CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.424.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "C" - Nº 177320/9 - Fichero Nº 58, con entrada a este Concejo Municipal bajo el Nº 04369-1; (Exptes. Letra "M" - Nº 111302 - Fichero Nº 44 y Letra "P" - Nº 164009/3 - Fichero Nº 54); y

CONSIDERANDO:

Que a través de la Ordenanza Nº 3074, se pasa a zona urbana la totalidad de las tierras ubicadas en la Concesión 344 y la fracción de terrenos que forma la parte Norte de la Concesión Nº 360.

Que dicha Ordenanza establece para los terrenos mencionados los usos del suelo del Distrito Residencial de Baja Densidad y Residencial de Viviendas de una (1) Familia, a los fines de aplicación del Reglamento de Zonificación vigente y sus modificatorias.

Que lo antedicho no deja en claro los límites precisos de los sectores destinados para cada uno de los usos de los Distritos, dejando librado a criterio de los urbanizadores la conformación morfológica y funcional del futuro sector.

Que la planificación de la ciudad es responsabilidad del Estado Municipal, ya que es quien debe garantizar a través de instrumentos normativos y de gestión, la buena calidad de vida y ambiental de los ciudadanos en convivencia con su entorno urbano, como así también el funcionamiento general, acorde a las grandes políticas urbanas planteadas en el Plan Estratégico para Rafaela.

Que por lo antedicho es necesario establecer normativas claras que directricen el accionar de los actores involucrados en la construcción de nuestra ciudad.

Que, en función de ello, es necesario definir con mayor claridad y precisión los límites de cada Distrito establecidos por la Ordenanza Nº 3074, para el sector urbano comprendido por la Concesión Nº 344 y la fracción Norte de la Concesión Nº 360.

Que, la Ordenanza Nº 3074, en su artículo 3º) establece que regirán las obligaciones, restricciones al dominio, Usos de Suelo, normativa edilicia y retiros de Línea de Edificación definidos por los Decretos Nº 3274, Nº 3736 y sus modificatorios Nº 4623 y Nº 9514, para los terrenos afectados al Distrito Residencial de Baja Densidad y para los terrenos comprendidos en el Distrito Residencial de viviendas de una familia, serán extensivas las limitaciones al uso del Suelo dispuestas en el Anexo I del Decreto Nº 9514 y de aplicación las otras disposiciones contenidas en el Reglamento de Zonificación.

Que, en el articulado de la mencionada Ordenanza no está regulado el tamaño mínimo de los terrenos comprendidos en el Distrito Residencial de Baja Densidad.

Que teniendo en cuenta la configuración urbana del entorno, es coherente generar una transición entre el barrio Bº. López ubicado al Oeste y el barrio P. Pizzurno ubicado al Norte del sector en cuestión, teniendo en cuenta la diferencia en el

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

tamaño de mínimo de los lotes que presenta cada uno de ellos, las diferencias morfológicas por las grandes masas verdes que predomina en el primero y un entorno muy natural dado por la cercanía del Bosque Educativo Municipal "Norberto Besaccia".

Que resulta criterioso para el desarrollo armónico del sector organizar al mismo planteando a la franja de terrenos ubicada más próxima a calle Vieytes, como Distrito Residencial de una Familia, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación.

Que, en ese sentido, es conveniente definir al resto de los terrenos de la Concesión Nº 344 y los de la fracción Norte de la Concesión Nº 360 comprendidos en el Distrito Residencial de Baja Densidad.

Que, en función de esto, se tomará como divisorio de los dos Distritos definidos anteriormente al eje de la prolongación de calle Las Orquídeas, estableciéndose que todos los terrenos con frente a dicha arteria pertenecían al Distrito Residencial de Baja Densidad.

Que, para la definición del tamaño mínimo de los terrenos ubicados en el Distrito Residencial de una Familia, se tomará lo establecido en el Reglamento de Zonificación.

Que, se entiende como criterioso, definir el tamaño mínimo de los terrenos para el Distrito Residencial de Baja Densidad en 700 metros cuadrados de superficie, adoptando lo establecido para el barrio Bº López, dando de esta manera continuidad a un ámbito espacial creado para el descanso, para una vida en contacto con la naturaleza, posibilitando la generación de grandes patios verdes dentro de las propiedades privadas y calles arboladas.

Que este criterio coincide con el oportunamente aplicado al aprobar la urbanización ubicada al Norte de la Concesión Nº 359.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Defínase como Distrito Residencial de una Familia al sector de la Concesión Nº 344 comprendido entre las calles Vieytes, por el Norte, prolongación de Bv. H. Yrigoyen, por el Este, prolongación de calle Las Orquídeas, por el Sur, y el eje divisorio de las Concesiones Nº 343 y 344, por el Oeste.

Art. 2º) Defínase como Distrito Residencial de Baja Densidad al sector de la Concesión Nº 344 y fracción Norte de la Concesión Nº 360, comprendido por la futura prolongación de calle Las Orquídeas, por el Norte, prolongación de Bv. H. Yrigoyen, por el Este, y los ejes divisorios de las Concesiones Nº 343-344 y 359-360, por el Oeste, y la línea divisoria del terreno perteneciente al Estado Nacional, ubicada en la Concesión 360, por el Sur.

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 3º) Inclúyase dentro del Distrito definido en el artículo 2º) a todos los terrenos con frente Sur, a la futura prolongación de calle Las Orquídeas de la Concesión Nº 344.

Art. 4º) Impónese para los terrenos incluidos en el Distrito Residencial de Baja Densidad, descripto en el artículo 2º) de la presente normativa, el siguiente tamaño mínimo de lotes:

FRENTE MÍNIMO: 15 m
SUPERFICIE MÍNIMA: 700 m2

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 catorce días del mes de junio de dos mil uno.-

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

PROF. MARTHA G. DEZ MMERMANN
VICE-PRESIDENTE 1º
Concejo Municipal de Rafaela