



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.873.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en los expedientes Letra "S" – N° 190448/1 – Fichero N° 61 y Letra "S" – N° 195509/5 – Fichero N° 62, que tuvieran entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 05166-3 y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 3751 fue promulgada con el objeto de regular la ubicación y construcción de edificios en altura.

Que habiendo transcurrido un plazo de tiempo considerable, en el cual se fue evaluando la aplicación de la Ordenanza, se detectaron aspectos que deben corregirse.

Que en reuniones de la Comisión Asesora se analizaron estos aspectos, cuyos cambios constan en las Actas N° 6, 10, 11 y 13, y de las cuales se adjuntan copias en el presente expediente.

Que entre dichos cambios se plantea modificar los límites de la Zona I – Casco Antiguo-, ya que la establecida en la Ordenanza N° 3751 no coincide con lo definido en el Plan Estratégico Rafaela, y del cual participara la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que en dicha Zona se propone aumentar el valor del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT), teniendo en cuenta que actualmente el grado de consolidación del tejido en ese sector está entre un 75% y 100%.-

Que asimismo se modifican los valores del FOS y FOT en las Zonas II, III, dividiendo a su vez a esta última, en tres subzonas.

Que otro de los cambios es la aplicación de los parámetros establecidos en el Anexo II de la Ordenanza N° 3751, a partir de la planta baja y no de la planta alta, quedando derogado el concepto de edificio en altura establecido en la citada Ordenanza.

Que también se proponen modificar los términos de aplicación del Centro de Manzana, como así también eliminar su aplicación del Casco Antiguo, ya que sería casi imposible poder concretarlo en un sector tan consolidado.

Que resulta necesario modificar el término de cochera por el de estacionamiento para evitar la obligación de cubrir los sectores destinados a tal fin, y asimismo bajar los porcentajes exigidos para cada una de las Zonas, con respecto a este parámetro.

Que finalmente se proponen otra serie de cambios con respecto a alturas máximas, retiros a partir del basamento y alturas de éste, como así también algunos ajustes en las definiciones de ciertos términos.

Que por otra parte se está avanzando, dentro del seno de la Comisión Asesora, en el estudio de una normativa integral, el Código Urbano, instrumento que va a reemplazar al reglamento de zonificación y a otras normativas vigentes.

Que no obstante ello, es necesario dar una solución urgente y transitoria a aquellos puntos conflictivos a los que se hacía referencia en párrafos anteriores.


PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO

SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

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

ORDENANZA

Art. 1º) Modificase el artículo 1º) de la Ordenanza N° 3751, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 1º)** Establézcase que, para la construcción de edificios en general, a partir de la cota de parcela, cualquiera sea su uso y/o destino, serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Anexos I, II, III, IV y V de la presente Ordenanza”.

Art. 2º) Derógase el artículo 2º) de la Ordenanza N° 3751.-

Art. 3º) Modificase el Anexo I de la Ordenanza N° 3751 en su artículo 1º) inciso “a”, límites de la Zona I, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“**Art. 1º)** Defínanse dentro de la ciudad de Rafaela, las siguientes zonas, de acuerdo al plano adjunto como Anexo IV:

a- ZONA I (parte del Casco Antiguo Fundacional): sus límites son, partiendo desde Bv. Santa Fe y siguiendo un sentido antihorario, calles Tucumán, Buenos Aires, Ciudad de Esperanza, Alem, nuevamente C. de Esperanza, A. Álvarez, Alvear, Ameghino, Lavalle, Brasil – Ernesto Salva, 25 de Mayo, Almafuerte, 3 de Febrero, Pellegrini, Lamadrid, Bolívar, Ayacucho, Bv. Roca hasta Ruta Nac. N° 34, retomando Bv. Roca hasta Suipacha, sigue por Suipacha y luego por Chacabuco, D. Alighieri, V. Sársfield, Viamonte, Falucho, Colón, Juan B. Justo, Bv. Hipólito Irigoyen hasta Luis Fanti – Remedios de Escalada, retomando Bv. H. Irigoyen hasta E. Oliver, continúa E. Oliver y luego por 9 de Julio, 26 de Enero, Saavedra, A. del Valle, San Lorenzo, Garibaldi, Constitución hasta reencontrarse con Bv. Santa Fe. Quedan incluidos en esta Zona los frentes de los inmuebles sobre las calles límites antes descriptas, como así también los inmuebles con frentes Norte a Bv. Santa Fe, entre calle Constitución y eje del Ferrocarril Nuevo Central Argentino.-“.

Art. 4º) Elimínase de la Zona I, la exigencia de aplicación del centro de manzana establecido en la referencia 12 del Anexo III de la Ordenanza N° 3751.-

Art. 5º) Modifícanse los términos del Anexo V – Glosario-, de la Ordenanza N° 3751, que se detallan a continuación:

...”**Espacio o Centro de Manzana:** entiéndase por Espacio o Centro de Manzana al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno, pudiendo ocuparse con edificaciones de hasta dos niveles con un límite de altura de 7 m., cualquiera sea su uso, según el Reglamento de Zonificación vigente N° 2958 y modificatorias. El espacio libre resultante de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), deberá proyectarse prioritariamente en el sector destinado a dicho centro de manzana.


PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

En todos los casos la figura del Centro de Manzana será homóloga a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.”...

...”**Línea de Frente Interno (LFI):** es la profundidad máxima construible a partir de los 7 m. de altura. Se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:
 $L = 0,33 \times D$, siendo:

L: Línea de Frente Interno (profundidad máxima construible)

D: distancia entre Líneas Municipales de la manzana. Esta distancia se tomará en forma perpendicular a la Línea Municipal, pasando por el punto medio de ésta.”...

Art. 6º) Modifícanse las referencias 1, 4, 7 y 13 del Anexo III – Planilla Parámetros Urbanísticos- de la Ordenanza N° 3751 las que quedarán redactadas de la siguiente forma:

“1. Las construcciones deberán retirarse de modo tal que no avance más allá de los límites determinados por un plano a 45° respecto de la horizontal, trazado a partir de la intersección del plano vertical que pasa por la Línea Municipal (L.M.) y el plano horizontal que contenga a dicha altura.”

“4. En los tramos de los bulevares fundacionales, en torno a la Plaza 25 de Mayo y el frente Norte del tramo de Bv. Santa Fe desde calles Constitución – Tucumán hasta el eje del Ferrocarril Nuevo Central Argentino, es obligación consolidar sus fachadas sobre la Línea Municipal (L.M.). Morfológicamente, se admite que cada fachada presente pliegues que la retiren de la L.M., siempre que en ambos extremos, el plano de fachada se materialice sobre la L.M.. Asimismo se establece una altura uniforme para los basamentos sobre ambos frentes, los que tendrán una altura máxima de 12,5 m.-“

“7. Las parcelas con frentes Norte y Sur a Av. Santa Fe y Av. Mitre, deberán consolidar sus fachadas sobre la Línea Municipal (L.M.). Morfológicamente, se admite que cada fachada presente pliegues que la retiren de la L.M., siempre que en ambos extremos, el plano de fachada se materialice sobre la L.M.. Asimismo se establece una altura uniforme para los basamentos sobre ambos frentes, los que tendrán una altura máxima de 12,5 m.-“

“13. 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. “

Art. 7º) Reemplázase el Anexo II –Parámetros Urbanísticos- de la Ordenanza N° 3751, por el que se adjunta a la presente.


PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 8º) Reemplázase el Anexo IV – Planos de Zonas- de la Ordenanza N° 3751, por el que se adjunta a la presente.-

Art. 9º) En el caso de lotes con frente a dos o más calles, la aplicación de los parámetros será el correspondiente a cada frente, no pudiendo extenderse más allá de la mitad de la parcela. Dicha distancia será tomada desde la línea municipal de cada frente de parcela hacia el interior de la misma. En el caso de lotes en esquina tendrán preponderancia los parámetros que afecten al frente menor.-

Art. 10º) Las construcciones existentes con anterioridad a la Ordenanza N° 3751 que se amplien o remodelen deberán ajustarse a los parámetros establecidos posibles de cumplimiento con la modificación planteada.

Cuando se ejecutaran demoliciones parciales en los citados inmuebles, los valores de los parámetros a aplicarse serán los mínimos exigibles para la zona.

Cuando por razones técnicamente justificadas no pudiesen llegar a estos valores, el proyectista de la obra deberá, mediante informe técnico, elevar el anteproyecto a la Comisión Asesora creada por Ordenanza N° 3751, para que la misma apruebe los valores que se aplicarán.

Cuando el propietario haya presentado ante el Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad, el correspondiente expediente por el cual solicita el permiso de construcción o cuando éste ya hubiese sido otorgado y lo proyectado aún no se haya ejecutado, el recurrente podrá optar por adecuarse a la presente Ordenanza.-

Art. 11º) Derógase toda normativa que se oponga a la presente.-

Art. 12º) 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 días del //
mes de enero de dos mil seis.---


PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA
Concejo Municipal de Rafaela




Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO II-PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Designación	Ubicación/Descripción	Hmáx (m)	B (m)	Retiro a partir de				F.O.S	F.O.T	Estacionamiento Residenciales	Observaciones
				Cota de parcela		Altura de basamento					
				L.M. (m)	E.M.lateral (m)	L.M (m)	E.M lateral (m)				
ZONA I	Casco Antiguo	15	12.5	No Obligatorio	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0.9	3.5	50%- Ref. 13	Ref. 2 - 3
	Bvs. fundacionales, Plaza 25 de Mayo y frente Norte Bv. Sta Fe (Cons/Tuc-NCA)	18	12.5	Ref. 4	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0.9	3.5	50%- Ref. 13	Ref. 2 - 3
	Edificios de Transición	Ref. 5	Ref. 5	Ref. 6	Ref. 5	Ref. 5	Ref. 5	0.9	Ref. 5	50%- Ref. 13	Ref. 2 - 3
ZONA II	Triángulo	60	12.5	No Obligatorio	No Obligatorio	15,00 desde eje calle	3.50	0,7	7	70%- Ref. 13	Ref. 2-3-8-9-12
	Av. Mitre frente Norte.	60	12.5	Ref. 7	No Obligatorio	15,00 desde eje calle	3.50	0,7	7	70%- Ref. 13	Ref. 2-3-8-9-10-12
	Av. Sta. Fe frente Sur.	60	12.5	Ref. 7 5,00	No Obligatorio	17,50 desde eje calle	3.50	0,7	7	70%- Ref. 13	Ref. 2-3-8-9-12
	Av. R. S. Peña, ambos frentes.	60	12.5	Ref. 11	No Obligatorio	15,00 desde eje calle	3.50	0,7	7	70%- Ref. 13	Ref. 2-3-8-9-12
ZONA III	Subzona 1	12.5	12.5	No Obligatorio Ref. 7	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0.8	3	50%- Ref. 13	Ref. 2-3
	Av. Mitre frente Sur.	12.5	12.5	Ref. 7	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0,7	3	50%- Ref. 13	Ref. 2-3
	Subzona 2	12.5	12.5	No Obligatorio Ref. 7	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0.7	3	50%- Ref. 13	Ref. 2-3
	Subzona 3	12.5	12.5	Ref. 7	No Obligatorio	Ref. 1	No Obligatorio	0.6	2	50%- Ref. 13	Ref. 2-3
ZONA IV	Distritos restantes	12.5	9	Ref. 14	Ref. 14	Ref. 1 y 14	Ref. 14	0,5	1,5	No Obligatorio	Ref. 3

Abreviaturas:

B(m): Altura del basamento, expresada en metros..

Hmáx(m): Altura máxima edificable, expresada en metros.

L.E.: Línea de edificación

L.M.: Línea municipal

E.C.: Eje de calle.

E.M.: Eje medianero.

F.O.S.: Factor de ocupación del suelo.

F.O.T.: Factor de ocupación total.

PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO

SECRETARIA

Concejo Municipal de Rafaela

Arq. LUIS A. GASTELLANO

PRESIDENTE

Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

PLANO DE ZONAS Inexo IV

Referencias

Zona I

Zona II

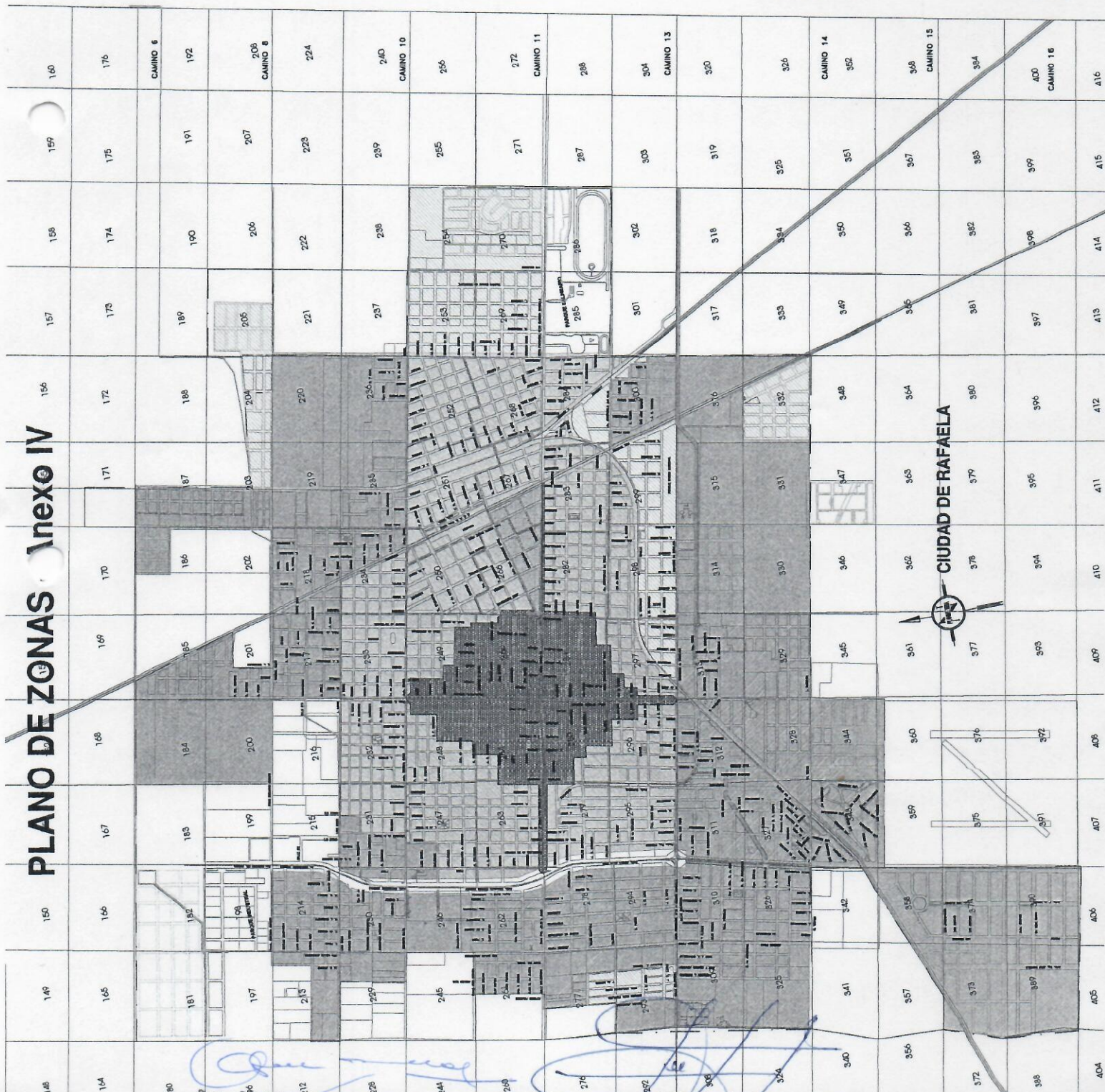
Zona III

Subzona 1

Subzona 2

Subzona 3

Zona IV



PROF. BEATRIZ VIMO DE ROMERO
SECRETARIA

AM. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE