas
- c. Reajuste de tierras o englobamiento parcelario
- d. Derecho de preferencia
- e. Prescripción administrativa
- f. Banco de tierras y/o inmuebles Municipales
- g. Expropiación
- h. Política de alquiler y adquisición de vivienda social
- i. Creación de Zonas Especiales de Interés Social

3. Instrumentos de financiamiento y gestión

- a. Fondos de desarrollo urbano
- b. Banco social de microcréditos
- c. Banco de materiales
- d. Contribución por valorización o mejoras
- e. Modificaciones tributarias temporarias: reducción, incremento, exención, adicional.
- f. Etapabilización en obras de infraestructuras, equipamientos y servicios

- g. Reestructuración de compromisos tributarios para con el Municipio.
- h. Gestión ante organismos supralocales.
- i. Gestión ante otras entidades u organismos.
- j. Procesos especiales para la agilización de trámites

4. Instrumentos de redistribución de costos y compensaciones de la urbanización:

- a. Compensación al Municipio por mayor aprovechamiento urbanístico.
- b. Suelo creado y transferencia del derecho de construcción
- c. Intercambios prediales
- d. Donación de inmueble/s a cambio de condonación de deuda
- e. Donación de inmueble/s a cambio de condonación parcial y refinanciamiento de deuda
- f. Canje de tierra por deuda y/o por obras de infraestructura a realizar a cargo del Municipio

5. Instrumentos de participación ciudadana

- a. Comisión Municipal de Gestión Territorial o Comisión de Desarrollo Urbano
- b. Audiencias Públicas
- c. Acceso a información urbanística y ambiental
- d. Presupuesto participativo

Art. 12.º) Compensación por mayor aprovechamiento urbanístico:

En aquellos casos donde el inmueble identificado como suelo rural pase -como consecuencia del dictado de actos administrativos y/o normativos y por efecto del corrimiento y/o ampliación del perímetro urbano- a suelo urbanizable, que ello a su vez se traduzca en el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y/u otro uso, verificado el mayor aprovechamiento urbanístico, el Municipio determinará, de corresponder, una compensación, la cual quedará establecida en cada convenio y deberá ser captada en obras y/u otras formas de beneficios urbanos cuantificables, proporcionales y equiparables.

A modo de criterios generales se tendrá en cuenta en el procedimiento de cálculo compensatorio costo de hectárea rural, costo de hectárea urbana sin urbanizar, costo de hectárea urbanizada, costos de servicios e infraestructuras por metro cuadrado y metro lineal, costos de áreas verdes forestadas y equipadas, entre otros.

En los Convenios Urbanísticos, se deberá consensuar entre las partes, la metodología de obtención y cálculo del valor de las compensaciones, con intervención de tasaciones y consultas de empresas inmobiliarias, constructoras y/o estudios profesionales, que puedan corresponder para cada caso en particular.

Art. 13.º) Términos de aplicación relativas a urbanizaciones:

A los efectos de la aplicación de la presente normativa, toda subdivisión y/o instalación en las A.D.P. quedarán enmarcadas, en términos generales, dentro de lo dispuesto en las ordenanzas vigentes relativas a urbanizaciones N° 1.453, N° 2.588, N° 4.170 t.o. modificatorias y complementarias y, en términos específicos, dentro de lo acordado en los Convenios Urbanísticos, los que tendrán supremacía y carácter prevalente sobre las ordenanzas citadas, en todos aquellos aspectos expresamente acordados en los mismos.

Art. 14.º) Proceso gradual de urbanización e implementación tributaria:

Establézcase que los inmuebles declarados como Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.), quedarán afectados a iniciar un proceso gradual de urbanización, partiendo como base de la categoría tributaria indicada para las Áreas de Desarrollo Prioritario (A.D.P.), debiendo cumplir en tiempo y forma, ambas partes, con las etapas que a continuación se detallan y queden acordadas en el Convenio Urbanístico específico. Caso contrario, se irán incorporando a la base imponible de la Tasa Inicial, las contribuciones, adicionales y/o fondos especiales establecidos por esta ordenanza y/o toda otra normativa aplicable:

1. **Etapas de una urbanización:** (las presentes son enunciativas y no ordinales, pudiendo haber otras no contempladas en este listado e, incluso, presentar otro orden):
 - a. Firma del convenio urbanístico.
 - b. Percepción de las compensaciones acordadas en favor del Municipio o loteador/urbanizador.
 - c. Factibilidad: presentación de anteproyecto.
 - d. Obtención de Factibilidades Provinciales, tales como de suministro eléctrico por parte de E.P.E.S.F., suministro de agua potable y/o cloacas por parte de A.S.S.A., de gas por red por parte de Litoral Gas S.A., factibilidad hídrica ante el Ministerio de Obras Públicas o quien lo reemplace en el futuro, factibilidad ambiental ante el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático o quien lo reemplace en el futuro, otros.
 - e. Declaratoria de Extensión Considerable.
 - f. Visación previa: proyectos para inicio de obras.
 - g. Donaciones de calles y espacios con destinos públicos: ofrecimiento del urbanizador y aceptación municipal.
 - h. Inicio de obras en tiempo y forma.
 - i. Completamiento de obras en tiempo y forma.
 - j. Subdivisión y mensuras de parcelas.
 - k. Cambios de titular por venta de lotes.
2. **Contribuciones, adicionales y/o fondos especiales:** (las presentes son enunciativas, pudiendo haber otras no contempladas en este listado)
 - a. Fondo especial para estudios técnicos hídricos y otros.
 - b. Cambio de categorías.
 - c. Contribución especial para financiamiento de obras según Art. 69º) -y artículos vinculados- del Capítulo II o el que lo reemplace según la Ordenanza Tributaria vigente.
 - d. Adicionales por baldíos urbanos o lotes formados sin cambio de titular.
 - e. Adicionales en lotes según Art. 74º) o la que la reemplace de la Ordenanza Tributaria vigente.

Art. 15.º) Condiciones de urbanización y tipos de obras:

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a ejecutar los proyectos de urbanización y/u obras previstas en el convenio urbanístico correspondiente, ante la imposibilidad de ser llevados adelante por parte de sus propietarios y/o urbanizadores. También, cuando ello resulte indispensable para el funcionamiento del sector.

Toda actuación llevada adelante por el Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.), bajo estas características, podrán ser con cargo exclusivo a los propietarios y/o urbanizadores según corresponda; sea a través de contribución por mejoras u otro instrumento de financiamiento que se considere pertinente para el caso particular.

Art. 16.º) Calles estructurales:

A los efectos de implementación de la presente normativa, definase como calles estructurales a aquellas arterias de vinculación, ya sean prolongaciones y/o ensanches de existentes y/o aperturas de nuevas, que son o serán imprescindibles para el óptimo funcionamiento de los barrios o sectores urbanos de la ciudad favoreciendo la atravesabilidad, accesibilidad y conectividad en ellos.

Art. 17.º) Aceptación de la donación de calles:

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a aceptar la donación de las calles en las cuales no se hayan ejecutado las obras exigidas por la normativa vigente, cuando ello resulte indispensable para garantizar los trazados de calles estructurales para el desarrollo y la accesibilidad de sectores urbanos.

Art. 18.º) Obras en calles públicas:

Lo dispuesto en el artículo anterior, no desliga a los propietarios y/o urbanizadores, de ejecutar las obras de infraestructuras y servicios exigidas por la normativa vigente y necesarias para la aprobación y consiguiente habilitación de una fracción urbanizada que posea frente a calles previamente donadas e incorporadas al dominio público, debiendo realizarlas solicitando autorización de uso y ocupación de la vía pública de conformidad a las disposiciones legales vigentes, excepto que se hayan acordado otras formas mediante Convenio Urbanístico.

Art. 19.º) Obras en calles donadas:

Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a ejecutar obras de infraestructuras y/o de servicios faltantes en urbanizaciones y que resulten de extrema necesidad para el funcionamiento de sectores urbanos, en calles previamente donadas por propietarios y/o urbanizadores.

Art. 20.º) Condicionantes por conclusión de obras:

Lo dispuesto en el artículo anterior no implica la habilitación a los propietarios y/o urbanizadores para proceder a la división de lotes y/o a construcciones edilicias nuevas o ampliaciones, ni a la instalación de algún uso, sin antes haber concluido con las obras exigidas para obtener la aprobación parcial o total de la fracción urbanizada, excepto que se hayan acordado otras formas mediante Convenio Urbanístico.

Art. 21.º) Actualización de Categorías de Tasas:

Dispónese que, conforme se aprueben las etapas de la urbanización y/o loteo originando nuevos lotes formados urbanizados con sus correspondientes números de catastros, se modificará la categoría de la Tasa Inicial de la fracción mayor ajustándose cada inmueble generado, a la categoría de Tasa prevista para el sector.

Art. 22.º) Actualización del Código Urbano:

Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal (D.E.M.) a actualizar el Código Urbano - Ordenanza N°4.170 y modificatorias-, incorporando las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Art. 23.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 marzo del año dos mil
veintiséis _____



FEDERICO AUDAGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



MABEL FOSSATTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

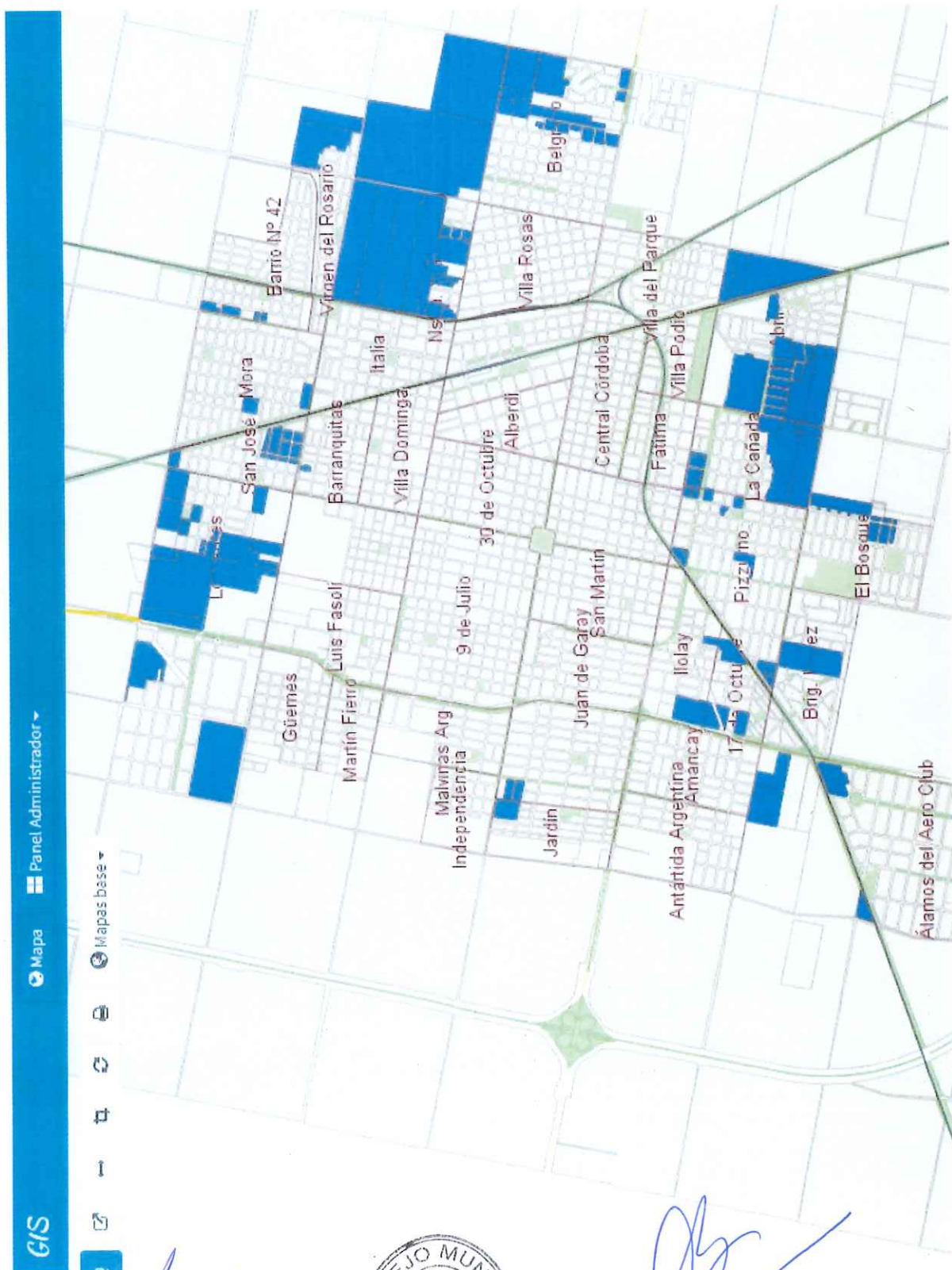
ANEXO I

Catastro	Superficie (m2)	Catastro	Superficie (m2)	Catastro	Superficie (m2)	Catastro	Superficie (m2)	Catastro	Superficie (m2)
1.295	28.903,69	11.240	40.707,90	16.340	10.677,21	32.946	42.665,70	40.208	10.053,00
1.296	89.661,25	11.273	9.718,00	17.981	232.788,80	33.677	1.568,36	40.209	10.096,00
1.784	111.699,00	11.327	16.342,96	23.143	90.629,76	34.186	25.532,53	40.210	10.138,00
2.312	17.332,71	11.796	6.803,87	23.179	156.654,00	34.934	13.999,77	40.211	8.400,00
2.446	5.266,04	11.959	45.339,60	23.190	9.939,93	35.001	8.340,00	40.212	10.664,00
2.638	73.024,53	12.055	13.296,56	23.194	6.147,91	36.596	22.226,95	40.213	2.516,00
3.339	3.792,93	12.341	140.466,42	23.371	54.030,57	36.597	126.491,36	40.356	15.107,52
3.341	13.960,00	12.642	59.288,97	23.374	29.129,26	36.598	100.988,42	40.357	7.699,62
3.345	4.573,00	12.648	151.087,88	23.817	2.350,41	36.600	27.637,99	40.358	5.306,44
3.346	780,50	12.649	191.254,85	24.964	15.251,64	36.601	67.239,22	40.359	7.414,00
3.349	10.001,92	12.904	3.545,03	25.181	9.352,34	36.602	99.544,38	40.360	5.145,90
4.242	2.861,50	13.161	22498,66	25.182	8.885,52	36.603	7.164,39	40.361	5.805,83
4.750	6.182,22	13.429	73.314,49	25.184	2.865,01	36.956	51.329,27	40.362	1.239,91
6.003	10.397,41	14.285	75.001,78	27.925	21.953,66	37.952	2.493,63	40.363	2.053,87
6.380	48.005,00	14.866	42.215,12	27.926	5.427,32	38.292	7.219,11	40.364	2.065,28
7.321	10.000,00	14.994	16.309,00	27.948	52.071,00	39.118	16.024,31	40.365	1.932,22
8.508	658.337,32	15.127	5.123,14	28.500	16.958,22	39.717	7.658,00	40.404	3.794,00
9.281	337.480,00	15.128	5.218,82	28.501	9.374,46	39.718	9.085,00	40.405	4.255,00
9.904	52.823,23	15.129	5.226,16	28.512	9.923,53	39.719	3.391,00	40.410	10.787,00
9.941	3.986,78	15.232	7.314,96	28.518	7.145,99	39.720	6.565,00	40.411	9.462,00
10.078	6.709,00	15.310	43.294,62	28.664	16.485,35	39.721	6.624,00	40.412	4.044,00
10.230	20.000,09	15.653	8.944,00	30.936	60.020,04	39.722	8.933,00	40.456	900,00
10.242	252.971,04	15.835	29.924,82	31.378	6.553,11	40.205	10.026,00	40.491	2.286,00
10.480	191.254,90	16.190	3.407,00	31.709	32.547,43	40.206	9.968,00	40.492	1.985,00
10.481	191.254,90	16.328	16.073,24	31.710	32.547,12	40.207	1.011,00	40.512	73.890,38
								40844	1.804,18
								40.875	9.748,00

FEDERICO AUDAGNA
Secretario
Concejo Municipal de Rafaela



MABEL FOSSATTI
Presidente
Concejo Municipal de Rafaela



Federico Audagna
FEDERICO AUDAGNA
Secretario
Concejo Municipal de Rafaela



Mabel Fossatti
MABEL FOSSATTI
Presidente
Concejo Municipal de Rafaela