

REGISTRADA BAJO EL N° 5.086.-

**VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra B - N° 286.447/8 - Fichero N° 75, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 09200-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Firma "Bazar Avenida S.A." mediante nota obrante en f. 1 a 13 del expediente de referencia solicita se analice la posibilidad de concretar el proyecto de construcción de un nuevo edificio corporativo, zócalo comercial y recreativo, dos niveles de cocheras y la construcción de un máximo de cinco (5) torres sobre los Catastros Identificados bajo los N° 23.190 y 33.677, ubicados en la Concesión N° 313 del sector Sur de la ciudad.

Que la Comisión de Desarrollo Urbano se ha reunido y debatido dicho proyecto según consta en Actas N° 29 de fecha 22 de noviembre y 07 de diciembre del 2018.

Que, por su parte, la requirente expresa que se comprometerá a realizar las intervenciones urbanísticas que se detallan a continuación:

- ✓ Ejecución de la obra de la rotonda de distribución de tránsito en la intersección de Bv. Hipólito Yrigoyen y calle F. Fader: lo que comprende tareas de demolición de ciertos tramos de calzadas, cordones e isletas existentes, la provisión de materiales, mano de obra y equipos para la ejecución del nuevo diseño geométrico del nudo vial y refuncionalización del mismo (corrimientos de columnas de alumbrado y cartelería vial) en un todo de acuerdo a proyecto ejecutivo que entregue el municipio.
- ✓ Ensanche de calle Fernando Fader: lo que comprende en principio la donación de la fracción necesaria de terreno para lograr su configuración vial definitiva, demolición de los galpones preexistentes en la propiedad, y todos los trabajos que demande la ejecución de la obra de infraestructura vial de la mano norte de la arteria (provisión de materiales, mano de obra y equipos correspondientes para la ejecución de pavimento de hormigón de 15 cm de espesor con cordones integrales) en un todo de acuerdo a las disposiciones municipales y proyecto ejecutivo.
- ✓ Ejecución de la obra del paso a nivel en la intersección de las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano y Calle Saavedra, en función de la normativa vigente para cruces entre caminos y vías férreas (Res. SETOP 7/81) y en un todo de acuerdo a los requisitos que fije la Comisión Nacional de Regulación del Transporte (CNRT). Los materiales, mano de obra y equipos que este cruce ferroviario demande quedaría a cargo de la firma Bazar Avenida S.A. mientras que el proyecto y la gestión ante el organismo estatal, por parte de la Municipalidad.
- ✓ Ejecución de las tareas que demande la modificación de la traza de la actual ciclovia en un todo de acuerdo a proyecto ejecutivo que entregue el municipio.

Que el emprendimiento referido producirá un gran impacto en el sector antes indicado resultando necesario diseñar un Proyecto Urbanístico cuyos parámetros y características se correspondan con la planificación del nuevo rol del sector.

Que el mencionado predio, aún sin desarrollarse, genera discontinuidades no deseadas en la trama urbana, produciendo un desaprovechamiento de la infraestructura instalada.

Que la Municipalidad de Rafaela, considera necesario mejorar las vías de acceso a determinados sectores de los Barrios Pizzurno y La Cañada, gestionando los espacios necesarios para aperturas de calles, ordenando el tránsito de arterias aledañas y propiciando medidas urbanísticas tendientes a garantizar la calidad de vida, convivencia armónica y seguridad de los ciudadanos.

Que particularmente en esta instancia, se considera relevante garantizar la configuración vial definitiva de calle F. Fader (entre Bv. H. Yrigoyen y Saavedra).

Que la materialización del proyecto solicitado por "Bazar Avenida S.A", requiere de parte de "LA MUNICIPALIDAD":

- A. Dejar sin efecto la restricción de "non edificandi" obrante sobre Calle F. Fader, que involucra los catastros identificados bajo los N° 23.190 y 33.677 de acuerdo a plano de mensura confeccionado por el Agrim. Luis Blasco e inscripto bajo el N° 134.189 (año: 2002) y exirá además el futuro ofrecimiento en donación y su aceptación de la donación para el ensanche de la mencionada arteria de acuerdo a proyecto de plano de mensura elaborado por el Ing. Héctor Mónaco y obrante en el expediente de referencia. Con esto se logra la conformación de avenida con cantero central posibilitando encausar el tránsito en sentido Este - Oeste y logrando la acometida con el bulevar a una escala acorde al nudo propuesto desde el municipio. La calle F. Fader está planificada como una avenida troncal en dicho sentido en el sector Sur de la ciudad, conectando diversos barrios.
- B. Dejar sin efecto la restricción de "non edificandi" sobre las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, que involucra el catastro identificado bajo el N° 23.190 de acuerdo a plano de mensura confeccionado por el Agrim. Luis Blasco, el cual se encuentra inscripto bajo el N° 134.189 (año: 2002) artículo 2.º)- II - b) de la Ordenanza N° 2.588/92 que expresa "...A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 (veinte) metros de ancho en la Zona Suburbana y de 20 (veinte) metros de ancho en las áreas urbanas, para uso público." Dicha exención se justifica urbanísticamente en el hecho que entre el Bv. Hipólito Yrigoyen y calle Constitución (880ml) no existe una calle paralela a las vías, ya que las viviendas particulares han consolidado el límite de las mismas, imposibilitando la ejecución de una arteria en dicho sector.
- C. la modificación del parámetro Urbanístico establecido por el Código Urbano "H máx" (altura máxima). Dicha modificación se justifica en las mejoras que significan para la ciudad las intervenciones urbanísticas que la firma se compromete a realizar.

Que las aceptaciones y exenciones de parte del Municipio se justifican al considerar que el proyecto urbanístico de la Firma “Bazar Avenida S.A.”, potenciará un sector de la ciudad hoy degradado logrando una mejora no solo para los vecinos de la zona sino para el bien común de la ciudadanía.

Que las autorizaciones, dispensa de requisitos y eliminación de non edificandi dispuestas, quedarán condicionadas en su ejercicio a la suscripción de un convenio urbanístico en el cual se plasmen las exigencias, obligaciones y tareas a cargo del peticionario y del Municipio y quedarán sin efecto si dicho acuerdo no es suscripto dentro del plazo de un (1) año de promulgada la Ordenanza no se efectúa la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, donde se establezcan las obligaciones de cada parte.

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

### ORDENANZA

**Art. 1.º)** Autorízase para los Catastros identificados bajo los N° 23.190 y 33.677 la modificación del parámetro urbanístico establecido por el Código Urbano denominado “Hmáx.” (altura máxima) establecido en el Sector (1) en el Cuadro 8 - TEJIDO MIXTO DE ALTA DENSIDAD tipo “b” (TMAD.b) del Anexo III (Parte 2) “Cuadro de Parámetros”, el cual se fija en 40,00 metros sobre calle Fernando Fader.

**Art. 2.º)** Dispónese la no aplicación del requisito previsto en el artículo 2.º, Apartado II) 2) de la Ordenanza N° 2.588, respecto del inmueble Catastro Municipal N° 23.190, de acuerdo al plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Luis Blasco, inscripto bajo el N° 134.189 - Año 2002, en relación a las vías del ferrocarril Gral. Belgrano de nuestra ciudad.

**Art. 3.º)** Déjase sin efecto el non edificandi que como restricción de dominio afecta a los inmuebles cuyos Catastros Municipales se identifican con los números 23.190 y 33.677, de acuerdo al plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Luis Blasco, inscripto bajo el N° 134.189 - Año 2002, previsto sobre calle Fernando Fader de nuestra ciudad.

**Art. 4.º)** La vigencia de las disposiciones que surgen de los artículos 1.º, 2.º y 3.º de la presente quedarán condicionadas a la suscripción y cumplimiento del pertinente Convenio Urbanístico que se formalizará entre la Municipalidad de Rafaela y Bazar Avenida S.A. o con quién dicha sociedad designe, mediante el cual se establecerán las obligaciones de las partes contratantes, ad-referéndum del Concejo Municipal.

**Art. 5.º)** Lo dispuesto en la presente quedará sin efecto si en el plazo de Un (1) Año de promulgada la presente Ordenanza no se suscribe el Convenio Urbanístico previsto en el artículo 4.º).

**Art. 6.º)** Lo dispuesto en la presente se aplicará únicamente respecto de la persona humano o jurídica que suscriba el citado Convenio Urbanístico.

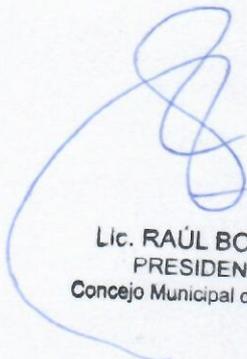
**Art. 7.º)** Los permisos de construcción sobre los catastros identificados bajo los N° 23.190 y 33.677 estarán condicionados a la firma del Convenio Urbanístico establecido en el artículo 4.º).

**Art. 8.º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del  
**CONCEJO MUNICIPAL DE  
RAFAELA**, a los veinticinco días  
del mes de abril del año dos mil  
diecinueve. \_\_\_\_\_



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



Lic. RAÚL BONINO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela