

## REGISTRADA BAJO EL Nº 3.845.-

## VISTO:

El expediente D.E. Letra "S" – Nº 195212/6 – Fichero Nº 62, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 05380-1; y la necesidad de ampliar el sistema de adicionales que en concepto de sobretasa incentivan la urbanización y desalientan la especulación inmobiliaria, a la espera de que intervenciones públicas o privadas en la zona le incorporen valor al suelo en Áreas de Desarrollo Prioritario para la expansión de la ciudad; y

## **CONSIDERANDO:**

Que nuestra ciudad viene experimentando en los últimos años un rápido crecimiento que es conveniente ordenar, a los fines de evitar futuros conflictos urbanos costosos para la comunidad.

Que resulta imprescindible actualizar el perímetro urbano definiendo cuáles son las áreas con posibilidades de urbanizarse y cuáles no.

Que dicho perímetro urbano queda definido por un límite que considera las urbanizaciones más alejadas, a los efectos de completar y consolidar los sectores intermedios vacantes, antes de seguir planteando un crecimiento por extensión ilimitado.

Que dentro de la trama urbana subsisten grandes espacios sin urbanizar a modo de "huecos urbanos", con todo lo que ello trae aparejado para la ciudad: servicios y obras de infraestructura costosos, falta de conectividad vial, etc..

Que resulta estratégico encuadrar dichos "huecos urbanos" dentro de las zonas declaradas "Áreas de Desarrollo Prioritario" por el municipio, siendo éstas, superficies de tierra que (dentro del perímetro urbano) quedan ubicadas entre sectores urbanizados y son prioritarias para la expansión.

Que, sumado a lo dicho, es conocido el déficit de viviendas y de tierra no sólo para los sectores que habitan asentamientos irregulares, sino también para aquellos estratos medios de la sociedad que quedan fuera del acceso al crédito, sea por escasez o costos, y no alcanzan a ser cubiertos debidamente por los planes oficiales.

Que por esta necesidad de desarrollo es prioritario impulsar, con el objeto de generar mejores condiciones de accesibilidad a lotes provistos de servicios, el acceso a tierras a amplios sectores de la población promocionando así la expansión de una ciudad más equilibrada.

Sr. CARLOS BORGNA SECRETARIO Concejo Municipal de Rafeele



Que el suelo sin urbanizar y/o edificar, a través del tiempo va provocando discontinuidades en la trama urbana no deseadas, generando un desaprovechamiento de la infraestructura instalada y costos adicionales en la provisión de la misma que deben ser solventados por toda la sociedad.

Que a los procesos de valorización de la tierra, generados por los que deciden urbanizar, se le suma la incorporación de un valor cada vez mayor por parte de los que la retienen y especulan en el mercado del suelo.

Que resulta prioritario integrar estos terrenos al crecimiento de la ciudad, siempre y cuando se encuentren en condiciones de ser urbanizados, es decir, saneados, entendiéndose por esto a aquellos lotes que no necesiten de obras de infraestructura mayores para cumplimentar con lo exigido en la Ordenanza N° 2.588.

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

## ORDENANZA

Art. 1º) Incorpóranse a la zona urbana los terrenos faltantes de las Concesiones 185, 186, 187, 201, 202 y 203, de acuerdo a plano adjunto que figura como ANEXO I.-

Art. 2º) Desígnase "Área de Desarrollo Prioritario" a los terrenos sin urbanizar, pertenecientes a las Concesiones 201, 202, 218, 219, 220, 235, 236, 314 y 315, de acuerdo a plano adjunto que figura como ANEXO I.

<u>Art. 3º</u>) Aplícase un recargo en concepto de sobretasa a todo terreno sin urbanizar, cuya superficie sea igual o superior a 10.000 mts.², y que se encuentre en las Concesiones mencionadas en el artículo segundo de la presente Ordenanza, considerándose los siguientes períodos y escalas:

A. Del 1500% durante doce meses corridos, a contarse desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

B. Del 3000% durante doce meses corridos, a contarse desde el vencimiento del período estipulado en el presente artículo, inc. A.

C. Del 5000% a contarse desde el vencimiento del período estipulado en el presente artículo, inc. B.

La base de cálculo de la presente sobretasa será el monto determinado como tasa pura establecido en el artículo dieciséis de la Ordenanza Nº 3.742, y/o la que la reemplace en el futuro.





En caso de incorporarse nuevos terrenos, corresponderá la aplicación de la sobretasa en atención a la gradualidad establecida en el presente artículo.

Art. 4º) A los efectos de la presente Ordenanza y en el marco del Área de Desarrollo Prioritario, un predio será considerado urbanizado cuando se produzca la efectiva donación de calles a través de la norma correspondiente, y/o se ejecuten obras edilicias o de infraestructura con fines de uso urbano y que no requiera donación de calles, según lo estipulado en el artículo 6º, inc. D. de la presente norma.

Art. 5°) El Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Municipal antes del 1 de diciembre de 2005, un relevamiento de todas las nuevas Áreas de Desarrollo Prioritario de la ciudad, actualizando las que fueran definidas en el proyecto de Ordenanza de Código Urbano. Las que estén saneadas y totalmente aptas para su posterior loteo, serán incluidas por ordenanza en la nómina descripta en el artículo segundo. Para el Relevamiento exigido por el presente artículo, el Departamento Ejecutivo Municipal

podrá solicitar colaboración a la Comisión creada por el artículo quinto de la Ordenanza Nº 3.751

Art. 6°) Excepciones.

No serán objeto de este adicional, los siguientes inmuebles:

El suelo vacante sujeto a expropiación por causa de utilidad pública

El suelo vacante cuyos propietarios ofrecieran su uso al Municipio y éste los aceptara por disposición expresa.

El suelo no apto para construir, carácter que será determinado por el

Departamento Ejecutivo, a solicitud de la parte interesada.

- D) El suelo vacante en el que se efectúen obras de construcción y mientras dure la ejecución de las mismas. El período de construcción no debe exceder los veinticuatro meses para las fincas que no superen la planta baja y alta, y los cuarenta y ocho meses para las que superen la planta baja y un piso alto, a contar desde la fecha del permiso de edificación correspondiente. Superados dichos términos, les alcanzará el adicional cuando correspondiere, salvo autorización fundada por el Departamento Ejecutivo, que podrá ampliar el beneficio por cada año, a expresa solicitud de parte, y previa verificación e informe técnico sobre la obra.
- El suelo vacante convenientemente cuidado y perteneciente a una entidad pública o a un privado que esté desarrollando alguna actividad debidamente registrada.
- Art. 7º) Al momento de urbanizarse alguna de las Áreas previstas en el artículo segundo, la aplicación de lo dispuesto en el artículo tercero queda sin efecto.

Art. 8°) Derógase toda norma legal que se contraponga a la presente.





Art. 9°) 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 seis días del // mes de octubre de dos mil cinco.

SE CARLOS BORGNA

Concejo Municipal de Rafaela

( esc )

Arg, LUIS A CASTELLANO

PRES DENTE

