

REGISTRADA BAJO EL N° 5.314

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "E" - N° 300.977/6 - Fichero N° 78 - (T.1), que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 09907-1; y

CONSIDERANDO:

Que el propietario EGOPER S.A. por medio del Expediente Letra E - N° 288.846/9 - Fichero N° 76, del día 22 de abril de 2019 inicia los trámites para obtener la factibilidad para la construcción de un edificio de departamentos con destino a personas de la ancianidad en las fracciones de terreno identificadas bajo los catastros N° 22412 y 4815, Manzana 7 de la Concesión N° 297, ubicadas en Bv. Hipólito Yrigoyen N° 665 y 683.

Que, los inmuebles referidos se encuentran incorporados al listado de Bienes Inmuebles Protegidos del Municipio de Rafaela, dentro de la Categoría Ambiental, conforme al artículo 3.º del Decreto N° 35.204.

Que, en su carácter de órgano de consulta, asesoramiento y participación permanente, la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano efectuó la evaluación del anteproyecto presentado por EGOPER S.A., determinando que los inmuebles objeto del mismo no presentan valores para su conservación, conforme surge del Acta N° 676/19.

Que, mediante Resolución N° 701/19 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se resuelve dar curso a la visación previa solicitada por EGOPER S.A.

Que el emprendimiento tal como fue proyectado no logró su ejecución debido a que algunas de las características arquitectónicas planteadas resultaban inviables conforme los parámetros urbanísticos vigentes y a la idea de ciudad imperante.

Que en fecha 30 de Octubre de 2020 EGOPER S.A., inicia una nueva solicitud de factibilidad de uso de suelo, la cual tramita en los autos caratulados Expediente Letra R - N° 297.555/5 - Fichero N° 77, presentando una propuesta de construcción de un edificio de departamentos ajustada a los parámetros urbanísticos vigentes.

Que EGOPER S.A. inicia en fecha 28/10/2020 las pertinentes solicitudes de permiso de demolición para los Catastros N° 4815 y N° 22412, el cual fue otorgado en fecha 11/12/2020, conforme surge de los actuados Exp. Letra E N° 298.268/4 - Fichero N° 77 y Exp. Letra E - N° 298.269/2 - Fichero N° 77.

Que, luego en fecha 14 de Mayo de 2021, la Firma EGOPER S.A. solicita a la Comisión de Desarrollo Urbano que se otorgue carácter de Proyecto Especial a un nuevo proyecto de construcción de un edificio en los mismos Catastros N°

4815 y N° 22412, de la Manzana 7 de la Concesión N° 297, ubicadas en Bv. Hipólito Yrigoyen N° 665 y 683, el cual tramita en los caratulados Exp. Letra E - N° 300.977/6 - Fichero N° 78.

Que, a raíz del nuevo diseño planteado, los Expedientes Letra E - N° 288.846/9 - Fichero N° 76 y Letra R - N° 297.555/5 - Fichero N° 77 han quedado sin efecto.

Que el anteproyecto fue evaluado por la Comisión de Desarrollo Urbano, según consta en el Acta N° 41 de fecha 20 de Mayo de 2021, concluyendo en la necesidad de declararlo PROYECTO ESPECIAL ya que el mismo supera diversos parámetros urbanísticos del Código Urbano de la ciudad de Rafaela.

Que, conforme lo dispuesto en el apartado 1.7 del Capítulo I del Anexo I de la Ordenanza N° 4.170 y modificatorias, se consideran Proyectos Especiales a aquéllos que por cuestiones estratégicas para la ciudad, fundamentadas en el desarrollo económico, en la identidad cultural y en el bienestar de la comunidad en su conjunto, y por la complejidad de su uso no puedan cumplimentar con los parámetros urbanísticos establecidos en la norma citada, siendo necesario un ámbito de evaluación especial y su aprobación por medio de una ordenanza particular.

Que, existen antecedentes de declaraciones en tal sentido a proyectos arquitectónicos de variadas escalas y usos, principalmente en el centro histórico de la ciudad, con fundamento en la protección patrimonial del inmueble y en la búsqueda de dinamizar un contexto económico desfavorable.

Que, la pandemia por COVID-19 ha generado un contexto económico adverso y recesivo.

Que, en sintonía con lo expuesto, se requiere promover y acompañar emprendimientos privados desde el Estado local con el fin de reactivar el sector de la construcción especialmente con proyectos de gran escala, considerando que la construcción es una actividad económica que produce múltiples sinergias en el entramado de actores y rubros vinculados a la misma.

Que el proyecto planteado por EGOPER S.A. reviste particular interés dado que genera una fachada moderna y funcional a un sector degradado de uno de los bulevares fundacionales de la ciudad, el que se encuentra dentro de la "mancha" del empedrado originario.

Que, asimismo, se destaca que dicho emprendimiento se adecúa a los objetivos de desarrollo urbanístico que serán contemplados en una futura reforma del Código Urbano de la ciudad de Rafaela, tales como la mitigación del impacto hídrico de la impermeabilización a nivel parcela a través de la generación de sistemas de retención de agua pluvial domiciliario, la promoción de una mejor calidad de vida en las construcciones con terrazas, muros verdes y otras estrategias verdes y potenciar el desarrollo económico sostenible.

Que, la exención de determinados parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbano no implica la consecuente eximición de cumplimiento de la legislación urbanística complementaria al mismo.

Que, a los efectos de garantizar su efectiva ejecución, se establecerá un plazo de inicio y de finalización de obra.

Que, el Código Urbano de la ciudad de Rafaela es un instrumento flexible a la planificación urbana, que ordena el crecimiento del tejido edilicio y funcional del espacio urbano, en pos del desarrollo económico - social, preservando la armonía de los entornos, en cuanto a equilibrio ambiental, identidad y calidad del paisaje urbano.

Que, la presente se dicta en el marco de las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756.

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Declárese Proyecto Especial, en los términos del Apartado I.7 - Capítulo I del Anexo I de la Ordenanza N° 4170 y modificatorias, a la construcción de un edificio de departamentos y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo los Catastros N° 22412 y 4815 de la Manzana 7 de la Concesión N° 297, propiedad de la Firma EGOPER S.A.

Art. 2.º) Exceptúase al proyecto mencionado en el artículo precedente, de los parámetros urbanísticos, establecidos en la Ordenanza N° 4.170 y modificatorias, denominados Altura Máxima, Altura de Basamento y Retiros sobre altura de basamento de Línea Municipal y Ejes Medianeros correspondientes al Sector (4) del Tejido Mixto de Alta Densidad (Tipo a).

Art. 3.º) La declaración como proyecto especial efectuada en el artículo 1.º quedará sin efecto si en el plazo de *UN (1) AÑO*, contado a partir de la obtención del pertinente permiso de edificación, no se da inicio a la construcción del edificio planteado, y cuya ejecución tendrá un plazo máximo de dos (2) años computados desde el comienzo de la obra.

Art. 4.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 veintitrés días
del mes de septiembre del año
dos mil veintiuno _____



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Lic. GERMAN J. BOTTERO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela