



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.042.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" – N° 206452/5 – Fichero N° 63, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05818-2; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 4.017 fue aprobada con la intención de regular aspectos relacionados con la zonificación de distintos sectores de la ciudad.

Que la misma no contempla otras situaciones, tanto preexistentes como nuevas, cuyo interés de ser reguladas por razones de planeamiento urbano y actualización normativa se ha originado luego de que fuera promulgada la ordenanza antes mencionada.

Que para una mejor interpretación y organización normativa, resulta conveniente derogar la Ordenanza N° 4.017 y reemplazarla por una nueva.

Que, de acuerdo al último plano de zonificación, han quedado situaciones indefinidas en cuanto a la relación zonas urbanas y suburbanas, áreas de desarrollo prioritario, tamaños de lotes y distritos de usos del suelo.

Que la dinámica de la ciudad ha ido cambiando y ha llevado a un crecimiento notable en los últimos años, manifestado en la aparición de nuevos emprendimientos inmobiliarios, tanto en nuevas urbanizaciones como en la transformación de sectores urbanos consolidados.

Que, si bien se encuentra en estudio la renovación de las normativas vigentes que regulan el crecimiento y el desarrollo de la ciudad, resulta necesario ir previendo algunas disposiciones de ordenamiento sobre ciertos sectores, para que la urgencia de los cambios no altere las características ya dadas en determinados entornos urbanos.

Que, dentro de la Zona Urbana, han quedado sectores afectados a los Distritos Suburbano y Reserva Residencial de Baja Densidad, cuyos tamaños de lotes de 10.000 m<sup>2</sup> y usos del suelo como depósitos de explosivos, barracas y curtiembres, corralones de animales, bretes y rodeos, instalaciones de incineración, transformación de basura, vertederos públicos, crianza avícola y de cerdos, cunicultura y apicultura, ganadería, mataderos, entre otros, son totalmente incompatibles con los urbanos.

Que dichos terrenos pertenecen a las Concesiones 309, 293, 261, 229, 185, 186, 187, 201, 202, 203, 204, 219, 220, 221, 235, 236, 237, 238, 300, 315, 316, 330, 331 y 332, debiendo ser afectados, en esta oportunidad, al Distrito Residencial Vivienda de una Familia.

Que, no obstante lo expresado en los párrafos anteriores, y con relación a los terrenos pertenecientes a las Concesiones 293 y 229, se establece la restricción de que no podrán ser urbanizados hasta tanto se culminen los estudios técnicos y se ejecuten las obras de saneamiento hidráulico del sector Oeste, momento en el cual se definirán los tamaños de lotes definitivos.

Que la mayor parte de las Áreas de Desarrollo Prioritario determinadas en la Ordenanza N° 3.845, coinciden con terrenos afectados a los distritos antes

  
PROF. BEATRIZ VANO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

mencionados como parte de las Concesiones 186, 201, 219, 135, 236, y la totalidad de las Concesiones 202, 220 y 315.

Que se encuentran en ejecución y en desarrollo de proyecto, planes sociales para viviendas sobre terrenos afectados al Distrito Suburbano, como los ubicados dentro de las Concesiones 185, 186 y 202.

Que, por ello, resulta imprescindible regularizar el destino de usos de los terrenos incluidos en zona urbana que aún siguen afectados por los distritos mencionados en los párrafos anteriores.

Que, por otra parte, es de destacar el gran desarrollo que ha tenido el Sur de la ciudad, una de las zonas más retrasadas por años en el crecimiento urbano, lo que obliga a liberar terrenos destinados a Área Residencial Extraurbana, para ser incorporados a Zona Urbana.

Que la Ordenanza N° 3.512, en sus considerandos, deja expresado claramente lo siguiente: "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 de ello resulta que el sector apto para ser incorporado a Zona Urbana es el comprendido por la Concesión 345, por las siguientes razones: por un lado, al Norte de esta Concesión, los terrenos han sido urbanizados en su totalidad, presentando un grado de edificación importante que, por ende, no generaría áreas intersticiales de desarrollo prioritario, contando con servicios de infraestructuras cercanos ya que se encuentra ubicado sobre uno de los ejes más importantes de la ciudad como es Bv. H. Irigoyen. Por otra parte, sobre la Concesión 344, al Oeste de dicho eje, se está desarrollando una urbanización lo que indica su incipiente consolidación, a esa altura.

Que, por otra parte, y teniendo en cuenta que se encuentra en ejecución el proyecto de ensanche y cualificación de la Ruta Nacional N° 34, resulta conveniente posibilitar el desarrollo de urbanizaciones en todo el trayecto urbano de dicha arteria.

Que en distintos ámbitos en los que participaron y participan instituciones, profesionales, vecinos y comerciantes relacionados con la Ruta N° 34, se ha determinado, como pauta urbana, diferenciar los distintos tramos que presenta dicha arteria en sus márgenes, conservando de cada uno de ellos las características que los hacen distintivos.

Que esos tramos se diferencian de la siguiente forma: desde Palmira Reale de Arcos hasta Vieytes, preferentemente residencial; desde Vieytes hasta Luis Maggi, mixto con predominio comercial; desde Luis Maggi hasta Eduardo D'Agostino, con predominio industrial.

Que el sector comprendido por las Concesiones 341, 342 y parte de las Concesiones 357 y 358 aún permanece fuera de la Zona Urbana, quedando un hueco entre urbanizaciones con características predominantemente residenciales, consolidadas y en proceso de desarrollo, al Norte, Sur y Este del mismo.

Que, por ello, resulta conveniente incorporar a Zona Urbana el sector antes mencionado, generando una zona intermedia que continúe con las características residenciales de baja densidad que presenta el entorno de los barrios

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

Villa Los Álamos, Villa Aero Club y Brigadier López, pero con la posibilidad de localización de comercios y servicios de primera necesidad para el abastecimiento barrial.

Que se considera como comercios y servicios de primera necesidad a aquellas actividades económicas inocuas dedicadas a la venta de artículos al por menor, como despensas, almacenes, kioscos, mercerías, verdulerías, panaderías, carnicerías y similares, que no impliquen movimiento de tránsito pesado y no generen molestias de ningún tipo en el ambiente.

Que, sobre una parte de la Concesión 341, por coincidir con un bajo natural de desagüe pluvial, sería recomendable desalentar todo tipo de urbanización y permitir usos compatibles con las características de inundabilidad que presenta el terreno.

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

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Derógase la Ordenanza N° 4.017.-

**Art. 2º)** Aféctase los terrenos de las Concesiones 309, 293, 261, 229, 185, 186, 187, 201, 202, 203, 204, 219, 220, 221, 235, 236, 237, 238, 300, 315, 316, 330, 331 y 332 incorporados a Zona Urbana, pero que aún revisten otro uso, a Distrito Residencial Vivienda de una Familia.-

**Art. 3º)** Establécese que, sobre los terrenos antes indicados de las Concesiones 293 y 229, sólo regirán los usos del Distrito Residencial Vivienda de una Familia, no pudiendo ser urbanizados hasta tanto no se estudien y ejecuten las obras de saneamiento hidráulico del sector Oeste, momento en el cual se definirán los tamaños de lotes definitivos.-

**Art. 4º)** Incorpórase a Zona Urbana el sector comprendido por la Concesión 345 y parte de la Concesión 346, conformada por los terrenos con frente a la prolongación de calle Constitución, desafectándolo del Área Residencial Extraurbana y afectándolo a los usos del suelo del Distrito Residencial Vivienda de una Familia, con las restricciones establecidas en la Ordenanza N° 2.764.-

**Art. 5º)** Establécese para el sector deslindado en el artículo anterior el siguiente tamaño mínimo de lote: 15 m de frente y 450 m<sup>2</sup> de superficie.-

**Art. 6º)** Incorpórase a Zona Urbana parte de los terrenos que han quedado remanentes de las Concesiones 342, 357 y 358, y la totalidad de los terrenos de la Concesión 341.-

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

**Art. 7º)** Establécese para la Concesión 341 que, ante una urbanización o instalación de un uso, las Áreas Técnicas pertinentes indicarán los condicionamientos hidráulicos que presenta el sector, como así también la ubicación y forma del sector afectado por el bajo natural de desagüe pluvial, el cual quedará como no urbanizable.-

**Art. 8º)** Determináse que los terrenos deslindados en el artículo 6º) quedarán regulados por las disposiciones correspondientes a la Ordenanza N° 3.514 y sus modificatorias, en cuanto a tamaños de lotes, usos del suelo y edificación, entre otros aspectos.-

**Art. 9º)** Establécese que, para las urbanizaciones que se desarrollen particularmente en el sector mencionado en el artículo 6º), comprensivo de las Concesiones 342, 357, 358 y 341, se afectará un siete por ciento (7%) de reserva para uso de espacio verde y/o equipamiento comunitario, del cual se podrá afectar hasta un dos por ciento (2%) para la localización de actividades comerciales y de servicios de primera necesidad para el abastecimiento barrial, concesionándose los mismos a particulares, conforme la reglamentación pertinente.-

**Art. 10º)** Establécese que, para los terrenos pertenecientes a las Concesiones mencionadas en los artículos 2º), 4º) y 6º) no abarcados por la Ordenanza N° 3.873, regirán los parámetros establecidos en la Zona 4 de dicha norma legal.-

**Art. 11º)** 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 doce días del ///  
mes de abril de dos mil siete.-----

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



  
Arq. LUIS A. CASTELLANO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela