



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.514.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "S" - N° 180136/4 - Fichero N° 59, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04658-1; y

CONSIDERANDO:

Que hoy el sector limitado al Sur por el eje divisorio de las Concesiones 389 y 405, 390 y 406, al Este por la traza de la Ruta Nacional N° 34, al Oeste por el eje divisorio de las Concesiones 373 y 372, 389 y 388 y al Norte por la traza de la vía férrea FGB S.A., pertenece a la zona urbana de la ciudad.

Que la tendencia de conformación real de dicho sector, es con un predominio de lo residencial apareciendo viviendas de fin de semana y, en aumento, viviendas permanentes, con una alta calidad paisajística - arquitectónica importante de preservar ya que contribuye a la calidad urbana general de la ciudad.

Que los usos del suelo definidos para el sector comprendido por los barrios Villa Los Álamos y Villa Aéreo Club, según el Decreto N° 3788, corresponden a los del Distrito Suburbano, con excepción de algunos de ellos.

Que dichas excepciones se fundamentan, según los considerandos del Decreto antes mencionado, en la necesidad de "preservar las características residenciales ya configuradas en el sector", eliminando "los usos suburbanos incompatibles con los usos residenciales".

Que, a pesar de dichas excepciones y de acuerdo a los criterios de regulación del suelo que está estableciendo el Municipio a través del Departamento de Desarrollo Urbano dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento y Vivienda y en un todo correspondidos con los lineamientos del Plan Estratégico para Rafaela, el articulado de la mencionada norma legal no da respuesta al espíritu de los considerandos, permitiendo aún, usos incompatibles física y funcionalmente con las características del lugar, ya que tienden a perturbar la convivencia de los vecinos.

Que por otra parte existe un nuevo sector urbano al Norte de los barrios antes indicados, que no corresponde a ningún barrio de la ciudad; pero que a través de la Ordenanza N° 2840 se incorpora a zona urbana estableciéndose como reglamentaciones, las dispuestas para los barrios Villa Los Álamos y Villa Aéreo Club, en cuanto a los usos del suelo, y a las del barrio B. López, en cuanto a edificación.

Que asimismo se han generado situaciones conflictivas entre los vecinos, por el desarrollo de actividades instaladas en la actualidad que afectan la calidad de vida, situación que contradice no sólo con las características de esa zona, sino también con sanos criterios de planificación.

Que para las características edilicias de todo el sector se encuentran en vigencia normativas basadas en las establecidas para el barrio Brigadier López, trasladando los mismos criterios en cuanto a la conformación arquitectónica y paisajística, pero no en cuanto a los usos del suelo admitidos, teniendo en cuenta que este barrio pertenece al Distrito Suburbano, imponiéndole los usos definidos por el Decreto N° 3736.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Que la falta, en su momento, de un **criterio planificador**, originó el crecimiento de la ciudad hacia esa zona (Sudoeste) generando un "desprendimiento" urbano, con todos los inconvenientes que ello conlleva, tanto en su vinculación como en su abastecimiento.

Que actualmente se está elaborando un Código Urbano para la ciudad, instrumento que regula de manera integral los usos del suelo, las características morfológicas de las construcciones y del espacio público por áreas urbanas homogéneas.

Que dichas áreas urbanas se delimitan a partir de los siguientes parámetros; características arquitectónicas similares, densidad morfológica particular, usos predominantes, carga histórica - patrimonial.

Que se ha realizado un Taller Participativo con los vecinos de los barrios en cuestión estableciéndose algunas medidas a implementar en el sector, entre las cuales surge la propuesta de preservar las características morfológicas del lugar y mejorar la calidad de sus servicios y equipamientos.

Que la fracción "B" de la Concesión N° 358 contiene un edificio que es Patrimonio Histórico, y que en la actualidad presenta condiciones constructivas en decadencia, por lo que sería importante recuperarlo para la ciudad, como así también el espacio verde que lo rodea.

Que, dado la etapa de transición que hoy atraviesa la ciudad en cuanto a su ordenamiento urbano, y en la cual se conjugan dos momentos, por un lado, el del día a día, que requiere soluciones inmediatas, como en este caso en particular, sin tener que por ello frenar la dinámica urbana, y por otro el de pensar y "diseñar" la ciudad a mediano y largo plazo a través de una planificación, se hace necesario dar una respuesta provisoria pero salvadora de futuros inconvenientes contrapuestos con las ideas planteadas por los ciudadanos para cada uno de los sectores urbanos a regular.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Modifíquese el artículo 1º del Decreto N° 3788, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"**Art. 1º)** Establécese que en las Concesiones 373, 374, 389, 390 y el sector definido por la Ordenanza N° 2840, se podrán instalar los siguientes usos correspondientes al Distrito Suburbano según Decreto - Ordenanza N° 2958:

EDIFICIOS RESIDENCIALES:

- a) Vivienda de una (1) Familia (aislada o entre medianeras)

EDIFICIOS INSTITUCIONALES:

- b) Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares, Internados.


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

**EDIFICIOS E INSTALACIONES PARA REUNIÓN AL AIRE
LIBRE:**

- a) Parques Públicos y Privados
- b) Campos de Juegos para Niños
- c) Campos Deportivos.

INSTALACIONES RURALES:

- d) Huertas y Quintas".

Art. 2º) Establécese que en el sector comprendido por la fracción "B" de la Concepción N° 358 se podrán instalar los siguientes usos:

EDIFICIOS RESIDENCIALES:

- a) Vivienda de una (1) Familia (aislada o entre medianeras)

EDIFICIOS INSTITUCIONALES:

- b) Conventos, Asilos, Patronatos y Hogares, Internados.

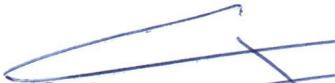
EDIFICIO PARA REUNIÓN BAJO TECHO:

- c) Museos, Galerías de Arte, Bibliotecas.
- g) Bares, Cafés y Restaurantes.

Art. 3º) En el caso de remodelarse y/o ampliarse la construcción existente en la fracción indicada en el artículo 2º), el proyecto deberá respetar la estructura principal y las características arquitectónicas originales, debiendo requerir previamente la evaluación y aprobación de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano - Arquitectónico.-

Art. 4º) 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 trece días del
mes de junio de dos mil dos.-


Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




Sr. LUIS PERETTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela