



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.284.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "I" – N° 222.264/4 – Fichero N° 66, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06446-1; y

CONSIDERANDO:

Que las distintas realidades sociales determinan que el urbanismo deba tener en cuenta la sociabilidad, la identidad ciudadana y barrial, la reducción de la pobreza, la distribución equitativa de los recursos y de los equipamientos urbanos y la calidad de los espacios públicos, no sólo como una cuestión estética, sino asimismo con un criterio de justicia social, con el objeto de reducir la exclusión, respetando las costumbres y comportamiento de sus habitantes y promoviendo la sustentabilidad para las generaciones futuras.

Que por ello entendemos que todos los ciudadanos tienen derecho, ya no sólo a la vivienda, sino Derecho a la Ciudad, en términos de "pertenencia".

Que "...el derecho a la ciudad democrática, justa, equitativa y sostenible, presupone el ejercicio pleno y universal de todos sus habitantes de todos los derechos económicos, sociales, culturales, civiles y políticos previsto en los Pactos y Convenios internacionales de Derechos Humanos reconocidos..." Extracto de la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad (2000-2005) Habitat International Coalition – América Latina (HIC-AL).

Que la ciudad es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes.

Que se encuentra en vigencia el Código Urbano – Ordenanza N° 4.170-, al cual se lo entiende como una primera instancia de planificación urbana, y que establece parámetros de regulación edilicia a los efectos de preservar ciertas calidades espaciales y de convivencia urbano.

Que no obstante ello, y como establece en unos de sus considerandos, "este código se dirige a acompañar las transformaciones urbanas en la ciudad existente, como así también a ordenar la ciudad a urbanizarse, estableciendo reglas claras para el mercado de suelo, en beneficio de un desarrollo urbano equilibrado, equitativo y justo, que permita igualdad de oportunidades urbanas a los distintos sectores sociales de la ciudadanía y que sea representativo de la construcción de una CIUDAD DEMOCRÁTICA".

Que asimismo indica en su final que "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 por otra parte este Código Urbano propone una ciudad más densa, más rentable, que integre a partir de la generación de espacios, tanto públicos como privados, con calidad ambiental y de equipamientos suficientes acordes a las necesidades del sector y de la ciudad en su conjunto.

Que es deber del Municipio, según la Ley Orgánica de las Municipalidades, fomentar la vivienda popular.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que en toda acción, en todo instrumento de gestión y/o normativo que se formulen, debe prevalecer el interés social y cultural por sobre el derecho individual de la propiedad.

Que cuando se aborda la problemática de la producción social de viviendas, los Municipios se encuentran con diversos impedimentos legales y económicos en la gestión del suelo, teniendo que recurrir a otras formas de división del suelo que garanticen la titularidad de sus futuros propietarios, sin perder de vista la habitabilidad de las construcciones.

Que por ello se torna primordial elaborar una normativa especial para la producción del Hábitat Urbano Social que, respetando los lineamientos generales del Código Urbano, permita a los organismos públicos abordar a través de diferentes instrumentos legales y de control del mercado, de diversidad tipológica y de una gestión del suelo redistributiva, la problemática de los asentamientos irregulares, el acceso a la vivienda propia y a su integración con la ciudad.

Que el principal organismo para el desarrollo de las políticas públicas del hábitat se centra en la figura del Instituto Municipal de la Vivienda (I.M.V.), por su autarquía y finalidad social.

Que dicho organismo tiene por objeto facilitar a la mayor cantidad de familias el acceso al suelo urbano y a la vivienda propia a través de la implementación de una diversidad de programas, planes y mecanismos que ofrecen alternativas distintas según las posibilidades económicas, sociales y culturales de ellas.

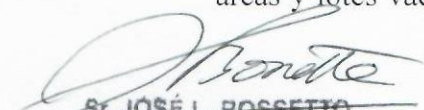
Que el Instituto Municipal de la Vivienda en materia de política de vivienda, no sólo utiliza recursos económicos propios, sino que gestiona permanentemente recursos externos, ya sean del Estado Provincial, Nacional, entes financieros, lo que le permite la solución habitacional a una mayor cantidad y variedad de familias.

Que lo antedicho conlleva a dinamizar la economía local con la creación de nuevos empleos.

Que con el objetivo de incentivar la ocupación de áreas de suelos vacantes que desintegran y descalifican la ciudad, el Instituto Municipal de la Vivienda adquirió terrenos dentro de Áreas de Desarrollo Prioritario –establecidas por Ordenanza N° 3.845-, con el fin de urbanizar y ceder a venta terrenos a familias que, por su condición socio-económica, solamente pueden resolver el acceso al lote o lote con vivienda a través de planes implementados y/o ejecutados por el estado municipal, provincial o nacional.

Que a través de la experiencia recogida durante varios años, se ha verificado que a muchos adjudicatarios de lotes, les resulta dificultoso mantener los grandes patios, quedando en la mayoría de los casos inutilizados como tales, por lo que una reducción en el ancho y en el largo de los mismos resultaría beneficioso, contribuyendo positivamente en la calidad de vida del habitante, de los vecinos y de la población en su conjunto.

Que por esta razón y contribuyendo además con la propuesta del Código Urbano de optimizar la planta urbana densificándola a través de la ocupación de áreas y lotes vacantes, de edificios desocupados, abandonados y/o inconclusos en su


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

construcción, resulta necesario proyectar lotes de tamaños menores a los indicados en dicha normativa.

Que la reducción de la superficie incidirá en el valor final de los mismos y ofrecerá una alternativa a las familias interesadas en acceder a un lote.

Que dentro de las cuestiones a considerar en la definición de dicho tamaño de lote, es la relación coherente entre el porcentaje de superficie cubierta a ocupar sobre el suelo (FOS), según el Código Urbano, y una superficie de vivienda óptima para el grupo familiar que contemple futuras ampliaciones de ambientes.

Que asimismo contemple la generación de patios con tamaños razonables y con suficientes espacios absorbentes y de oxigenación, preservando de esta forma, la densidad edilicia sugerida en el Código Urbano.

Que se ha consultado sobre el tema a la Comisión Asesora, creada por la Ordenanza N° 3.950 y participe de la elaboración del Código Urbano, la cual ha concluido favorablemente sobre la definición de estos tamaños de lotes, según consta en Acta N° 002/09 de actualización del Código Urbano.

Que esta disposición, como otras que se generen en el futuro, serán aplicables en determinados sectores urbanos de la ciudad y sólo para Planes de Interés Social propuestos y/o desarrollados por organismos públicos.

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

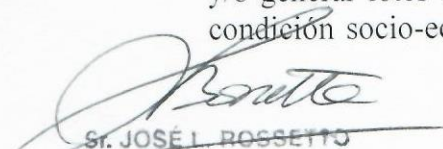
ORDENANZA

Art. 1º) Autorízase al Instituto Municipal de la Vivienda a dividir el suelo en terrenos con medidas menores a las establecidas en el Código Urbano – Ordenanza N° 4.170-, tomando como tamaño mínimo de la parcela 5 m de frente y 100 m² de superficie.-

Art. 2º) Lo establecido en el artículo 1º) sólo será de aplicación para las unidades habitacionales y urbanizaciones comprendidas dentro de las categorías de “Vivienda de Interés Social” y “Planes de Urbanización de Interés Social” de acuerdo a las características y exigencias definidas en los artículos 3º) y 4º) de la presente, y en los sectores urbanos definidos con los Tejidos N° 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del Código Urbano.-

Art. 3º) Defínase como “Vivienda de Interés Social”, a toda unidad habitacional grupal o individual, destinada a familias, cuya condición socio-económica, no les permita resolver por cuenta propia el acceso a la vivienda, y que, por lo tanto, requieren la intervención del Estado para dicha finalidad.-

Art. 4º) Defínase como “Planes de Urbanización de Interés Social” a aquellas urbanizaciones con o sin procesos de edificación simultánea, a los efectos de resolver problemas habitacionales, regularizar situaciones de radicación ilegal de viviendas y/o generar lotes económicos con infraestructura básica, destinados a familias cuya condición socio-económica no les permita resolver por cuenta propia el acceso a la


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

vivienda o al terreno, y que, por lo tanto, requieren la intervención del Estado para dicha finalidad.-

Art. 5º) No obstante lo dispuesto en el artículo 1º), las edificaciones deberán respetar los parámetros restantes y disposiciones contenidas en el Código Urbano.-

Art. 6º) Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal, por medio de las áreas técnicas pertinentes, evaluará la ubicación e inserción de los emprendimientos, como así también las mejores soluciones para el trazado, tamaños y formas de manzanas, espacios verdes absorbentes, infraestructuras, implantación de tipologías, según el diseño de cada propuesta, pudiendo en cada caso condicionar las autorizaciones y factibilidades de aprobación de los proyectos, al cumplimiento de dichos condicionantes.-

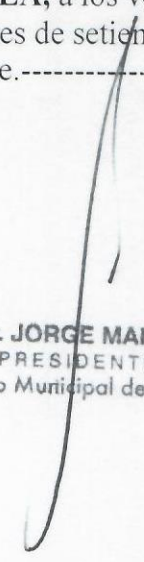
Art. 7º) La presente Ordenanza será incorporada al Código Urbano, Ordenanza N° 4.170.-

Art. 8º) 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 veinticuatro/
días del mes de setiembre de dos
mil nueve.-----


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela