CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 4.092.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "S" – Nº 193779/6 – Fichero Nº 61, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 05970-1; y

CONSIDERANDO:

Que el Jockey Club de Rafaela solicita la factibilidad para la ejecución de un complejo residencial denominado ***Villa Hípica***, en un sector del predio del Country del Jockey Club coincidente con las caballerizas del Hipódromo.

Que, en virtud de que la Ordenanza Nº 3.268 -que regula en cuanto a usos del suelo y morfología urbana, los terrenos pertenecientes a las Concesiones 285 y 286 correspondientes al Balneario Municipal y al Country del Jockey Club-, no permite la construcción de viviendas agrupadas o multifamiliares, sino viviendas unifamiliares aisladas, entre otros usos, resulta necesario reemplazar dicha norma legal por una nueva, adaptada a una concepción integral de dichos espacios.

Que la idea generadora de la propuesta es no afectar las especies arbóreas existentes, previendo construir en un sector actualmente consolidado con superficies ya edificadas.

Que, con el criterio de preservar los valores paisajísticos dados por las masas verdes existentes, la Comisión de Desarrollo Urbano de la Municipalidad no ha formulado objeciones en cuanto a concentrar viviendas en un lugar ya edificado, con la salvedad de que este tipo de conjunto multifamiliar no se amplíe ni se repita en otro sector del predio del Jockey Club.

Que el mismo posee características paisajísticas muy valiosas por la gran variedad de masas y especies arbóreas existentes que, junto con el Parque Balneario Municipal y las hileras de Tipas ubicadas sobre las banquinas de la Ruta Nº 70 entre las Concesiones Nº 270 y 286, contribuyen significativamente a la riqueza del ambiente urbano de nuestra ciudad, definiendo la "Puerta Urbana" desde el ingreso Este.

Que, por tal motivo, resulta imprescindible proteger dichas áreas con el objetivo de promover un desarrollo sustentable de nuestro medio ambiente y evitar una fragmentación irracional del espacio sin un criterio integral de planificación.

Que, por ello, es necesario regularlos conjuntamente, declarándolos ***Área de Paisaje Especial*** y ***Áreas de Reserva Natural***, respectivamente.

Que se entiende por ***Área de Paisaje Especial*** a todo sector de tierra privado factible de urbanizar, pero que, por estar inmerso en un entorno con determinadas características paisajísticas como masas y especies arbóreas, bosques rurales, parquizaciones u otras riquezas naturales y/o naturales implantadas a preservar para el interés general de la comunidad, es objeto de normativas particulares en cuanto a ocupación y usos del suelo, tamaños de lotes, plástica urbana y limitantes ante posibles extracciones de especies arbóreas, todo ello a efecto de conservar el espíritu del lugar.

Que, por su parte, se considera ***Áreas de Reserva Natural*** a aquellos espacios o sectores verdes públicos municipales, provinciales y/o nacionales, con

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

plantaciones importantes de especies arbóreas, los cuales no pueden urbanizarse, ni ser afectados por obras de infraestructura y/o construcciones, y que son objeto de normativas particulares en cuanto a ocupación e impermeabilización del suelo.

Que, complementariamente con lo antes expresado y teniendo en cuenta la definición del inciso "d", Art. 22°) Bienes Protegidos, de la Sección Segunda, Capítulo I: Preservación Arquitectónica y Urbanística de la Ordenanza N° 3.236 de creación del Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano, a partir del Decreto N° 24.163, el Club House del Country del Jockey Club fue incorporado al Listado de Bienes Inmuebles Protegidos.

Que resulta necesario regular las actuaciones e intervenciones de los privados sobre este sector, a partir del desarrollo de un plan o proyecto integral de todo el predio, preestableciendo macro trazados, diseños especiales de calles y sectores con diferentes tejidos, usos del suelo, factores de ocupación del suelo, espacios absorbentes como piletas y suelo permeable, densidades edilicias y tamaños de lotes, adecuados a las masas arbóreas preexistentes.

Que el ***Área de Paisaje Especial*** definida en la presente Ordenanza formará parte de un conjunto de *Áreas de Paisajes Especiales*, de acuerdo a un relevamiento general de sectores con similares características en nuestra ciudad, quedando sujetos a disposiciones similares a las establecidas para este caso en particular del predio del Jockey Club, en cuanto a la preservación de las masas verdes arbóreas y/o al espíritu verde del lugar.

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

ORDENANZA

Art. 1°) Declárase al sector limitado por la Ruta Provincial N° 70, el Balneario Municipal, las concesiones N° 301 y 302 y el Camino de Colonia N° 27, como ***ÁREA DE PAISAJE ESPECIAL (APE),*** según plano adjunto en el Anexo I, entendiéndose por tal a todo sector de tierra privado factible de urbanizar al que, dadas sus características paisajísticas como masas y especies arbóreas, bosques rurales, parquizaciones u otras riquezas naturales y/o naturales implantadas, corresponde preservar para el interés general de la comunidad, a través de normativas particulares en cuanto a ocupación y usos del suelo, tamaños de lotes, plástica urbana y limitantes ante posibles extracciones de especies arbóreas.-

Art. 2°) Declárase a los sectores correspondientes al parque verde del Balneario Municipal y al conjunto de Tipas ubicadas sobre las banquinas de la Ruta N° 70 entre las concesiones N° 270 y 286, como ***ÁREAS DE RESERVA NATURAL (ARN),*** según plano adjunto en el Anexo I, entendiéndose por tal a aquellos sectores verdes públicos municipales, provinciales o nacionales, con plantaciones importantes de especies arbóreas, los cuales no pueden urbanizarse, ni ser afectados con obras de

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

infraestructura, y que son objeto de normativas particulares, en cuanto ocupación e impermeabilización del suelo.-

Art. 3º) Apruébase el Proyecto Integral con las correspondientes disposiciones particulares que se adjuntan como Anexos II y III de la presente, entendiéndose por tal a toda propuesta de urbanización en la que se preestablezca: macros trazados, diseños especiales de calles y tamaños de lotes adecuados a las masas arbóreas preexistentes; ocupación y usos del suelo; morfología urbana determinando factores de ocupación del suelo y total, alturas y retiros; espacios absorbentes.-

Art. 4º) Establécese que, ante futuros fraccionamientos o subdivisiones dentro de las áreas definidas en los artículos 1°) y 2°), se deberá respectar el trazado principal previsto en el Proyecto Integral, el cual se ajustará oportunamente con medidas, a la ubicación exacta de las especies arbóreas existentes.-

Art. 5º) Toda intervención urbanística sobre el ***Área*** declarada en el artículo 1°), deberá cumplir con la Ordenanza de urbanizaciones y loteo vigente, como así también con las disposiciones particulares de los Anexos II y III de la presente.-

Art. 6º) El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Dirección de Espacios Verdes o quien la reemplace en el futuro, notificará a los propietarios de terrenos que se encuentren en el ***Área de Paisaje Especial***, a efecto de imponerlos de la presente norma legal, como así también de asesorarlos en el cuidado de las especies arbóreas, formas de riego, tiempo de podas, entre otros aspectos inherentes.-

Art. 7º) Es obligación de los propietarios de terrenos ubicados en el ***Área de Paisaje Especial*** presentar, previo a cualquier tipo de intervención -ya sea una urbanización, una construcción u otro tipo de obra civil-, un exhaustivo relevamiento de las especies arbóreas existentes avalado por un profesional competente. Con este dato la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad o quien la reemplace en el futuro, evaluará las especies a preservar.-

Art. 8º) Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo anterior, toda construcción u obra de infraestructura que se permita ejecutar según las disposiciones de los Anexos II y III, se deberá proyectar de modo tal de no afectar las especies y masas arbóreas existentes a preservar, tanto las copas como las raíces. En caso de ser absolutamente necesaria la extracción de alguna especie arbórea, será obligación del propietario reemplazarla por la plantación de nuevas, en los sectores, cantidades y en la forma que establezca la Dirección de Espacios Verdes o quien la reemplace.
En ningún caso se aceptará la erradicación de ejemplares que posean menos de dos años de vida.-

Art. 9º) Las ***Áreas de Reserva Natural*** deberán cumplir con las disposiciones particulares del Anexo III. No obstante ello, queda terminantemente prohibido la extracción o afectación de las especies arbóreas existentes, a causa de obras de

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

civiles, construcciones u otras intervenciones, salvo las disposiciones de rango superior en la materia.-

Art. 10°) Apruébanse los ANEXOS I, II y III adjuntos a la presente Ordenanza.-

Art. 11°) Entiéndase por:

- **TEJIDO:** a la composición resultante entre las áreas descubiertas, los volúmenes edificados y el conjunto de usos instalados sobre una parcela.

- **FOS (Factor de Ocupación del Suelo):** al coeficiente que indica la relación entre la superficie del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.
  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 cero de parcela.
  No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a piletas, piscinas o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.-
  Superficie del Terreno x coeficiente FOS = Sup. Cubierta proyectada en planta baja.

- **FOT (Factor de Ocupación Total):** al coeficiente que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela, por encima de la cota de parcela.
  No serán computables para la aplicación del FOT, las siguientes superficies:
  - Las edificadas bajo cota de parcela, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela.
  - Las que correspondan a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen y/o superficie cubierta computable y tanques de agua.

  Superficie del Terreno x coeficiente FOT = Sup. Cubierta Total.

- **ESPACIO ABSORBENTE:** a la superficie mínima que debe dejarse para espacio permeable dentro de la parcela, ya sean superficies verdes, de piletas, canteros u otras similares, a efecto de asegurar el drenaje pluvial. No serán computables las superficies libres con veredas o solados de cualquier tipo.

- **ALTURA MÁXIMA:** a la altura total de una edificación cualquiera sea su tipología, midiéndose desde la cota cero de la parcela hasta el borde superior del volumen edificado más alto. No se computará la altura de los tanques y cajas de ascensores.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

- **ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE PRIMERA NECESIDAD Y BAJA COMPLEJIDAD:** a aquellas actividades de abastecimiento barrial que provocan una baja incidencia en el entorno.
  La evaluación y clasificación de las actividades de acuerdo al tipo de complejidad, quedarán a cargo de las áreas municipales pertinentes, debiendo ajustarse a lo dispuesto en la Ley Provincial N° 11.717 o la que la reemplace en el futuro.
  Ante la modificación o ampliación de alguna actividad económica ya instalada, ésta deberá volver a someterse a una nueva evaluación y clasificación previa.
  La habilitación otorgada en cada caso, será coincidente con los plazos establecidos en la Ley Provincial N° 11.717 o la que la reemplace en su defecto. Vencido ese plazo corresponde rever la renovación.-

Art. 12°) Derógase la Ordenanza N° 3268 y toda norma legal que se oponga a la presente.-

Art. 13°) 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 del mes de/ setiembre de dos mil siete.---------

PROF BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL RAFAELA

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

A N E X O I

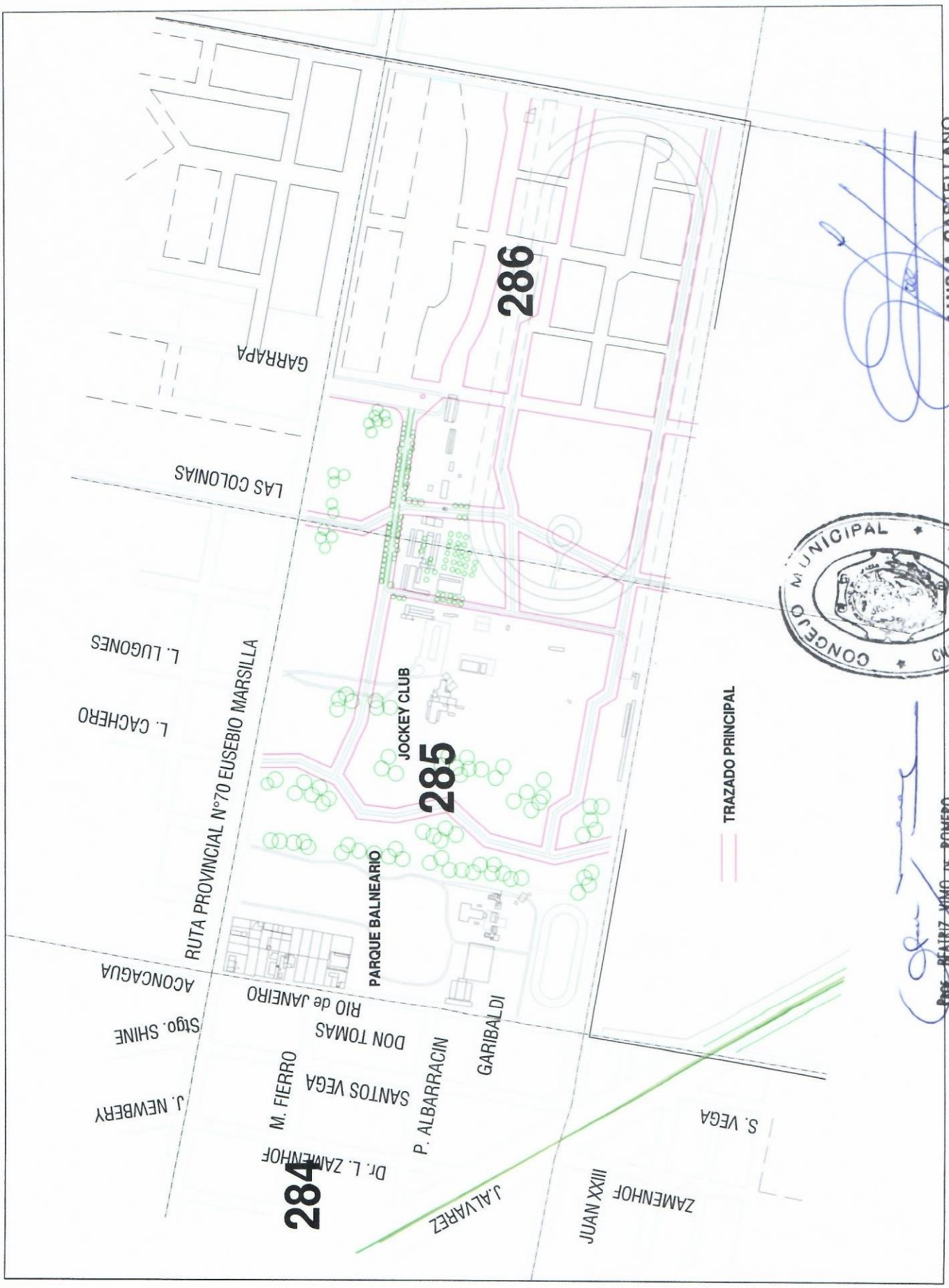
Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Prof. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

A N E X O II



Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL CIUDAD DE RAFAELA

Dra. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO III

1.- DISPOSICIONES PARA CADA SECTOR DEL *ÁREA DE PAISAJE ESPECIAL* DELIMITADOS SEGÚN PLANO ADJUNTO EN EL PRESENTE ANEXO:

1. A. SECTOR URBANIZACIONES DE BAJA DENSIDAD:

a) SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:
Los servicios deberán realizarse en forma subterránea, respetando el ordenamiento que impartan las áreas técnicas.
Las calles deberán ejecutarse con calzadas y sistema de cunetones o badenes, de acuerdo a las indicaciones técnicas que formulen las áreas pertinentes, quedando exceptuadas de la exigencia de la obra de cordón cuneta dispuesta en la Ordenanza de Urbanizaciones vigente.

b) TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO: ***Superficie 1.000 m2 y Frente: 20 m.***
No obstante ello, las formas, dimensiones y disposiciones de los lotes se definirán de acuerdo al proyecto de urbanización, ajustándose a las especies arbóreas existentes a efecto de preservar las características naturales del terreno y evitar posibles extracciones de dichas especies.
Asimismo queda prohibido la formación de lotes internos o subdivisiones de lotes posteriores al fraccionamiento aprobado originalmente.

c) TEJIDOS Y USOS DEL SUELO:

- ***.RESIDENCIAL:***
  - Viviendas unifamiliares aisladas.
  - Casas quintas.
  - Quinchos.
- ***EQUIPAMIENTOS:***
  - Parques y Plazas Públicas y Privadas.
  - Campos de juegos para niños.
  - Campos deportivos.
  - Otros análogos con diferente denominación.

d) INDICADORES URBANÍSTICOS:

- ***FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,5***
- ***FOT (Factor de Ocupación Total): 0,8***
- ***Espacio Absorbente: 40%***
- ***Retiros de la edificación: 4,00 m de la Línea Municipal y 2,15 m. de Ejes Medianeros.***
- ***Altura máxima de la construcción: 12,5 m.***

e) MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS:
Las construcciones podrán ejecutarse a través de sistemas diversos, quedando prohibida la utilización de lajas prefabricadas de hormigón a la vista. No obstante

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

ello, las propuestas con sistemas industrializados deberán encuadrar dentro de una buena estética, nobleza de los materiales y terminación, de modo tal de no alterar la imagen que se pretende para el lugar, contando para ello con el "Certificado de Aptitud Técnica" expedido por un organismo técnico oficial reconocido por el Municipio.

f) CERCAS Y VEREDAS:
Las cercas sobre Línea Municipal podrán materializarse con mamposterías de material tradicional o con especies vegetales o con rejas. Los Ejes Medianeros deberán materializarse con especies verdes vegetales a una altura mínima de 2,20 m desde el nivel de terreno natural. Las veredas deberán contener un solado de material antideslizante de 1,20 m de ancho ubicado a una distancia de 0,80 m de la Línea Municipal, materializando accesos peatonales y vehiculares.

1.B. SECTOR COMPLEJO VILLA HÍPICA:
a) SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:
Los servicios deberán realizarse en forma subterránea, respetando el ordenamiento que impartan las áreas técnicas.
Las calles deberán ejecutarse con calzadas y sistema de cunetones o badenes, de acuerdo a las indicaciones técnicas que formulen las áreas pertinentes, quedando exceptuadas de la exigencia de la obra de cordón cuneta dispuesta en la Ordenanza de Urbanizaciones vigente.

b) TAMAÑO DE LOTE: La superficie de lote a autorizar para el emprendimiento no podrá ser mayor del que surja del trazado definitivo del proyecto integral de acuerdo al previsto en el Anexo II de la presente, cuya medida final surgirá del correspondiente plano de mensura. Una vez aprobada la dimensión del terreno, la superficie resultante no podrá ampliarse hacia otros sectores. Asimismo, por lo menos uno de los frentes de la fracción de lote resultante deberá dar a una calle pública.

c) TEJIDO Y USOS DEL SUELO:
- ***RESIDENCIAL:***
  - Vivienda multifamiliar: edificio donde se alojan más de dos familias.
  - Quinchos.
- ***EQUIPAMIENTOS:***
  - Parques y Plazas Públicas y Privadas.
  - Campos de juegos para niños.
  - Campos deportivos.
  - Natatorios.
  - Canchas de fútbol, paddle, tenis u otros deportes similares.
  - Bibliotecas.
  - Guarderías.
  - Dispensarios.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

- Guardia policial o de seguridad privada.

- ***ACTIVIDADES ECONÓMICAS, COMERCIALES Y DE SERVICIO DE PRIMERA NECESIDAD DE BAJA COMPLEJIDAD:***
  - Locales de venta de comestibles, artículos de limpieza, artículos para el hogar, artículos de mercería, ropa, artículos de librería e insumos.
  - Kioscos.
  - Heladerías.
  - Salones de té y/o cafetería.
  - Bares lácteos.
  - Locales de venta de plantas y flores.
  - Salones de belleza.
  - Locales para correos postales.
  - Locutorios.
  - Sucursales de bancos.
  - Gimnasios.
  - Otros análogos con diferente denominación.

d) INDICADORES URBANÍSTICOS:

- ***FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,3***
- ***FOT (Factor de Ocupación Total): 0,8***
- ***Espacio Absorbente: 60 %***
- ***Altura máxima de la construcción: 12,5 m.***

e) MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS:

Las construcciones se ejecutarán por medio de sistemas tradicionales en sus distintos tipos. No obstante ello, las áreas técnicas podrán evaluar propuestas con sistemas industrializados, teniendo en cuenta que éstos se encuadren dentro de una buena estética, nobleza de los materiales y terminación, de modo tal de no alterar la imagen que se pretende para el lugar. La aprobación del sistema industrializado será objeto de una Ordenanza específica.

f) CERCAS Y VEREDAS:

Las cercas sobre Línea Municipal podrán materializarse con mamposterías de material tradicional o con especies vegetales o con rejas.

Los Ejes Medianeros deberán materializarse con especies verdes vegetales a una altura mínima de 2,20 m desde el nivel de terreno natural.

Las veredas deberán contener un solado de material antideslizante de 1,20 m de ancho ubicado a una distancia de 0,80 m de la Línea Municipal, materializando accesos peatonales y vehiculares.

g) DENSIDAD EDILICIA:

En el sector señalado sólo se permitirá un único complejo multifamiliar de hasta 40 unidades de viviendas, no pudiendo realizarse ampliaciones al mismo.

La superficie mínima de una unidad será de **60 m2**.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

Asimismo, dentro del mismo complejo multifamiliar podrán instalarse otros usos complementarios de acuerdo a los detallados en el inciso c2.

1.C. SECTOR CLUB DEPORTIVO Y PARQUE VERDE:

1.C1. EDIFICIO DE LA SEDE DEL CLUB:

a) SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:

Los servicios deberán realizarse en forma subterránea, respetando el ordenamiento que impartan las áreas técnicas.

Las calles deberán ejecutarse con calzadas y sistema de cunetones o badenes, de acuerdo a las indicaciones técnicas que impartan las áreas pertinentes, quedando exceptuadas de la exigencia de la obra de cordón cuneta dispuesta en la Ordenanza de Urbanizaciones vigente.

b) TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO: **Superficie 10.000 m2.**

c) TEJIDO Y USOS DEL SUELO:

- ***RESIDENCIALES:***
  - Conventos.
  - Asilos.
  - Hogares e internados.
  - Albergues.
- ***EQUIPAMIENTOS:***
  - Bibliotecas.
  - Galería de arte.
  - Centros o salas de exposiciones.
  - Auditorios.
  - Salas de conferencias.
  - Salas de conciertos.
  - Museos.
  - Salas de ensayo para artistas.
  - Escuela de música.
  - Guarderías.
  - Jardín de Infantes.
  - Enseñanzas primarias, secundarias y terciarias.
  - Universidades.
  - Institutos de capacitación.
  - Enseñanza para capacidades diferentes.
  - Centros de salud.
  - Dispensarios.
  - Institutos con internación (maternidad, salud mental).
  - Clubes sociales.
- ***ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE SERVICIO DE BAJA COMPLEJIDAD:***
  - Restaurantes.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

- Bares.
- Cafeterías.
- Salones para fiestas.
- Salones de juegos.
- Hoteles.
- Spas y/o posadas.
- Otros análogos con diferente denominación.

c.a.) Cualquier otra propuesta de uso para dicho edificio será evaluada por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano o la que la reemplace en el futuro.

d) INDICADORES URBANÍSTICOS:

- ***FOS (Factor de Ocupación del suelo): 0,3***
- ***FOT (Factor de Ocupación total): 0,5***
- ***Espacio Absorbente: 60%***
- ***Altura máxima de la construcción: 12,5 m.***

e) MEDIDAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:

- El edificio no podrá sufrir ampliaciones sobre el frente.
- Cualquier intervención edilicia deberá respetar el estilo arquitectónico del edificio original.
- Ninguna edificación podrá superar la altura máxima de la torre mirador.
- La envolvente de los volúmenes no podrá modificar su aspecto, quedando prohibido pintar o revestir los ladrillos vistos y/o modificar el tipo de tejas de las cubiertas.
- En el interior no se podrá modificar la arquitectura del hall y del salón principal, quedando prohibido construir tabiques o muros que dividan los espacios, alterar las arcadas de las estructuras ni cambiar o cubrir el cielorraso del salón principal.

1.C2. PARQUE VERDE – DEPORTIVO:

1) SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:

Los servicios deberán realizarse en forma subterránea, respetando el ordenamiento que impartan las áreas técnicas.

Las calles deberán ejecutarse con calzadas y sistema de cunetones o badenes según las indicaciones que impartan las áreas técnicas, quedando exceptuadas de lo que disponga la Ordenanza de Urbanizaciones vigente en cuanto al tipo de pavimento específicamente.

2) TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO: **Superficie 20.000 m2.**

3) TEJIDO Y USOS DEL SUELO:

- ***EQUIPAMIENTOS:***
  - Parques, plazas, plazoletas públicas y privadas.
  - Bosques.
  - Viveros.
  - Campos de juego para niños.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

- Campos deportivos.
- Natatorios.
- Canchas de fútbol, paddle, tenis u otros deportes similares.
- Parques ecológicos.
- Clubes sociales, culturales y deportivos.
- Guardia policial o de seguridad privada.

4) INDICADORES URBANÍSTICOS:

- ***FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,2***
- ***Espacio Absorbente: 85%***
- ***Altura máxima de la construcción: 12,5 m.***

2. DISPOSICIONES PARA LAS *ÁREAS DE RESERVA NATURAL* DE ACUERDO AL PLANO ADJUNTO EN EL PRESENTE ANEXO:

2.A. BALNEARIO MUNICIPAL:

a) ESTACIONAMIENTOS:

Se deberán prever estacionamientos sectorizados de modo tal que los autos no invadan las áreas forestadas donde se localizan los asadores.

b) NUEVAS CONSTRUCCIONES:

Quedarán sujetas a un proyecto general, el cual deberá responder a pautas de diseño como preservación de la masa arbórea y de las áreas de esparcimiento actuales.

2.B. HILERA DE TIPAS SOBRE RUTA Nº 70:

a) MEDIDAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL:

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9°) de la presente.-

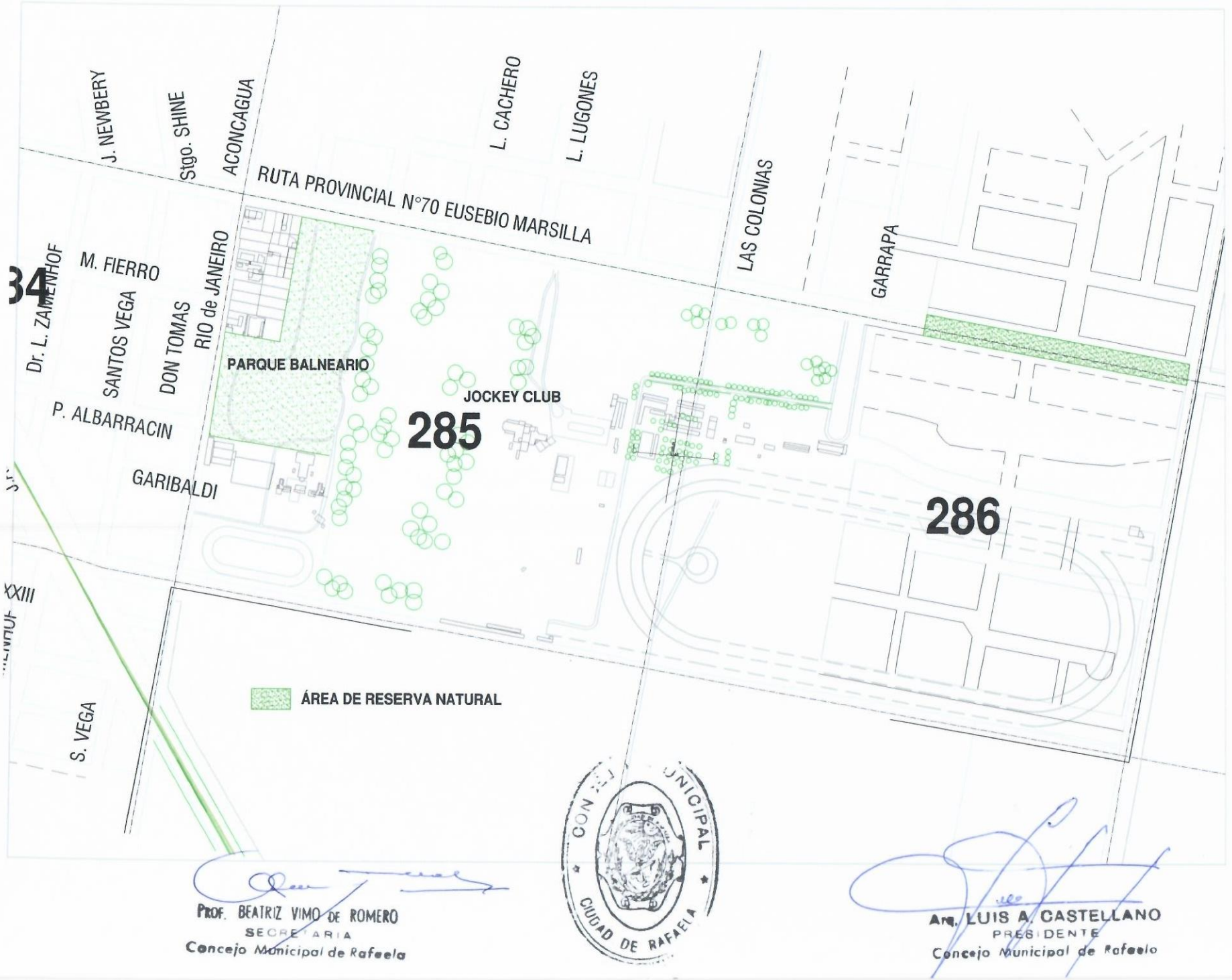
CONCEJO MUNICIPAL CIUDAD DE RAFAELA

Prof. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO III



PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

ARQ. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela