



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.119.-**

**VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "D" – N° 206221/4 – Fichero N° 63, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05823-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que, a través del Decreto N° 9.702 y la Ordenanza N° 3.231, se establecen restricciones al dominio sobre los inmuebles ubicados en las Concesiones 253, 254, 269 y 270 que comprenden al Barrio Belgrano, los cuales a su vez pertenecen al Distrito Residencial General, según Reglamento de Zonificación vigente –Decreto-Ordenanza N° 2.958 y modificatorias–.

Que la condición para la aplicación de dichas restricciones es que los inmuebles, a la puesta en vigencia del Decreto N° 9.702, no estén fraccionados en lotes en los términos de la legislación vigente.

Que esta condición trae aparejado confrontaciones entre los usos del suelo admisibles en terrenos existentes y los admisibles en terrenos de nuevas urbanizaciones que surgieron a partir del mencionado Decreto.

Que se está estudiando un nuevo ordenamiento de los tejidos urbanos, en cuanto a subdivisiones, usos y morfología, a través de una Comisión Asesora formada por agentes municipales y colegios profesionales de la ciudad.

Que teniendo en cuenta las técnicas urbanísticas de planificación urbana, la forma de regular la ciudad es por sectores urbanos, identificados por ciertas especificidades e intencionalidades de crecimiento, lo cual podría estar implicando en un futuro, cambios en los usos de las concesiones citadas.

Que, no obstante ello, se hace necesario resolver transitoriamente la situación irregular que conlleva el Decreto N° 9.702, ampliando las restricciones al dominio para la totalidad de los lotes y no sólo para los nuevos, al mismo tiempo que se profundizan ciertos términos poco explícitos en cuanto a los usos a instalarse.

Que el espíritu del Decreto antes citado, encierra la idea de conducir al Barrio Belgrano hacia un sector residencial, tranquilo, a partir de la localización de comercios y tiendas de primera necesidad y de equipamientos barriales.

Que se entiende como comercios y tiendas de primera necesidad, a aquellas actividades económicas inocuas de 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.

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

Que se entiende por equipamiento barrial a aquellas actividades sociales, culturales, recreativas, asistenciales, religiosas e institucionales que atienden sólo las necesidades del barrio y/o el sector próximo como sucursales de bancos, clubes, entidades de beneficencia, SAMCos, parques, parroquias, entre otras, cuya escala no provoca conflictos en el ambiente ni en el tránsito vehicular del sector.

Que, por otra parte, resulta necesario modificar los usos de la franja de terrenos ubicadas al Oeste del Balneario Municipal, con frentes a calle Río de Janeiro, ya que el Distrito Suburbano al cual está afectada hoy no se condice con la realidad del sector en cuanto a su desarrollo y funcionamiento.

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

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Establécese que los terrenos de las Concesiones 253 y 269, afectadas al Distrito Residencial General según el Reglamento de Zonificación Decreto-Ordenanza N° 2.958, tendrán las siguientes restricciones al dominio:

- 1) Tamaño mínimo de lotes: 12 m. de frente y 360 m<sup>2</sup> de superficie.
- 2) Se prohíbe la formación de lotes internos.
- 3) Los lotes podrán tener únicamente los siguientes usos de acuerdo a lo dispuesto en el Distrito Residencial General del Reglamento de Zonificación Decreto-Ordenanza N° 2.958, apuntando a lo residencial, al abastecimiento comercial barrial de primera necesidad y al equipamiento barrial como:

- a) Edificios residenciales:
  - . Vivienda de una familia (aislada o entre medianeras)
  - . Viviendas apareadas de dos familias
  - . Viviendas de departamentos de piso bajo (aisladas o entre medianeras)
- b) Edificios Institucionales:
  - . Dispensarios
- c) Edificios de reunión Bajo Techo:
  - . Clubes
  - . Locales para la práctica de Culto Religioso
- d) Edificios e Instalaciones para Reuniones al Aire Libre:

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

- . Parques Públicos y Privados
- . Campos de Juegos para Niños
- . Campos Deportivos

f) Edificios para Oficinas:

- . Oficinas Públicas
- . Oficinas de Entidades Públicas
- . Oficinas de Entidades Privadas

g) Edificios Educativos:

- . Escuelas Infantiles
- . Escuelas Primarias
- . Escuelas Secundarias y Profesionales.-

**Art. 2º)** Dispónese que las tierras remanentes ubicadas en las Concesiones 270 y 254 no previstas por las Ordenanzas N° 2.939 y N° 2.770, incluidas al Distrito Residencial General por Ordenanza N° 3.231, quedarán sometidas a iguales restricciones y con los usos establecidos en el artículo 1º) de la presente Ordenanza.-

**Art. 3º)** Incorpórase la franja de terrenos pertenecientes a la Manzana 1-13, delimitada al Norte por Ruta Provincial N° 70; al Oeste por calle Río de Janeiro y al Sur y al Este por terrenos del Balneario Municipal, al Distrito Residencial General según Reglamento de Zonificación vigente Decreto-Ordenanza N° 2.958, o la normativa que la reemplace en el futuro.-

**Art. 4º)** Derógase toda norma legal que se oponga a presente.-

**Art. 5º)** 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 veintidós días /  
del mes de noviembre de dos mil/  
siete.-----

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



  
Arq. LUIS A. CASTELLANO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela