



MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

Mesa de Entradas y Salidas

Letra: **D** N°: **329702/ 5** Fichero N°: **82**

Origen: **00001** Tipo: **EXPEDIENTES** Tomo: **1**

Iniciado el **19 de Noviembre** de **2025**

Por: **DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO**

Extracto:

ORDENAMIENTO CUADRANTE NORTE - CONCS -183, 184, 199, 200.

Entró C. M. Reg. N° **10931 - 1**

Municipalidad
de
Rafaela
Intendencia



RAFAELA, 22 ENE. 2026

Señora

Presidenta del Concejo Municipal

Prof. Mabel Fossatti.-

S / D

Por su digno intermedio elevamos a consideración de ese Cuerpo el Proyecto de Ordenanza de derogación de la Ordenanza N.º 3.928 y aprobación de los planos del ordenamiento del cuadrante que integran las concesiones N.º 183, 184, 199 y 200; todo ello obrante en el Expediente Letra D – N.º 329.702/5 - Fichero N.º 82 - Tomo 1.

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.

ING. NICOLÁS ASENSIO
Secretario de Infraestructura,
Servicios y Ambiente



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra D – N.º 329.702/5 - Fichero N.º 82; y

CONSIDERANDO: Que, a lo largo del tiempo, el sector Norte de la ciudad ha ido transformándose en cuanto a las políticas de relocalización de sus actividades económicas, teniendo en cuenta la preexistencia de grandes industrias y antecedentes normativos que datan de la década del '60.

Que, es necesario adaptar la normativa urbanística a los cambios de las diversas épocas, reconociendo los nuevos paradigmas y expectativas de la ciudadanía para con sus barrios, sus empresas, sus equipamientos y sus espacios públicos.

Que, uno de los sectores involucrados en dicha transformación, está dado por el cuadrante que integran las concesiones N.º 183, 184, 199 y 200, reconocido a partir de las Ordenanzas N.º 4.911 de 2017 y N.º 5.037 de 2018, como barrio Los Arces y cuyos límites son: Calle Eduardo D' Agostino al Norte, coincidiendo con el perímetro urbano; Bv. Guillermo Lehmann al Este; Av. Presbítero Emiliano Cerdán al Sur; Av. Octavio Zóbboli al Oeste, coincidiendo con la traza urbana de la Ruta Nacional N.º 34.

Que, entre los últimos antecedentes normativos se encuentra la Ordenanza N.º 3.928 de 2006, que establecía criterios de ordenamiento del sector norte en cuanto a trazados, criterios de urbanización y parámetros urbanísticos, para luego ser modificada, derogando varios de sus articulados, por la Ordenanza N.º 4.170 de 2008 -Código Urbano-.

Que, de dicho ordenamiento se destaca la idea de separar por medio de una franja verde con una calle ancha paralela a la misma, una zona de predominancia residencial de otra con actividades económicas y movimientos de tránsito pesado.

Que, más tarde surgen dos nuevas Ordenanzas que modifican los usos del suelo, acentuando en un caso la baja complejidad en la zona más residencial (Ordenanza N.º 5.189/20), y en el otro, diferenciando lo económico de lo residencial sobre Bv. Lehmann (Ordenanza N.º 5.476/23).

Que, el sector evidencia un alto dinamismo y rápida consolidación de su tejido residencial, acentuado con la presencia del recientemente inaugurado Nuevo Hospital Regional de Rafaela.

Que, sobre calle Eduardo D' Agostino se localizan el Centro Especial La Huella, la Escuela Especial N.º 1260 A.P.A.D.I.R. y un predio con factibilidad para un futuro geriátrico.

Que, asimismo se destaca un amplio sector con presencia de grandes masas vegetales definido como Área de Protección Especial, según Código Urbano, a los efectos de preservar su carácter verde ambiental.

Que, el cese de la actividad en la fábrica de explosivos Foti S.A., provoca un cambio sustancial en el entorno, facilitando en la actualidad un nuevo reordenamiento que necesariamente lleva a la primera idea inicial de ampliar la zona más residencial del barrio Los Arces.

Que, por tal motivo, y conservando la idea inicial de diferenciar por medio de un parque lineal con una calle paralela al recorrido del mismo, dos sectores altamente contrapuestos en cuanto a sus tejidos urbanos, se propone un trazado más preciso y detallado en cuanto a lo estructural.

Que, dicho trazado responde además a la consigna de no descuidar el sentido más global que tienen ciertas calles estructurales en el ordenamiento de la ciudad en general.

Que, por lo tanto, el cuadrante del barrio Los Arces tendrá un atravesamiento Este-Oeste con la prolongación de calle D. Perón y Norte-Sur con la prolongación de calle Ayacucho, ambas de 25 metros de ancho.

Que, no obstante ello y para asegurar un tránsito liviano en el sector más residencial del barrio, se propone regular con limitadores de altura en las intersecciones de la calle que circunvala con las calles estructurales Norte-Sur y Este-Oeste antes indicadas, el ingreso de camiones y otros vehículos de gran porte.

Que, las calles y avenidas que bordean el cuadrante cargarán con el mayor flujo vehicular, correspondiéndoles a Av. P. Cerdán y Ruta Nac. N.º 34 las salidas de los vehículos de gran porte, y a Bv. Lehmann y D'Agostino los vehículos de menor porte.

Que, las calles internas del barrio serán dotadas de sentido único de circulación, respetando los sentidos vigentes y con un ordenamiento alternado.

Que, al momento de proyectar el entramado vial primario y secundario se prioriza la protección de especies arbóreas añosas que existen en el sector y conformar un conjunto vegetal.

Que, la franja verde tiene como destino un parque lineal que, más allá de separar dos zonas contrapuestas, cumple una función ambiental en términos de absorción, barrera de ruidos y partículas en suspenso, entre otros aspectos; pero por sobre todo de encuentro, brindando a la ciudadanía un espacio atractivo con espacios verdes y equipamientos públicos de calidad.

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

ORDENANZA

Art. 1º.- Derógase la Ordenanza N.º 3.928.

Art. 2º.- Apruébanse los planos del ordenamiento del cuadrante que integran las concesiones N.º 183, 184, 199 y 200 coincidentes con barrio Los Arces que, como Anexo I y Anexo II, forman parte de la presente.

Art. 3º.- Establézcase que, ante nuevas urbanizaciones y/o subdivisiones y/o instalaciones y/o construcción de nuevas actividades en el sector indicado en el artículo anterior, se deberá respetar el trazado previsto en los Anexos citados, el que se ajustará con medidas teniendo en cuenta especies arbóreas y construcciones preexistentes y cumpliendo, en todo caso, con las exigencias de las Ordenanzas de urbanizaciones vigentes N.º 1.453, N.º 2.588, N.º 4.170, y modificatorias o las que las reemplacen en el futuro.

76

Art. 4°).- Modifíquese el Plano 4: Tejidos Urbanos del Anexo II - Planos Zonas y Suelos del Código Urbano - Ordenanza N.º 4.170/08 y modificatorias conforme a los Anexos I y II de la presente.

Art. 5°).- Dispónese la instalación de limitadores de altura y/u otros elementos necesarios para impedir el ingreso de vehículos de gran porte en los accesos a la zona más residencial del barrio Los Arces, en las intersecciones de la calle que circunvala paralelo a la franja verde, con las calles estructurales Ayacucho y D. Perón, todo ello conforme a informes técnicos de las áreas municipales.

Art. 6°).- Facúltase al Ejecutivo Municipal a firmar Convenios Urbanísticos Ad Referendun del Concejo Municipal, a fin de viabilizar desarrollos urbanísticos futuros.

Art. 7°).- Derógase toda norma contraria a la presente.

Art. 8°).- De forma.

ING. NICOLÁS ASENSIO
Secretario de Infraestructura,
Servicios y Ambiente



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Ruta Nacional N°34



Rafaela

ANEXO I

ING. NICOLÁS ASENSIO
Secretario de Infraestructura,
Servicios y Ambiente



LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Ruta Nacional N°34

calle D'Agostino

Av. Pbro. E. Cerdan

APE V

(1)

(2)

(4)

(5)

(6)

Bv. G. Lehmann

G. Maggi

B. Manera

Arias

Petrin

Romilelli

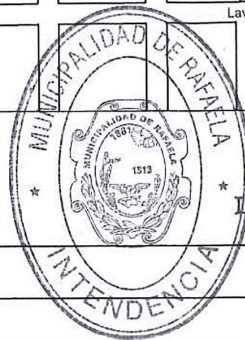
Lavalle

Munizaga

Zubriggen

D. Mazzi

Dr. Balino



ING. NICOLAS ASENSIO
Secretario de Infraestructura,
Servicios y Ambiente

LIC. LEONARDO G. VIOTTI
Intendente Municipal

Referencias:

- 03-TMDM-b - Tejido Mixto Densidad Media Tipo .b.
- 04-TMDM-c - Tejido Mixto Densidad Media Tipo .c.
- 12-TRH-a Tejido Restricción Habitacional Tipo .a.
- 06-TMDM-e - Tejido Mixto Densidad Media Tipo .e.

Rafaela

ANEXO II

Concejo Municipal de Rafaela
entró el: 23 / 01 / de 2026
a las 07:40 horas.-

Π. ASTESANO

FIRMA