



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.512.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "B" - N° 174874/8 - Fichero N° 57, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04584-1, y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio se encuentra en un proceso de transformación de las normativas de ordenamiento urbano vigentes, las que han quedado desactualizadas en cuanto a las divisiones, usos y ocupación del suelo del Distrito de Rafaela.

Que por ello se transita en una etapa de cambios tendientes a regular todo tipo de emprendimiento urbanístico.

Que teniendo en claro el objetivo de ciudad que se desea lograr, se deben crear nuevos instrumentos normativos y de gestión más ágiles, adaptables a las necesidades urbanas actuales.

Que dentro de este marco surge, a raíz de un emprendimiento particular, la necesidad de crear una nueva alternativa de vida y crecimiento urbano, asociada con la naturaleza y la actividad al aire libre.

Que dicha alternativa, responde a una tendencia que se está dando actualmente en zonas no urbanas de otras ciudades en las que aparecen los denominados Complejos Deportivos Recreativos Residenciales, ubicados dentro de áreas predeterminadas bajo el nombre de Áreas Residenciales Extraurbanas.

Que estos emprendimiento urbanísticos se convierten en elementos impulsores del crecimiento de la planta urbana de zonas retrasadas en su desarrollo, promoviendo el completamiento de sectores vacantes de usos urbanos, al mismo tiempo que generan una zona de transición y amortiguación entre la Zona Urbana y la Zona Rural.

Que teniendo en cuenta lo antedicho, el Sur y el Oeste de la ciudad han sido desde su origen de formación, los sectores más retrasados del crecimiento, fenómeno causado por la presencia de barreras físicas construidas como el Canal de Desagüe Sur, la vía férrea del Ferrocarril Belgrano, actualmente desactivada, y la Ruta Nacional N° 34.

Que por otra parte hacia el Este la planta urbana se ha extendido casi hasta el límite del Distrito y que por ende sería importante dejar una zona intermedia de baja densidad entre la zona urbana de Rafaela y la zona rural del Distrito, con características de ambas situaciones.

Que los Complejos antes mencionados tienen la particularidad de estar conformados por sectores residenciales preferentemente de uso no permanente, integrados a una gran superficie destinada a equipamiento deportivo - recreativo - cultural, para el desarrollo de una vida en pleno contacto con la naturaleza.

Que asimismo no deben generar un núcleo urbano de uso intensivo, de modo de evitar futuros inconvenientes urbanísticos como falta de infraestructuras y servicios públicos, desequilibrios en el crecimiento del tejido urbano, problemas ambientales por usos incompatibles, entre otros.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que para evitar que se genere un núcleo urbano intensivo se debe regular la densidad de población de estas Áreas Residenciales Extraurbanas, como así también la calidad de vida de los vecinos en cuanto a obras de infraestructuras a ejecutar, formas de materialización de las mismas y usos del suelo permitidos de modo de no competir con los desarrollados en las áreas urbanas más consolidadas.

Que para ello se hace necesario establecer indicadores urbanísticos como, porcentaje de espacios verdes públicos mínimos, porcentaje de terreno destinado al uso deportivo recreativo privado, tamaños mínimos de lotes, factor de ocupación del suelo (FOS) y total (FOT), retiros, porcentaje de terreno destinado al uso residencial, como así también las características morfológicas que tendrá el sector en función de la materialización de las obras tanto de infraestructura como arquitectónicas.

Que los indicadores urbanísticos no deben ser uniformes y únicos, sino que deben definirse en función de las características geográficas, topográficas y naturales de la zona en donde se desarrolle un Complejo Deportivo Recreativo Residencial.

Que a diferencia de otras ciudades y basándose en la identidad rafaquina, la política de crecimiento urbano planteada en el ámbito del Plan Estratégico para Rafaela, y más precisamente en el Plan de Ordenamiento Urbano - Territorial, es la de priorizar una ciudad en extensión hacia todos sus puntos cardinales, una ciudad de llanura con abundante espacio verde intercalado; pero controlada, es decir consolidando y cualificando con servicios e infraestructuras el tejido urbano.

Que asimismo dicho crecimiento debe ser armónico sosteniendo la habitabilidad del centro urbano, es decir que el posibilitar un crecimiento hacia las periferias, en extensión, no debe implicar un vaciamiento de usos de las áreas más centrales de la ciudad.

Que la creación de Áreas Residenciales Extraurbanas en zonas suburbanas no debe condicionar el crecimiento antes planteado, sino tener en cuenta su futura incorporación a la zona urbana.

Que la presente normativa responde a un trabajo interdisciplinario elaborado en la Comisión Permanente del Área de Desarrollo Urbano, en el cual participaron diversas áreas técnicas de distintas Secretarías de la Municipalidad de Rafaela.-

Que es función de dicha Comisión, según lo dispuesto en el Decreto N° 17398, Art. 2º), inciso d), "Elaborar proyectos de normas legales en lo referente a urbanizaciones, uso del espacio público y organización del espacio físico de la ciudad".

Que asimismo la coordinación de dicha Comisión está a cargo del Departamento del Área de Desarrollo Urbano, dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento y Vivienda.

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

ORDENANZA


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 1º) Créase un nuevo Distrito para el suelo suburbano de la ciudad de Rafaela bajo la denominación de **ÁREA RESIDENCIAL EXTRAURBANA**, con el fin de brindar una nueva alternativa para la recreación, la dispersión, la vida al aire libre de los ciudadanos en pleno contacto con la naturaleza y el campo.-

Art. 2º) El distrito creado por el artículo precedente, podrá generarse únicamente en las Concesiones de la Zona Suburbana N° 345, 346, 347, 348, 349, 333, 317, 301, 302, 303, 287, 271, 255, 275, 276, 291, 292, 307, 308 y 324.-

Art. 3º) Los terrenos de dichas concesiones quedarán afectados al nuevo distrito cuando así lo requiriesen sus propietarios; de lo contrario permanecerán con el distrito actual que les fue asignado por la normativa correspondiente, con sus usos, es decir distrito sub urbano.-

Art. 4º) Dentro de las **ÁREAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS** se localizarán únicamente usos residenciales integrados a un equipamiento comunitario deportivo, recreativo, comercial y de servicios de primera necesidad, constituyéndose éstos en Complejos Deportivos Recreativos Residenciales.-

Art. 5º) De las condiciones del terreno: Todo terreno destinado a emprendimientos de esta naturaleza deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) No estar ubicado en zona inundable.
- b) Tener un nivel o altitud que permita considerar los terrenos libres de anegamiento.

Será obligación del propietario del terreno que contenga cañadas, hondanadas, canales naturales y otro tipo de elemento de similares características, adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües el que deberá ser autorizado por la Municipalidad, y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 3.212.-

Art. 6º) Los predios de cada complejo deberán abarcar una superficie mínima de 10 has y una máxima de 35 has ambas inclusive. Asimismo respetarán la siguiente relación y distribución de superficies:

- a) Como mínimo el 7% de la superficie total a intervenir será transferida por el propietario al dominio municipal y destinada para Espacio Verde Público y/o Equipamiento de Actividades Comunitarias. El terreno deberá ser una unidad de manzanas o quintas rodeadas de calles.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

b) Del remanente resultante de restar a la superficie total deslindada en el punto "a" y la destinada a apertura de calles, el 35% se destinará para uso Deportivo Recreativo privado del Complejo y el 65% para uso Residencial no permanente y permanente.

c) Dentro del porcentaje destinado para uso Deportivo Recreativo del Complejo se deberá destinar como mínimo un 7% para Espacio Verde Privado.

d) A efectos de su inclusión en los porcentajes previos se considerará que tanto el pequeño centro comercial (bar, minimercado, guardia de seguridad, primeros auxilios, cabina telefónica, estacionamientos, u otro servicio), como así también las instalaciones complementarias de la infraestructura deportiva (salón social, administración, vestuarios, entre otros) formarán parte del sector Deportivo Recreativo.

Art. 7º) El sector Deportivo Recreativo y el sector Residencial deberán guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierta en un todo inescindible. El sector deportivo - recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.-

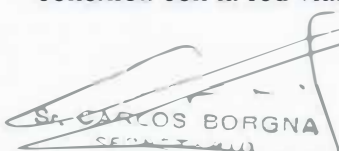
Art. 8º) De la Red Vial: todos los Complejos Deportivos Recreativos Residenciales deberán respetar para el trazado de su red vial, las condiciones que a continuación se detallan, destinando franjas de terrenos para la apertura de calles y donándolas al dominio municipal con las obras que correspondiesen:

a) **Trazados oficiales básicos:**

1- Arterias sobre caminos públicos: en caso de que los emprendimientos se ubicaran en forma adyacente a caminos públicos o se vieran afectados por ellos, deberán destinar la franja de terreno que le correspondiese para la generación de futuras arterias de 30 (treinta) metros de ancho como mínimo definidos entre líneas municipales, debiendo los propietarios donar las franjas resultantes de mensura para lograr el ancho total descripto.

2- Calles sobre límites de concesiones no coincidentes con caminos públicos: en el caso de que los emprendimientos se vean afectados por ejes límites de concesiones no coincidentes con los de los caminos públicos, se destinará una franja de terreno de 25 (veinticinco) metros de ancho como mínimo definidos entre líneas municipales para la apertura de calles, debiendo los propietarios donar las franjas resultantes de mensura para lograr el ancho total descripto.

3- Calles de conexión entre límites de concesiones: El emprendimiento deberá prever para una futura incorporación a zona urbana, la integración de su red vial interna con el trazado vial existente, sin implicar por ello la continuidad de todas sus calles. Para ello se dejarán, dentro del tercio medio del lado del terreno coincidente o paralelo a cada límite de concesiones y en ambas direcciones, Norte-Sur y Este-Oeste, franjas de terreno de 20 (veinte) metros de ancho para apertura de calles de conexión con la red vial interna, estando su diseño y ubicación exacta supeditado a la


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

evaluación y aprobación por parte de las áreas técnicas de la Municipalidad de Rafaela. Dichas calles podrán formar parte de la red vial interna o constituirse en alguno de los ingresos al complejo o de lo contrario permanecer afectadas como espacio verde público hasta tanto el Municipio considere conveniente la ejecución de sus aperturas.

b) Trazados oficiales especiales:

1- Complejos adyacentes a Rutas: a ambas márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias, provinciales o nacionales, se destinará una franja de 10 (diez) metros para el trazado de una calle colectora, de modo tal de evitar los accesos directos a las rutas.

2- Complejos adyacentes a trazas de ferrocarril o afectados por ellas: a ambos lados de las zonas ferroviarias se destinará una franja de 20 (veinte) metros de ancho cada una, para uso público.

3- Complejos afectados por canales de desagüe pluvial: A ambos lados de canales, deberá dejarse una franja de 20 (veinte) metros de ancho cada una, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

4- Complejos afectados por electroductos: si los emprendimientos se vieran afectados por electroductos deberán destinar las superficies correspondientes a seguridad establecidas por la Ley de Electroductos vigente.

c) Calles o caminos de vinculación: Será obligatorio y quedará a cargo del emprendedor construir una vinculación vial permanente entre calles, caminos o rutas pavimentados existentes, y el ingreso principal del complejo, de modo tal que garantice su uso en cualquier circunstancia. La vinculación vial podrá efectuarse en calle existente o a construir.

d) Arterias internas: Son las de acceso a las viviendas y al equipamiento deportivo recreativo. El ancho de las calles será como mínimo de 12,00 mts., contando entre líneas municipales debiendo los propietarios, donarlas al dominio Municipal.

El diseño de las calles interiores será libre, debiendo contemplar las calles de conexión, según se especifica en el punto "a", inciso 3). No obstante ello, la Municipalidad de Rafaela podrá exigir cualquier modificación que estime conveniente a efectos del mejor funcionamiento vial o hídrico del sector.

En sectores con cuencas naturales de desagües pluviales, el diseño de las trazas de las calles propuestas quedará supeditado al sentido natural de escurrimiento, a efectos de no entorpecer el drenaje de las aguas.-

Art. 9º) Del Trazado de Manzanas: si bien el diseño interior del Complejo será resultante de la compatibilización de la red vial y las distintas áreas Deportiva, Recreativa, Residencial, Comercial y de Servicios, el municipio se reserva el derecho de intervenir a efectos del desarrollo armónico de dicho complejo. El Departamento Ejecutivo Municipal sólo aprobará aquellos



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultado para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zonas. Si existiesen sectores colindantes urbanizados, preferentemente se respetará en los límites la forma de un amanzanamiento compatible que permita la continuación de las trazas inmediatas y una clara y correcta legibilidad en el nuevo emprendimiento urbanístico.

Art. 10º) Los Complejos Deportivos Recreativos Residenciales no podrán constituirse en núcleos urbanos intensivos, por lo que se conformarán con una densidad de población muy baja, con usos y características morfológicas acordes al espíritu lugareño. De este modo se establecen los siguientes parámetros y condiciones en cuanto a indicadores urbanísticos, tamaños de lotes, usos del suelo y características generales:

a) Indicadores urbanísticos y tamaño de los lotes para el Sector Residencial:

Las parcelas destinadas a uso residencial tendrán una superficie mínima de 850 m² y un frente mínimo de 17 mts con 5% de tolerancia para esta última medida lineal. El número máximo de unidades de viviendas por lote será de una (1) principal y una (1) para cuidador, estando la superficie total a construir sujeta a los siguientes parámetros:

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,8
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,5
- Será obligatorio formalizar un retiro de la construcción de 2 mts desde los ejes medianeros y de la Línea Municipal, generando un perímetro libre.
- Los ejes medianeros deberán materializarse con vegetación.

b) Condiciones para el Sector Deportivo Recreativo:

1- Usos: Dentro del equipamiento comunitario privado se permitirán los siguientes usos relacionados con la vida del lugar como así también servicios y comercios de primera necesidad:

- > Institucional: . Sede Social: Administración.
. Guardia Policial / Seguridad
- > Cultura y Arte: . Bibliotecas
. Museo
. Sala de Exposición
- > Deporte y recreación: . Espacios Abiertos: Plazas y Plazoletas Verdes o Secas, Parques, Bosques, etc.
. Gimnasios Polideportivos (para deportes grupales): cubiertos o al aire libre.
. Natatorios
. Canchas de Fútbol, Paddle, Tenis, Bochas u otros.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

- > Servicios:
 - . Gimnasia Personalizada (localizada, aeróbica y aparatos)
 - . Gastronomía: cafés, wiskerías, bares, restaurantes, cantinas, pizzerías, grills, cervecerías, expendio de bebidas y/o comidas, heladerías u otros.
 - . Salones de Baile
 - . Salas de Juego
 - . Parques Temáticos y/o Educativo
 - . Guardería para bebés y niños
 - . Guardería para animales domésticos
 - . Correo o envíos postales
 - . Teléfono Público
- > Comercios:
 - . De primera necesidad como: venta de pan, frutas, verduras, carne, lácteos u otros.
- > Sanitario:
 - . Dispensario para atención primaria o urgencias.

2- Diseño: El centro comercial y demás instalaciones, tendrán una relación de superficie proporcional a la magnitud del Complejo, y un diseño integral y compatible con las exigencias arquitectónicas fijadas para las viviendas del Área Residencial.

3- Edificación: Será exigible que la superficie cubierta y comodidades de los distintos locales, respondan al Reglamento de Edificación Municipal, resguardándose la calidad constructiva, el tamaño, cantidad de locales, y demás exigencias técnicas y de seguridad.-

Art. 11º) De las Obras de Infraestructura: será obligatorio la realización de las siguientes obras de infraestructura: forestación, mejoramiento de la red vial, red de desagües pluviales, red eléctrica, red de alumbrado público y provisión de agua potable de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

Todas las obras de infraestructura se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo de cada propietario, hasta su transferencia al Municipio.-

a) Forestación: El predio, previa aprobación de la Secretaría de Servicios Públicos, a través del área técnica correspondiente, deberá ser rodeado en todo su perímetro del lado privado por una línea o barrera forestal que acentúe las características de privacidad pretendidas. Formará parte de la documentación del complejo, un diseño forestal - parquización refrendado por profesional con habilitación competente - que abarque todas las áreas, perímetro, calles públicas y terrenos destinados a espacio verde y/o de equipamiento comunitario; el que previa aprobación deberá ser ejecutado por el responsable como parte de la infraestructura a proveer.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

b) Tratamiento de las Calzadas: las calzadas de calles a abrir deberán recibir tratamientos según su jerarquía. Se fijan como mejoras que mínimamente deberán proveerse las siguientes:

1- Trazados oficiales básicos y especiales: se podrán realizar como mínimo con una mejora básica, de suelo-ripió con bordes de contención, los que sumados, tendrán 8 m de ancho. Se definen como bordes de contención a las franjas laterales a la calzada, construidas con hormigón de 40 cm de ancho, y cuyo borde superior coincide con la cota del suelo - ripo terminado.

2- Arterias o caminos de vinculación: el tratamiento de la calzada tendrá, como mínimo, una mejora de suelo ripo de 8 mts de ancho.

3- Arterias Internas: podrán llevar una mejora básica de suelo - ripo de ancho no menor a 4 mts.-

Las especificaciones constructivas deberán responder en un todo a las normas de pliegos y condiciones que para cada caso exija la Municipalidad de Rafaela; debidamente adaptadas a las características del suelo del lugar y jerarquías viales.

En las obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes según lo previsto por el municipio para obras viales y desagües.

c) Evacuación de las Aguas Pluviales: deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados o a cielo sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

A tal efecto se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo serán afectadas por la misma.

d) Provisión de energía eléctrica y alumbrado: toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica.

La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica, dará la factibilidad de abastecimiento que será agregada para la evaluación del proyecto.

Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento, estarán a cargo del loteador, y tendrán la previsión suficiente para el funcionamiento del complejo en su totalidad.

La instalación será obligatoria, debiendo proyectarla y realizarla el emprendedor conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la Empresa o Concesionaria del Servicio; y el Municipio en lo referente a Alumbrado Público y uso del Espacio Público.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Consejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la Municipalidad, quién controlará las obras, reglamentando el trámite.

La Empresa o Concesionario es responsable de la instalación, en todos sus aspectos, por el término de seis meses; transcurrido ese lapso y por medio de un informe favorable de la Dirección de Electrotecnia, vía Secretaría de Obras Públicas y Privadas o quien la reemplace, las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo alguno por los emprendedores, a la Municipalidad.

e) Provisión de Agua Potable: El propietario propondrá la forma en que ejecutará el suministro de agua potable, resultando obligatorio asegurar la provisión mínima para consumo humano al momento de autorizar la urbanización.

f) Eliminación de Aguas Servidas: La solución para la eliminación de las aguas servidas deberá definirla el responsable del emprendimiento, pero en el caso de optarse por pozos ciegos, el profesional a cargo deberá describir y proyectar el sistema en base a los datos de la napa (existente en el momento y su evolución), factibilidad que refrendará con su firma.

g) Mantenimiento: Resultará obligación del responsable del emprendimiento, mantener las parcelas en condiciones de higiene y libre de malezas mientras no hayan sido transferidas al Municipio.-

Art. 12º) Los organismos técnicos intervinientes del Municipio fijarán las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, pertinencia de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada emprendimiento.

Los organismos técnicos municipales, de empresas y/o de concesionarios de servicios, deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.-

Art. 13º) Del Trámite para la obtención de Visación Previa:

a) A partir de la fecha de vigencia de la presente, todo interesado en realizar un emprendimiento con las características de un Complejo Deportivo Recreativo Residencial, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad, iniciando expediente por mesa de entradas.

b) Deberá acreditar la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quién obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

c) A la solicitud antedicha, deberán agregarse, sin perjuicio de otros: los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a afectar para el complejo, así

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

como toda otra característica particular del inmueble, y constancia de pago al día de Tributos Municipales como Tasas Municipales y Contribución por Mejoras.

A dicha solicitud deberá adjuntarse:

- un plano del área en el cual el inmueble estuviere ubicado.
- un anteproyecto del diseño del emprendimiento que pretende realizar, donde conste: croquis de ubicación en el entorno (mínimo en un radio aproximado de 800 m a partir del perímetro del inmueble afectado) indicando con exactitud la ubicación de las calles, caminos existentes con sus anchos reales, y vía de vinculación elegida, croquis del plano de subdivisión donde se indiquen las medidas lineales, superficies de todas las parcelas, espacios verdes, calles, balance de superficies por parciales (por destino) y total, indicando las fracciones a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos de la presente norma legal.

- Memoria descriptiva del anteproyecto urbanístico: inserción en el entorno, conectividad vial, morfología del espacio, u otro aspecto de interés por parte del profesional a cargo del anteproyecto, que fundamente la propuesta y colabore en la evaluación a realizarse por parte de las áreas técnicas municipales.

- Planialtimetría general del sector con cotas de nivel y curvas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación - si los hubiere - de cañadones, bajos, canales, entre otros.

- Nivelación en detalle de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Constará también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal al sector afectado para el nuevo emprendimiento y de éste a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.

- Anteproyecto traza de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que resulte significativo.

- Certificación de factibilidad de provisión de los diferentes servicios.

- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura.

d) Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

e) El expediente será remitido a las distintas oficinas municipales con incumbencia en los temas vinculados para que, efectúen el control del cumplimiento de las exigencias establecidas, la propuesta urbanística, la calidad de la documentación técnica presentada y en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos - legales de la propuesta de subdivisión, visando las distintas partes del anteproyecto presentado.

f) Con todo lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, se aprobará el anteproyecto con las consideraciones y exigencias que correspondan realizar, quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de esta Ordenanza.

g) Junto a la aprobación del anteproyecto del Complejo Deportivo Recreativo Residencial el responsable del emprendimiento firmará un Convenio


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Urbanístico en el cual se compromete a cumplir con los requisitos y condiciones específicos establecidos para el proyecto como indicadores urbanísticos, obras de infraestructura, mantenimiento del predio en la etapa que le correspondiese, etapas de ejecución, cargos, enajenación de lotes una vez aprobado el emprendimiento, tipo de figura legal a formar quedando anexada al convenio, compromiso expreso de no ofrecer en venta ni enajenar parcelas previo a la aprobación del emprendimiento, tipo de garantía a constituir o cualquier otro aspecto que fijare la presente normativa o surja de acuerdo a las características topográficas y de diseño del proyecto.

h) Una vez cumplimentados los requisitos precedentes la Subsecretaría de Planeamiento y Vivienda o quien la reemplace en el futuro, otorgará la Visación Previa.-

Art. 14º) Los emprendimientos podrán construirse por etapas, cuyos plazos y formas quedarán expresas en el Convenio Urbanístico mencionado en el artículo anterior. No obstante ello, en la primer etapa, el responsable del emprendimiento tendrá la obligación de ejecutar las instalaciones relacionadas con la Sede Social y una parte proporcional de las instalaciones relacionadas con el sector Deportivo - Recreativo - Comercial, en función del porcentaje de lotes proyectados en la misma. Éstas deberán estar completamente construidas, terminadas, habilitadas y en funcionamiento antes de la aprobación de la siguiente etapa.-


Art. 15º) Del Trámite para la aprobación del Proyecto:

a) Notificada la Visación Previa, dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días a partir del día fecha y previo al inicio de ejecución de las obras, el interesado deberá presentar la totalidad de los proyectos de las mismas y el Plan de Trabajo definitivos. Antes del vencimiento del plazo mencionado el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término.

En todos los casos los planos y demás documentación del proyecto del emprendimiento, deberán responder al diseño visado y aprobado por la Municipalidad, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de las áreas afectadas y sin la autorización de la secretaría a cargo.

b) Garantía: En el mismo acto y a fin de obtener la aprobación del proyecto para el Complejo Deportivo Recreativo Residencial, deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que corresponda, en los plazos comprometidos.

La garantía a que se refiere esta disposición deberá constituirse mediante Depósito o Hipoteca en primer grado del inmueble en cuestión u otros tasados por la Municipalidad a estos efectos, con seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte dicho organismo, para cada obra de infraestructura en particular, debiendo ser suficientes para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Dicha garantía deberá presentarse de acuerdo al tipo constituido, ante el área municipal asignada para dar fiel cumplimiento a lo establecido precedentemente, previo a que el responsable del emprendimiento iniciare alguna de las obras.

Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por el plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad.

Asimismo, el propietario deberá abonar los gastos de estudios e inspección de acuerdo al detalle previsto en la Ordenanza Tributaria vigente.

c) Una vez cumplimentados los pasos establecidos en los incisos "a y b" y luego de aprobado el proyecto por parte de las distintas áreas técnicas municipales y la secretaría correspondiente, el propietario quedará autorizado para comenzar las obras de infraestructuras.-

Art. 16º) La Municipalidad se reserva el derecho de suspender el inicio de las obras cuando se detecte irregularidades por el incumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma legal.-

Art. 17º) En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de un (1) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido, la Municipalidad podrá hacer uso de la garantía o de lo contrario se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente o revalidarse ante los organismos municipales competentes, toda la tramitación exigida por la presente Ordenanza.-

Art. 18º) Iniciada la ejecución de las obras de infraestructuras de acuerdo al plan de trabajos presentado, se realizarán las inspecciones necesarias, estando a cargo de las mismas el personal habilitado de la municipalidad, reparticiones y concesionarios, según corresponda en cada caso. Estos llevarán también el control del plazo de ejecución, e informarán cualquier irregularidad realizando las notificaciones, emplazamientos y sanciones que legalmente procedan.

Los responsables de las distintas reparticiones expedirán a la finalización de los trabajos los Certificados de Finales de Obra.-

Art. 19º) Del Trámite para Donaciones de los Espacios Públicos: Una vez recepcionados los certificados finales de obra, y previo a la aprobación del emprendimiento, el interesado deberá realizar la donación de las superficies destinadas al dominio público, según lo dispuesto en la presente norma legal. Las actuaciones, conteniendo los antecedentes, serán agrupadas, controladas y aprobadas por las Secretarías correspondientes, elevándolas con posterioridad al Concejo Municipal para la sanción de la ordenanza de aceptación de la mencionada donación.-


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 20º) Del Trámite para la Aprobación del Emprendimiento:

a) Cumplimentados y aprobados los trámites técnico - legales de la subdivisión y todos aquellos aspectos administrativos y económicos derivados, el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante norma legal, dará la aprobación final del emprendimiento en forma parcial o total, según el proyecto aprobado.

b) Hasta tanto no se haya promulgado la Ordenanza de aceptación de donación de los espacios públicos correspondientes (fracciones destinadas a "espacios verdes y/o de uso comunitario", "calles y caminos públicos", u otros), y aprobado el emprendimiento por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, no podrán comprometerse en venta, lote o fracción alguna del emprendimiento.

c) La inobservancia de esta prohibición, que se notificará en forma especial al responsable al iniciarse el trámite de aprobación, lo colocará incurso en las sanciones previstas en las Ordenanzas vigentes. -

Art. 21º) Con la Aprobación Final del Emprendimiento, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía presentadas.

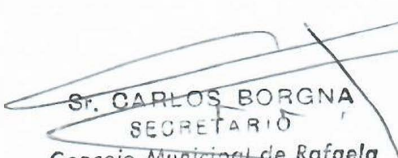
Las garantías mencionadas podrán liberarse también de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose - conforme a lo proyectado y aprobado - según plan de avance por etapa, que autorizará el Municipio previa solicitud del propietario. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. -

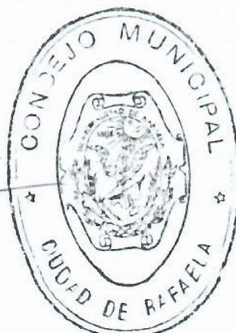
Art. 22º) Quedará a cargo de la Municipalidad de Rafaela el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales, y de los servicios públicos básicos como recolección de basura, arbolado público, alumbrado, espacios verdes públicos. -

Art. 23º) Las Áreas Residenciales Extraurbanas creadas por la presente, una vez autorizados y registrados los respectivos loteos de los Complejos Deportivos Recreativos Residenciales, abonarán la Tasa General de Inmuebles en una Categoría Especial a crearse en la Ordenanza Tributaria. -

Art. 24º) 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 junio de dos mil dos. -


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Sr. LUIS PERETTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela