



**CONCEJO**  
MUNICIPAL DE RAFAELA

Nº 11.018 1

Iniciado el 15 de MAYO de 2.026 ~~XXXXXX~~20

por *Concejal Unidos para Cambiar Santa Fe, Carla Boidi*

Extracto **ORDENANZA:** .....: **Créase el Régimen Municipal de**.....

**Gestión de Caries Urbanas**.....

**MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS**

Letra ..... Nº ..... Fichero ..... Tomo .....

Iniciado el ..... de ..... de 20 .....

La concejal de Unidos para Cambiar Santa Fe, Arq. Carla Boidi, presenta para su aprobación el siguiente:

### PROYECTO DE ORDENANZA

#### VISTO

La existencia de terrenos baldíos e inmuebles abandonados o en estado ruinoso que, por su falta de mantenimiento, representan focos de insalubridad, proliferación de vectores, riesgo para la seguridad pública, y degradación del paisaje urbano; y la necesidad de dotar al Municipio de Rafaela de herramientas más claras para intervenir en situaciones de riesgo.

#### CONSIDERANDO

Que la Ordenanza N°3.508 modificada por la Ordenanza N° 4.941 establece que todo propietario y/o poseedor por cualquier título, de terreno total o parcialmente baldío o total o parcialmente descubierto, está obligado a mantenerlo libre de yuyos y malezas y en buenas condiciones de higiene, salubridad y estética.

Que actualmente la existencia de terrenos baldíos o inmuebles con edificaciones deterioradas, ruinosas o sin uso efectivo constituye una fuente recurrente de denuncias por parte de vecinos, vinculados a la acumulación de residuos, la proliferación de plagas, a la inseguridad y la degradación del entorno urbano.

Que los inmuebles abandonados o con construcciones en ruinas suelen transformarse en "caries urbanas" que afectan la calidad de vida vecinal, la seguridad y la inversión privada.

Que resulta necesario dotar al Estado Municipal de instrumentos razonables y proporcionales para intervenir frente a inmuebles en estado de abandono o deterioro, sin caer en arbitrariedades ni vulnerar derechos constitucionales.

Que resulta necesario contar con un procedimiento administrativo ágil y garantista que permita la intervención municipal en casos urgentes, siempre respetando las garantías constitucionales y el debido proceso;

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

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

### **CAPÍTULO I - OBJETIVOS Y DEFINICIONES**

Art. 1º: Créase el “Régimen Municipal de Gestión de Caries Urbanas”, destinado a identificar, regular, intervenir y promover la recuperación de inmuebles, espacios o sectores urbanos de la ciudad de Rafaela que se encuentran en condiciones de abandono, desuso, subutilización o deterioro y que produzcan efectos negativos sobre el entorno urbano. El presente régimen tiene como finalidad reforzar las políticas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, garantizando la función social y ambiental de la propiedad, el derecho a la ciudad y la mejora progresiva de las condiciones urbanas, habitacionales, ambientales y de seguridad.

Art. 2º: Son objetivos del presente régimen:

1. Implementar y mantener sistemas de información territorial que permitan identificar, monitorear y evaluar inmuebles en estado crítico.
2. Prevenir situaciones de abandono prolongado, ocupaciones irregulares y degradación del ejido urbano
3. Promover mecanismos de participación ciudadana y cooperación público-privada.
4. Proteger y revalorizar inmuebles de interés patrimonial conforme a la normativa vigente.

Art. 3º: Definiciones

A los efectos de la presente ordenanza entiéndase por “caries urbana” a todo inmueble de dominio público o privado, ubicado en el ejido urbano de la ciudad de Rafaela que presente signos de abandono, desuso, deterioro o falta de conservación y que, por tales circunstancias provoquen acumulación de residuos, malezas, propicien la presencia de roedores y otras plagas urbanas, generen riesgo de incendios, usos clandestinos o inseguridad.

Art. 4º: El Departamento Ejecutivo Municipal determinará la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza y reglamentará los aspectos que resulten necesarios para llevar adelante su ejecución.

Art. 5°: Inicio del procedimiento. El procedimiento para la declaración de un inmueble como carie urbana podrá iniciarse:

- a) De oficio.
- b) Por denuncia de cualquier interesado, ya sea persona humana o jurídica, acompañando las pruebas que sustenten su petición de conformidad a lo que determine la reglamentación.

Art. 6°: Inicio de oficio. A los fines de iniciar el procedimiento de calificación de un inmueble como carie urbana, se podrán instar inspecciones para evaluar su estado y uso, así como también requerir información a organismos públicos para verificar la situación dominial y ocupacional del bien.

Art. 7°: Recibida una denuncia o iniciado un procedimiento de oficio, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá notificar al titular registral y/o quien acredite legitimación suficiente sobre el inicio del trámite de calificación.

La notificación deberá contener los fundamentos de hecho y de derecho que motivan el inicio del procedimiento de calificación y los efectos jurídicos que implica la misma, otorgando un plazo de quince (15) días desde la recepción de la notificación para que el titular efectúe el pertinente descargo.

Realizado el descargo por el particular o transcurrido el plazo referido sin que éste realice presentación alguna, el Departamento Ejecutivo Municipal evaluará la procedencia o improcedencia de la calificación del inmueble como carie urbana.

Concluida la evaluación, la autoridad municipal competente dictará un acto administrativo fundado, ya sea declarando la calificación del inmueble como carie urbana o rechazando la misma, notificando al titular del inmueble.

Art. 8°: Criterios para la calificación de caries urbanas. A los efectos de evaluar la procedencia de la calificación de un inmueble como carie urbana, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá considerar, entre otros, los siguientes criterios indicativos:

- a) Permanencia en estado de abandono o desuso por un período superior a 18 meses.
- b) Falta de mantenimiento evidente que represente riesgos estructurales, sanitarios, o ambientales.
- c) Inexistencia de conexiones a servicios públicos o falta de consumo en un período prolongado superior a 12 meses.
- d) Situación dominial irregular que impida su uso efectivo.
- e) Existencia de deudas municipales significativas y/o persistencia en la falta de pago de tributos relacionados con el inmueble por un período superior a cinco (5) años.
- f) Existencia de multas por incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y conservación del terreno y/o inmueble, tales como la falta de limpieza, eliminación de



malezas, desratización y/o desinfección de terrenos baldíos, conforme a lo dispuesto en los artículos 1º y 2º de la Ordenanza No 3.508.

g) Incumplimiento de las obligaciones relacionadas con la higiene y seguridad del terreno y/o inmueble, tales como el arrojado de agua, en cantidad tal que posibilite su estancamiento, residuos, escombros o materiales de construcción, conforme a lo establecido en el artículo 4º de la Ordenanza N° 3.508.

h) Cualquier otra condición que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, implique que el inmueble incumple su función social y ambiental, y genera un impacto negativo en el entorno.

El cumplimiento de uno o más de estos criterios no importa una calificación automática del inmueble como carie urbana, sino que servirá de orientación para la evaluación técnica y la fundamentación del acto administrativo correspondiente.

### CAPÍTULO III - REGISTRO MUNICIPAL DE CARIES URBANAS

Art. 9º: Dispóngase la creación del "Registro Municipal de Caries Urbanas" en el ámbito de la Municipalidad de Rafaela o la que lo reemplace en el futuro. Los datos mínimos que deberán registrarse, sumados a aquellos que el Departamento Ejecutivo Municipal estime convenientes, serán los siguientes:

- a) Identificación catastral y titularidad.
- b) Estado edilicio, uso y ocupación.
- c) Situación tributaria y administrativa.
- d) Infraestructura y equipamiento urbano del entorno.
- e) Antecedentes administrativos y judiciales relevantes.

Art. 10º: Clasificación de caries urbanas. Elaborada la base de datos y sistematizada la información de conformidad a los artículos precedentes, el Departamento Ejecutivo Municipal actualizará periódicamente las caries urbanas existentes en la ciudad, distinguiendo entre grandes áreas de caries e inmuebles vacantes individuales, de conformidad a los criterios establecidos en la presente Ordenanza.

### CAPÍTULO IV - ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN E INSTRUMENTOS DE

#### GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 11º: Estrategias de intervención urbanísticas. El Departamento Ejecutivo Municipal diseñará estrategias de intervención urbanística planificadas, fundadas en el estado de las caries urbanas de la ciudad, así como en las necesidades del entorno en el que se ubican. En la proyección, formulación e implementación de las estrategias aludidas se tendrán en cuenta, entre otros criterios que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, los siguientes:

- a) La planificación de acciones de intervención, teniendo en cuenta las características de los diferentes sectores de la ciudad, de conformidad a la zonificación establecida en el Código Urbano de la Ciudad de Rafaela y las áreas o inmuebles vacantes.
- b) La infraestructura y equipamiento urbano existente en las distintas áreas y distritos de la ciudad.
- c) La concentración de grandes caries urbanas en zonas determinadas de la ciudad.

Art. 12°: Grandes áreas de caries urbanas. En el caso de grandes áreas de caries urbanas, las estrategias de intervención podrán orientarse a los siguientes fines:

- a) Generación de espacios verdes, públicos y/o equipamiento urbano.
- c) Creación de áreas o distritos especiales, con fines tales como la construcción de planes de acceso a la vivienda adecuada, la provisión de nueva infraestructura de servicios, la mejora de la movilidad, la instalación de equipamientos y/o el establecimiento de nuevos polos productivos.
- d) Cualquier otra finalidad que se enmarque dentro de los objetivos de la presente ordenanza y que sea determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, con el objetivo de fomentar el desarrollo urbano integral y sostenible.

Art. 13°: Cooperación con otros ámbitos estatales y articulación público- privada. En aquellos casos en que las acciones previstas en las estrategias de intervención de grandes áreas de caries urbanas se proyecten sobre inmuebles cuya titularidad dominial no recaiga en la Municipalidad, podrán generarse instancias de colaboración, cooperación o intervención conjunta con los órganos o entes del ámbito estatal correspondiente. Asimismo, podrán ejecutarse acciones de articulación público-privadas, según la titularidad del inmueble, con el objetivo de llevar adelante las acciones planificadas de manera eficiente.

Art. 14°: Inmuebles vacantes individuales. En los casos de detección de inmuebles vacantes individuales, ubicados en distintas zonas de la ciudad y que no pertenezcan a grandes áreas de caries urbanas, se evaluará la situación específica de cada inmueble. En función de dicha evaluación, se promoverá la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes, conforme a la normativa vigente aplicable. En los casos del Listado de Bienes Inmuebles Protegidos conforme al Decreto N° 35.204 los instrumentos aplicables serán, en primera instancia, los dispuestos en la ordenanza N° 3236, Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio urbano.

Art. 15°: Instrumentos aplicables. El Municipio podrá utilizar entre otros:

- a) Tributos aplicables a inmuebles considerados caries urbanas, previstos en las Ordenanza Fiscal y Tributaria Municipal.
- b) Multas aplicables en virtud de lo dispuesto en la Ordenanza N° 3.508 de lotes baldíos
- c) Beneficios asociados a la presentación de planes de utilización de inmuebles calificados como caries urbanas, conforme a lo previsto en el artículo 17° de la presente Ordenanza.
- d) Planes integrales de intervención urbanística en zonas o áreas que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, sean adecuadas para tal planificación.



- e) Celebración de convenios de colaboración, cooperación, intervención conjunta y/o articulación con entidades públicas y/o privadas.
- f) Toda otra herramienta que el Departamento Ejecutivo Municipal considere adecuada, en el marco de la normativa vigente.

Art. 16°: El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá el desarrollo de acciones coordinadas con las autoridades nacionales o provinciales que correspondan, a efectos de abordar las situaciones que planteen aquellas caries urbanas que se hallen en condiciones de producir amenaza o perjuicio a la salubridad o seguridad de bienes o personas.

#### CAPÍTULO V - PLANES DE UTILIZACIÓN

Art. 17°: Planes de utilización de caries urbanas. Los propietarios de inmuebles que hayan sido objeto de un procedimiento administrativo de calificación o que hayan sido calificados como caries urbanas podrán presentar planes de utilización de dichos inmuebles ante la administración municipal. El Departamento Ejecutivo Municipal será responsable de determinar, mediante reglamentación, los requisitos que deberán cumplir dichas presentaciones.

Una vez aceptado el plan que cumpla con todos los requisitos establecidos, se otorgará un plazo de ciento ochenta (180) días durante el cual se suspenderá la aplicación de los tributos vinculados a la calificación de carie urbana, en conformidad con el artículo 15°, inciso a), con el fin de promover la ejecución de los planes presentados y la utilización adecuada de los inmuebles conforme a la función social y ambiental de la propiedad. Este plazo podrá ser prorrogado por el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante acto fundado, a solicitud del propietario, teniendo en cuenta las características del inmueble y del plan de utilización presentado.

Art. 18°: De forma.-

Arq. CARLA P. BOIDI  
Concejál  
Unidos para Cambiar Santa Fe - PDP