

REGISTRADA BAJO EL N° 5.585

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra “S” - N° 324.049/6 - Fichero N° 82 - (T.1) que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10.698-1; y

CONSIDERANDO:

Que INVERSORA NIWOL S.A., fiduciaria del Fideicomiso “DON LUIS”, representada por su Apoderada Señora María Victoria Lagrutta, en adelante “LA EMPRESA”; es titular de los terrenos identificados con los Catastros Municipales N° 11.312 y 30.628, de la Concesión N° 246, y que le corresponden las Partidas Inmobiliarias 08-24-01-548262/0010-9 y 08-24-01-548262/0005-7.

Que por Asamblea General Ordinaria de la Organización Deportiva Suramericana (ODESUR) la ciudad de Rafaela ha sido designada sede, junto con Santa Fe y Rosario, de los XIII Juegos Sudamericanos ODESUR 2026.

Que los Juegos Suramericanos demandan la dotación de nuevos equipamientos deportivos, de nuevas infraestructuras de soporte y de una villa que de alojamiento a los deportistas durante el desarrollo del evento.

Que en la ciudad se encuentra en desarrollo un proyecto urbanístico de gran escala, predominantemente residencial, con extensos espacios verdes y corredores viales primarios.


Que la localización de este proyecto resulta estratégica al crecimiento planificado de la ciudad.

Que ese crecimiento debe ser acompañado de infraestructuras y equipamientos acordes a la escala del proyecto.

Que es de interés de este municipio impulsar obras que motoricen el desarrollo de la ciudad.

Que resulta oportuno y estratégico para la organización de los Juegos, convenir con el desarrollador la posibilidad de disponer del uso transitorio de la primera etapa de viviendas a construir; transformada durante los Juegos en “VILLA SURAMERICANA”, cumpliendo con las condiciones óptimas de alojamiento, accesibilidad y seguridad de los deportistas.

Por todo lo expuesto, y en el marco del citado evento deportivo se propone a los inmuebles ut-supra individualizados para que allí se ejecuten obras de infraestructura deportiva y habitacional, en adelante “VILLA SURAMERICANA”, motivado no sólo a su ubicación estratégica dentro del sector Oeste de la ciudad, sino también



Abog. NICOLÁS ABDALA
Secretario
Concejo Municipal de Rafaela

porque "LA EMPRESA" cuenta con un proyecto desarrollado que comprende cien unidades habitacionales, distribución de espacios verdes, estadio polideportivo, entre otros.

Asimismo, "LA EMPRESA" avizora proyectar un plan de urbanización en dicho sector de la ciudad, contiguo al mencionado en el párrafo anterior, consolidando un área de gran potencial urbanístico, apto para viviendas con espacios verdes comunes. Dicha urbanización se enmarca dentro de un máster plan a presentar por "LA EMPRESA" en el cual se plantearán los lineamientos generales para el desarrollo urbanístico de dicho sector con una mirada integral, innovadora y moderna, la que será consensuado con las áreas técnicas competentes de la Municipalidad.

Que, con tales objetivos, en fecha 10 de enero de 2025 se celebró un Convenio Urbanístico entre la MUNICIPALIDAD DE RAFAELA y la Firma INVERSORA NIWOL S.A., fiduciaria del Fideicomiso "DON LUIS", el que fue ratificado ad referendum de este cuerpo, mediante Decreto N° 57.040.

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

ORDENANZA

Art. 1.º) Refréndase el Decreto N° 57.040, mediante el cual se ratificó el Convenio Urbanístico, suscripto en fecha 10 de enero de 2025, entre la MUNICIPALIDAD DE RAFAELA y la Señora María Victoria Lagrutta, D.N.I. N°30.167.373, en su carácter de Apoderada de INVERSORA NIWOL S.A., CUIT 30-71439853-5, fiduciaria del Fideicomiso "DON LUIS", con el objeto de establecer los lineamientos generales para el desarrollo urbanístico del MasterPlan presentado, a realizarse sobre los Catastros 11.312 y 30.628, de la Concesión N° 246 del Distrito Rafaela.

Art. 2.º) Apruébase el trazado general y la localización de las superficies que donará INVERSORA NIWOL S.A. con destinos a: espacio verde, uso comunitario y reservorio pluvial; identificadas en el Anexo I del Convenio Urbanístico mencionado en el artículo precedente.

Art. 3.º) Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán sin perjuicio de los condicionantes, parámetros urbanísticos y requerimientos tanto generales como particulares que impongan las áreas técnicas municipales y el cumplimiento de la normativa nacional, provincial y municipal que resulte de aplicación.

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 treinta y un
días del mes de enero del año dos
mil veinticinco _____


Abog. NICOLÁS ABDALA
Secretario
Concejo Municipal de Rafaela




Dr. LISANDRO MÁRSICO
Presidente
Concejo Municipal de Rafaela