



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**REGISTRADA BAJO EL N° 4.017.-**

**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° 05818-1; y

**CONSIDERANDO:**

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 debido al tiempo transcurrido, y hasta tanto no se cuente con un nuevo instrumento integral de ordenamiento urbano, como el Código Urbano, resulta necesario actualizar dichas situaciones.

Que en el seno de la Comisión Asesora creada por Ordenanza N° 3950, se está evaluando el contenido del proyecto borrador del Código Urbano, elaborado en forma interdisciplinaria con las distintas oficinas técnicas municipales e instituciones de la ciudad.

Que, 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 dichos terrenos pertenecen a las Concesiones N° 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 en esta oportunidad ser afectados 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 N° 293 y 229; se establece la restricción de que no podrán ser urbanizados hasta que 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 los lotes definitivos.

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 de arcos hasta Vieytes preferentemente residencial; desde Vieytes hasta L. Maggi mixto con predominio comercial; desde L. Maggi hasta D'Agostino con predominio industrial.

Que el sector comprendido por las Concesiones N° 341, 342 y parte de las Concesiones N° 357 y 358 aún pertenece 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 de dicho sector.

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

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

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

Que se entiende como comercios y servicios de primera necesidad, a aquellas actividades económicas inocuas para 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 N° 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.

Que, por otra parte, 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, vertedores públicos, crianza avícola y cerdos, cunicultura y apicultura, ganadería, mataderos, entre otros, son totalmente incompatibles con los urbanos.

Que la mayor parte de las Áreas de Desarrollo Prioritario determinadas en la Ordenanza N° 3845, coinciden con terrenos afectados a los distritos antes mencionados como, parte de las Concesiones N° 186, 201, 219, 135, 236, y la totalidad de las N° 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 y que aún siguen afectados por los distritos mencionados en los párrafos anteriores.

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

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Incorpórase a Zona Urbana parte de los terrenos que han quedado remanentes de las Concesiones N° 342, 357 y 358, y la totalidad de los terrenos de la Concesión N° 341 de la ciudad.-

**Art. 2º)** Establécese para la Concesión N° 341 que, ante una urbanización o instalación de un uso, las áreas técnicas pertinentes indicarán los condicionantes 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.-

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**Art. 3º)** Determinése que los terrenos deslindados en el artículo 1º), quedarán regulados por las disposiciones correspondientes a la Ordenanza N° 3514 y sus modificatorias, en cuanto a tamaños de lotes, usos del suelo y edificación, entre otros aspectos.-

**Art. 4º)** Establécese, para este loteo en particular, un siete por ciento (7%) de reserva para uso de espacio verde y/o comunitario del cual podrá afectarse hasta un dos por ciento (2%) para localización de actividades comerciales y de servicios de primera necesidad para el abastecimiento barrial, concesionándose los mismos a los particulares, conforme la reglamentación pertinente.-

**Art. 5º)** Aféctense los terrenos de las Concesiones N° 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, al Distrito Residencial Vivienda de una Familia.-

**Art. 6º)** Establécese que, para los terrenos pertenecientes a las concesiones mencionadas en los artículos 1º) y 5º) no abarcados por la Ordenanza N° 3873, regirán los parámetros establecidos en la Zona 4 de dicha norma legal.-

**Art. 7º)** Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del///  
**CONCEJO MUNICIPAL DE///**  
**RAFAELA**, a los veintiocho días  
del mes de diciembre de dos mil/  
seis.-----

  
PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO  
SECRETARIA  
Concejo Municipal de Rafaela



  
Arg. LUIS A. CASTELLANO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela