CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.446.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - Nº 178773/8 - Fichero Nº 58, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 04455-1; y

CONSIDERANDO:

Que el Reglamento de Zonificación vigente, Decreto Nº 2958 establece en el artículo 34º los usos para el Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central.

Que los mismos incluyen dentro de la clasificación, a los Edificios Institucionales, contemplando únicamente dentro de éstos Sanatorios, Clínicas y Dispensarios.

Que el artículo 3º del mencionado Reglamento clasifica los diferentes Edificios incluyendo dentro de los Institucionales a) Hospitales Generales, b) Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, c) Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares de Internados, d) Cárceles, Penitenciarías, Presidios, Correccionales, e) Cuarteles de Policía y Bomberos.

Que la ciudad de Rafaela a través de los años, desde la fecha de promulgación del Reglamento de Zonificación hasta la actualidad, ha desarrollado un crecimiento físico y poblacional importante, lo cual ha llevado a una modificación en las costumbres del ciudadano en relación con sus alternativas de vida urbana.

Que lo antedicho se refiere fundamentalmente al desplazamiento de habitantes de las zonas céntricas a nuevas urbanizaciones ubicadas en la periferia de la ciudad, provocando el reciclado de las antiguas construcciones y sus usos originales.

Que las mismas, por las tipologías de distribución de habitaciones que presentan son fácilmente adaptables a usos como clínicas, geriátricos, consultorios, comercios, entre otras actividades.

Que la mayor parte de dichas construcciones se ubican en lo que se denomina el Casco Antiguo, estando incorporado dentro de éste, el Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central.

Que dicho distrito concentra las principales actividades comerciales terciarias, administrativas públicas y de servicios, como así también las recreativas, culturales.

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que teniendo en cuenta que el Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central coincide con el origen de formación de Rafaela, en él se hallan las primeras construcciones que identifican aquella época, como la Plaza 25 de Mayo, la Residencia Ripamonti, la Catedral, entre otras.

Que asimismo el distrito de referencia abarca un pequeño sector dentro del mencionado Casco Antiguo, correspondiéndole a este último en su mayoría, los usos definidos dentro "Distrito Residencial General".

Que a su vez este Distrito Residencial General contempla dentro de los Edificios Institucionales, mayores posibilidades de uso que el Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central, provocándose una situación contradictoria entre ellos y con la realidad, ya que determinados usos de un lado de una calle se pueden instalar y del otro lado no, sin encontrar razón alguna justificable que avale lo establecido en el Reglamento de Zonificación.

Que el Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central, tiene regulado y diferenciado los usos del suelo sobre las plantas bajas y las plantas altas de sus edificaciones, según el Decreto - Ordenanza Nº 3273.

Que a su vez por toda esta transformación urbana que se está dando, sobre todo en las zonas céntricas, es necesario ampliar los usos del suelo que incluye actualmente el distrito antes mencionado, para lograr de este modo un mejor aprovechamiento de los antiguos edificios que se vacían por el éxodo de sus habitantes o el fallecimiento de los propietarios originales.

Que la zona céntrica de la ciudad, y de acuerdo a los usos posibles de instalar según el Reglamento de Zonificación, se caracteriza por un espacio cultural, de expansión, con concentración de los servicios y los equipamientos centrales más importantes, que brinda posibilidades no sólo a los niños, adolescentes y adultos sino también para las personas de la tercera edad.

Que es necesario brindar más posibilidades de radicación a nuestros abuelos en la zona céntrica ya que, por lo mencionado anteriormente, ésta es de mayor accesibilidad para ellos.

Que lo antedicho implica que no tengan que recorrer grandes distancias para sentarse a contemplar el verde de la Plaza 25 de Mayo, las vidrieras, los cines y vivenciar todas esas actividades que sólo las brinda el centro.

Que actualmente está en proceso de elaboración una normativa integral que reemplazará al Decreto Nº 2958, y regulará desde el control del crecimiento urbano, como los usos de suelo, sus formas de instalación y las características arquitectónicas de las construcciones.

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que esta nueva normativa no clasificará los usos del suelo por rubro sino priorizando la armonía ambiental de los diferentes distritos o áreas urbanas detectadas.

Que asimismo contemplará la posibilidad de instalar, en todo el centro, usos relacionados con la tercera edad como gimnasios para gente mayor, geriátricos, hogares entre otros.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Incorpórase como inciso c) dentro de los Edificios Institucionales del Distrito Residencial, Comercial y Administrativo Central, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34º del Reglamento de Zonificación, Decreto Nº 2958, a los "Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares de Internados".

Art. 2º) 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 veinticinco días del mes de octubre de dos mil uno.-

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CPN. ALDO A. CAMUSSO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela