CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 4.508.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra C - Nº 209988/5 - Fichero Nº 64, Tomo 2, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 6229-3; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza Nº 4.170 (t.o. Nº 4.315), a través de la cual se aprueba el Código Urbano para Rafaela, establece en su Capítulo I, punto I.4., Anexo I, que "el texto del presente Código se reordenará cada año, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere según las circunstancias futuras".

Que en los considerandos de dicha Ordenanza Nº 4.170, se indica que el Código Urbano "debe acompañar las transformaciones urbanas que se presenten en la ciudad".

Que asimismo destaca que "el presente Código Urbano no será un instrumento normativo y de gestión acabado, sino en permanente actualización frente a los escenarios urbanos que se presenten; un mecanismo abierto ante las oportunidades que aporten un beneficio a la comunidad".

Que de acuerdo a lo antedicho, la Comisión Asesora, según facultades que le confiere la Ordenanza Nº 3.950, ha sido convocada en varias reuniones para analizar la evolución del Código Urbano, durante las cuales los distintos colegios profesionales intervinientes, como así también las áreas técnicas municipales que participan en el proceso de urbanización, instalación de usos y construcción de edificaciones, han volcado sus inquietudes, dudas y planteos.

Que a través de las Actas Nº 005/11, 006/11, 007/11, 008/11 y 009/11 se expresan las distintas modificaciones que deberían realizarse al Código Urbano.

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

O R D E N A N Z A

Art. 1º) Incorpóranse reordenando el texto, las siguientes modificaciones al Código Urbano, aprobado mediante Ordenanza Nº 4.170 (t.o. Nº 4.315), que se detallan a continuación.-

Art. 2º) Incorpóranse como punto IV.5.12 del inciso **IV.5. Consideraciones Generales y listado de usos del suelo** del CAPÍTULO IV lo siguiente:

IV.5.12. CARÁCTER NO INUNDABLE Y/O ACCESIBILIDAD: todo uso o edificación sin uso específico a instalarse dentro de las Zonas Rural o Complementaria, deberá garantizar previamente el carácter de no inundable y/o la accesibilidad del predio o parcela en la que pretende radicarse, según las indicaciones técnicas que impartan las áreas competentes en los respectivos temas.

M. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Art. 3º) Introdúzcanse en los puntos 4.1.2., 4.2.1 y 4.2.2. del CAPÍTULO V del Anexo I Disposiciones Generales, las siguientes modificaciones, quedando redactados de la siguiente forma:

4.1.2. RETIROS DE LA EDIFICACIÓN*:

Se materializarán cuando así se indiquen particularmente y de acuerdo a las formas previstas en el **PLANO Nº 4** del **ANEXO II,** diferenciándose dos tipos:

. Retiros desde cotas cero: cuando toda la construcción se retira de ejes medianeros y/o líneas municipales desde la cota de nivel cero de las parcelas.

. Retiros a partir del basamento: es el retiro que se exige desde ejes medianeros y/o líneas municipales cuando la altura de un edificio o construcción supera la altura del basamento establecida para el sector. De lo contrario las edificaciones podrán materializarse sin retiros, siempre y cuando respeten lo dispuesto en el Código de Edificación vigente, en cuanto a iluminación y ventilación de locales.

No obstante ello, sobre los espacios destinados a retiros podrán construirse pérgolas, piletas, gabinetes, asadores y similares siempre y cuando no generen locales habitables o no habitables. Así también podrán ocuparse con aleros* de hasta 1m de vuelo y pórticos* de hasta 0,60 m de profundidad, desde la línea municipal y/o desde la línea de edificación, no pudiendo repetirse cada uno de estos tipos constructivos en ambas líneas simultáneamente.

Tanto las superficies de aleros como de pórticos, se tendrán en cuenta en el cómputo del FOT y FOS.

4.2.1. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL * (FOT):

Se aplicarán cuando así se indique en el área urbana en particular, estableciéndose para cada tejido urbano en función de una adecuada relación entre volúmenes edificables y el espacio urbano. La superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).

No serán computables para la aplicación del FOT, las siguientes superficies:

a.- Las edificadas bajo cota de parcela*, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela. En los casos en que el o los locales estén resueltos en una parte del nivel bajo cota de parcela, se computará para el FOT, la parte proporcional a la altura del local que sobresale por sobre el nivel de cota de parcela.

b.- Las correspondientes a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen cerrado semicerrado.

c.- Las correspondientes a locales para subestaciones de energía, a tanques, excepto que por debajo existan locales habitables o no habitables, a la de subsuelos, a las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales, a cámaras y/o gabinetes de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento y otros similares) y a la de ascensores excepto la de un piso.

Forma de Aplicación: Superficie del Terreno x coeficiente FOT = Sup. Cubierta Total.

4.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO* (FOS):

A partir del presente Código Urbano el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) se establecerá por cada sector urbano y se aplicará a todas las parcelas a construirse, o

Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

con edificaciones existentes a ampliarse, demolerse y/o reformarse en su estructura. Para estos últimos casos se dará cumplimiento a los indicados en el punto **V.5.3.**

La implementación del FOS no exceptúa de la aplicación del Porcentaje de Espacio Absorbente (PEA) que se defina para los sectores que correspondan.

El nivel de aplicación del mismo es el de la cota de parcela*.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones, excepto aquellos que sobresalgan de la Línea Municipal.

No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a:

a- piletas, piscinas, fuentes o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.

b- plantas de tratamientos de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares)

Forma de Aplicación: Superficie del Terreno x coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Planta Baja.

Por debajo del nivel de terreno de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS, se podrán construir cocheras, salas de máquinas u otro local no habitable complementario al uso principal, los cuales no serán computados como superficies de ocupación del suelo.

También podrán ocuparse los subsuelos debajo de nivel de terreno de la parcela, de los espacios absorbentes indicados en los sectores correspondientes, siempre y cuando se resuelva el drenaje de la parcela.

Art. 4°) Modificaciones los parámetros de los Tejidos del Anexo III que a continuación se detallan:

- Sector (1) del TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA tipo "a" (T.M.D.M.a.): Elimínanse las Referencias: Ref.10, Ref.11 y Ref.12 del parámetro "Usos".
- Sector (3) del TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA tipo "b" (T.M.D.M.b.): Modifícase la altura máxima del quedando la siguiente: Hmáx= 19 m.
- TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD tipo "a" (T.M.A.D.a.): Modifícanse los parámetros de los sectores que a continuación se detallan, quedando de las siguientes forma:

Sector (1): FOT= 6

Triángulo

Sector (4): Hmáx= 25 m

*Ver observaciones

- TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD tipo "b" (T.M.A.D.d.): Modifícanse los parámetros de los sectores que a continuación se detallan, quedando de la siguiente forma:

Sector (1): Hmáx= 22 m

Sector (2): FOS= 0,8 (0,9 con sistema de drenaje) *Ver observaciones

Hmáx= 25 m

Arq. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Sector (3): TAMAÑO DE PARCELA= Frente 10 m / Supervicie 300 m2. Ref. 8.2
Hmáx= 32 m
Sector (4): FOT= 6
Triángulo
- TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL (T.A.C.C.): Modificase la altura máxima del Sector (1) quedando la siguiente:
Sector (1): Hmáx= 25 m
- TEJIDO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (T.E.C.): Modifícanse los retiros sobre Cota de Parcela del Sector (1) quedando la siguiente:
Sector (1): RETIROS s/Cota de Parcela: - de L.M.: no serán obligatorios
- de E.M.: Ref. 23

Art. 5º) Modifícanse las Referencias 20 y 31 del ANEXO III, DISPOSICIONES PARTICULARES, las que quedarán redactadas de la siguiente manera:

"20- A partir de la altura de basamento las construcciones deberán retirarse de modo tal que no avance más allá de los límites determinados por un plano a 60° respecto de la horizontal, trazado a partir de la intersección del plano vertical que pasa por la Línea Municipal (L.M.) y/o el Eje Medianero (según se indique en el cuadro), y el plano horizontal que contenga a dicha altura. En lotes en esquina la elección de eje de fondo quedará librado al proyectista, priorizando en lo posible la consolidación del frente sobre la calle principal. Asimismo a todos los edificios en esquina se los premiará con un (1) punto más FOT, debiendo cumplir con FOS, alturas, retiros y demás parámetros indicados para el sector."

"31- Estacionamientos para residencias:
El porcentaje de estacionamiento se refiere a los módulos para autos que se deberán dejar, aplicándose sobre el número total de unidades de viviendas. El módulo mínimo de estacionamiento será de 10 m2. El porcentaje establecido para estacionamientos será exigible para edificios con más de cinco unidades de viviendas y, a partir de allí, se tomará el porcentaje sobre la totalidad de las unidades. Es condición, que los ingresos vehiculares al edificio estén diferenciados de los ingresos peatonales del mismo. Asimismo los accesos a cada módulo de estacionamiento deberán ser directos e independientes de circulaciones y sectores de estacionamientos.
Finalmente a aquellos edificios de viviendas que en sus proyectos prevean el 100% de estacionamientos para sus unidades habitacionales, se premiará con un (1) punto más de FOT, como así también con la posibilidad de ocupar la superficie libre resultante de la aplicación del FOS, por debajo de la cota cero y hasta más un metro y medio (+1,50m) del nivel de cota de parcela.
Estas premiaciones se sumarán a toda otra premiación que pueda a llegar a tener el emprendimiento por razones previstas en el presente código.
Además aquellas unidades habitacionales que resulten de la superficie premiada no tendrán exigencia de cocheras.

M. JOSE L. FOSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

En edificios de viviendas colectivas, se podrá ocupar con estacionamientos con salida directa hacia la calle desde cada módulo vehicular, hasta el 40% del ancho del frente del terreno.
En edificios en esquina se podrá concentrar cada porcentaje sobre un solo frente."

Art. 6º) Adóptase como PLANO N° 4 del ANEXO II, el que se adjunta como ANEXO I de la presente Ordenanza.

Art. 7º) 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 veintinueve/
días del mes de diciembre de ///
dos mil once.----------

Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela