



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

REGISTRADA BAJO EL N° 4.683.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "S" - N° 256620/6 - Fichero N° 71, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 07460-1; y

CONSIDERANDO:

Que el edificio destinado al "Complejo Cultural del Viejo Mercado" se localiza dentro del sector que se denomina Casco Antiguo de la ciudad, actualmente definido como Área de Protección dentro del Código Urbano (Ordenanza N° 4.170).

Que el edificio fue proyectado en el año 1926 por el Técnico Constructor J. Nidasio para albergar el Mercado Central de la ciudad, en el predio perteneciente al Corralón de Maestranza Municipal, y fue inaugurado en el año 1929 con una superficie aproximada total de 2900 m2.

Que su arquitectura incorpora materiales y técnicas constructivas posibilitadas por los procesos de industrialización alcanzados a fines del siglo XIX y de las cuales existen escasos ejemplares en la ciudad, los cuales permitieron resolver grandes luces interiores como las de la nave principal; con una caja de mampostería de ladrillos comunes exterior, y una cubierta de chapa con estructura de cabriadas metálicas sostenidas por columnas de hierro fundido.

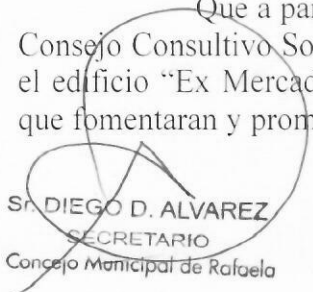
Que el lenguaje de sus fachadas (Norte, Sur y Oeste) fue por muchos años modificado y desvirtuado en su carácter, pero que recientemente ha sido recuperado a su estado original, evidenciando el ritmo y la proporción que responden al estilo ecléctico propio de la época, el cual diferencia e identifica la edificio.

Que el edificio forma parte del Listado de Bienes Protegidos por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico.

Que además de su valor histórico por el papel que representa en la historia de la ciudad de Rafaela, conserva un valor intrínseco técnico-artístico que con mucho esfuerzo, estudio y dedicación política, se ha logrado recuperar.

Que por el gran valor que posee este edificio y su entorno para todos los rafaelinos, en los últimos años muchas propuestas y alternativas fueron presentadas para su refuncionalización, por lo cual resultó necesario llevar adelante un proceso amplio, democrático y participativo para definir el destino del Viejo Mercado Central y las edificaciones que lo rodean.

Que a partir de este proceso el Gobierno Municipal, en consenso con el Consejo Consultivo Social decidió refuncionalizar, poner en valor, reciclar y ampliar el edificio "Ex Mercado Municipal" con un programa de usos mixtos y actividades que fomentaran y promovieran lo producido por los diferentes actores de la ciudad en


Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

el campo de la educación y la cultura junto a un programa comercial destinado a brindar productos y servicios que garanticen y estimulen el uso cotidiano del edificio.

Que en vistas al gran avance que representa para la ciudad de Rafaela la rehabilitación, puesta en valor y reciclaje del edificio hoy llamado "COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO", es necesario regular su forma de ocupación y la preservación de su estética tanto como el uso del espacio público que lo rodea, con la finalidad de PRESERVAR SU CARÁCTER PATRIMONIAL recientemente recuperado, así como su ARMONÍA CON EL ENTORNO AMBIENTAL Y LA IMAGEN URBANA que conforman en su conjunto y que constituyen parte importante de la identidad cultural de la ciudad.

Que regular también el espacio que lo rodea, incluyendo el frente sobre el pasaje Ciudad de Esperanza entre las calles San Martín y Sarmiento, contribuye a la transformación de la percepción de todo un sector urbano desde el punto de vista de la contaminación visual y el ordenamiento de las actividades en el espacio público.

Que la estética adecuada del espacio público representa un beneficio para la sociedad en general, ya que es el único espacio al que todos los ciudadanos tienen un acceso igualitario.

Que regular la publicidad exterior constituye una herramienta que contribuye al desarrollo del paisaje urbano como manifestación formal de una realidad social, cultural e histórica.

Que es necesario compatibilizar la actividad comercial que se desarrolla en el sector con la protección, el mantenimiento y la mejora de los valores del paisaje urbano de la ciudad de Rafaela.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Declárase como Área de Protección Urbana el edificio "Complejo Cultural del Viejo Mercado", comprensivo del edificio patrimonial del Ex Mercado Municipal, ambos frentes del Pasaje Ciudad de Esperanza entre Sarmiento y San Martín, y ambos frentes de estas últimas calles entre Tucumán y Güemes.

Art. 2º) El uso, ocupación, instalación de elementos permanentes y/o transitorios, la realización de obras tanto en el edificio como en el espacio público que lo rodea, a cargo de personas físicas o jurídicas públicas o privadas, se someterán a las condiciones, exigencias, límites y obligaciones establecidas en el ANEXO I y

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

ANEXO II de la presente ordenanza y normas que en el futuro la reglamenten, con el objetivo de procurar su conservación y buen uso.

Art. 3º) Incorpórase como Sub-ítem VIII del punto 2 –Áreas de Protección Urbana, del Anexo III- Disposiciones particulares de la Ordenanza N° 4170- Código Urbano, el siguiente texto:

- “COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO”: incluye el edificio patrimonial del Ex Mercado Municipal y los frentes sobre el pasaje Ciudad de Esperanza entre Sarmiento y San Martín, y ambos frentes de estas últimas calles entre Tucumán y Güemes. Todo uso, ocupación, instalación de elementos y realización de obras tanto en el edificio como en el espacio público que lo rodea, a cargo de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, se someterán a las disposiciones establecidas en la Ordenanza N°
- Extiéndase el tejido T.A.C.C. (Tejido Administrativo Comercial Central) definido en el Capítulo V “Tejido Urbano” al entorno del Complejo Cultural del Viejo Mercado, incluyendo ambos frentes de las calles Sarmiento y San Martín entre Tucumán y Güemes.

Art. 4º) Las disposiciones particulares sobre el edificio y el sector mencionado contenidas en esta Ordenanza, serán de carácter preferente frente a cualquier otra norma de carácter general.

Art. 5º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar a terceros la explotación de los locales comerciales sitios en el edificio del Ex Mercado Municipal, a través de la figura jurídica que se estime más conveniente a los intereses municipales y respetando los sistemas y montos de contratación vigentes.

Art. 6º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar las disposiciones de la presente.

Art. 7º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-


Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Dada en la Sala de Sesiones del///
CONCEJO MUNICIPAL DE///
RAFAELA, a los veintiún días /
del mes de agosto de dos mil /////
catorce.-----


Ing. DANIEL E. RICOTTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I

A-I) Sólo se autorizará la instalación de los siguientes tipos de actividades:

I) USOS PERMITIDOS EN LOS LOCALES COMERCIALES DEL EDIFICIO "COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO" Y FRENTES SOBRE PASAJE CIUDAD DE ESPERANZA, ENTRE SARMIENTO Y SAN MARTÍN (SECTOR 1):

- **RESIDENCIALES URBANOS:** (para edificios que no pertenezcan al Complejo Cultural del Viejo Mercado)

En planta alta o sobre la parte posterior del lote en planta baja.

Viviendas individuales

Vivienda unifamiliar

Lofts

Quinchos

Residencias colectivas:

Viviendas para más de una familia

Edificios de departamentos

Asilos

Conventos

Hogares para ancianos

Hogar infantil

Hogar de día

Geriátricos

Residencia o albergues de estudiantes

Viviendas agrupadas

Viviendas apareadas

Grupo de viviendas, lofts o departamentos unifamiliares

Grupo de viviendas, lofts o departamentos apareados

Grupo de unidades colectivas

- ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE BAJA COMPLEJIDAD:

- Bar, Cafetería, Restaurant (Local 1), heladería artesanal, confitería.

Nombre técnico:

- DESPACHO DE BEBIDAS-DESPACHO DE BEBIDAS Y SERVICIO DE BUFFET

- RESTAURANT (local 1)

- BAR

- VENTA DE HELADOS DE ELABORACIÓN ARTESANAL

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

- VENTA DE PRODUCTOS DE PASTELERÍA

- Vinoteca, enoteca, almacén de productos "especializados" (gourmet).
- Kiosco, estafeta postal, estafeta para pago de impuestos.

Nombre técnico:

ALMACÉN DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS.

- Librería, librería temática, librería técnica-artística, librería y bar, joyería de diseño, galería de arte, disquería, venta de productos aromáticos.

Nombre técnico:

VENTA DE LIBROS

VENTA DE JOYERÍA/ACCESORIOS/ROPA/ZAPATOS DE DISEÑO (DE "AUTOR")

VENTA DE DISCOS

VENTA DE PRODUCTOS DE LIBRERÍA TÉCNICA ARTÍSTICA

VENTA DE OBRAS DE ARTE (GALERÍA DE ARTE)

VENTA DE PRODUCTOS AROMÁTICOS.

ANÁLOGOS CON OTRA DENOMINACIÓN

**II) USOS PERMITIDOS EN AMBOS FRENTES DE CALLE SARMIENTO Y
SAN MARTÍN, ENTRE TUCUMÁN Y GÜEMES -PROLONGACIÓN DEL
TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL TACC -
ORDENANZA 4.170 (SECTOR 2):**

**- ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE
BAJA COMPLEJIDAD.**

- RESIDENCIALES URBANOS:

**EN PLANTA ALTA O SOBRE LA PARTE POSTERIOR DEL LOTE EN PLANTA
BAJA.**

Viviendas individuales

Vivienda unifamiliar

Lofts

Quinchos

Residencias colectivas:

Viviendas para más de una familia

Edificios de departamentos

Asilos

Conventos

Hogares para ancianos

Hogar infantil

Sr. DIEGO D. ALVAREZ

SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Hogar de día
Geríátricos
Residencia o albergues de estudiantes
Viviendas agrupadas
Viviendas apareadas
Grupo de viviendas, lofts o departamentos unifamiliares
Grupo de viviendas, lofts o departamentos apareados
Grupo de unidades colectivas

**- EQUIPAMIENTOS BARRIALES, SECTORIALES, CENTRALES Y
REGIONALES DE BAJA Y MEDIA COMPLEJIDAD:**

Cultura y arte:
Bibliotecas
Galerías de arte
Centros o salas de exposiciones
Auditorios
Salas de ensayo para artistas y estudiantes
Escuela de música
Museos
Salas de conferencias y audiovisuales.
Salas de conciertos
Teatros
Cines
Anfiteatros

Ocio y recreación:

Espacios abiertos: plazas y plazoletas verdes o secas, parques, bosques.
Gimnasios polideportivos (para deportes grupales): cubiertos o al aire libre
Campos deportivos
Campos de juegos para niños
Clubes
Estadios
Club social, cultural y deportivo
Natatorios
Canchas de fútbol, paddle, tenis, bochas u otros deportes sin tribunas
Canchas de fútbol, paddle, tenis, bochas u otros deportes con tribunas
Gimnasia personalizada (para localizada, aeróbica y aparatos)
Parques de diversiones con juegos mecánicos
Parques temáticos y/o educativos

EDUCATIVO:

Guardería
Jardín de infantes
Preescolar

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Enseñanza primaria
Enseñanza secundaria
Enseñanza terciaria
Enseñanza universitaria
Enseñanza de capacidades diferentes
Institutos de capacitación

Religioso:

Iglesias y parroquias
Capillas
Locales para práctica de cultos religiosos
Salones comunitarios
Organizaciones religiosas

SALAS DE VELATORIOS

Sanitario:

Dispensarios
Centros de salud
Emergencias médicas
Centro médico u odontológico
Clínica, sanatorio, instituto con internación (maternidad, psiquiátrico, salud mental)
Hospitales
Laboratorios de análisis clínicos
Centros de estudios y diagnósticos médicos por imagen
Médicos y odontólogos (consultorios unipersonales)

CENTRO Y CLÍNICA VETERINARIA

Veterinarias y guardería para animales domésticos

INSTITUCIONAL:

Guardia policial/seguridad
Seccional policía
Central de policía
Organismos municipales, provinciales y nacionales
Municipalidad
Tribunales
Organizaciones no gubernamentales (ong)
Cuartel de bomberos
Instituciones de asistencia social

INSTITUTOS CIENTIFICOS Y DE INVESTIGACION

VECINALES

Análogos con OTRA denominación.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

A-2) Cualquier uso no contemplado por este listado compatible con las actividades mencionadas que desee instalarse, y que haya sido previsto para el sector dentro del Código Urbano, podrá ser autorizado previa evaluación de las Áreas Técnicas competentes.

**B) CARTELES PUBLICITARIOS, TOLDOS, TRANSPARENCIAS Y
PEGATINAS (VINILOS ADHESIVOS):**

B-1) Los lugares y medios aptos para la realización de publicidad, el emplazamiento de toldos y la fijación de transparencias y pegatinas (vinilos adhesivos), a efectuarse en los sectores definidos en el Anexo II de la presente ordenanza y las pertinentes autorizaciones para su emplazamiento que deberán otorgar la Áreas Técnicas pertinentes se someterán a la reglamentación que a tal efecto disponga el Ejecutivo Municipal.

C) MESAS, SILLAS Y SOMBRILLAS SECTOR 1 Y 2:

C-1) Se autorizará la colocación de mesas, sillas y sombrillas correspondientes a establecimientos comerciales previamente habilitados en las veredas y sobre la calzada en el Pasaje Ciudad de Esperanza entre las calles San Martín y Sarmiento, para el expendio de bebidas y comidas para ser consumidas en el lugar.

C-2) Las mesas sillas y sombrillas no podrán contener textos o imágenes publicitarias de ningún tipo, a excepción del nombre del establecimiento al cual pertenecen.

C-3) El otorgamiento de permisos para la ocupación con mesas, sillas y sombrillas en veredas de inmuebles que no sean propiedad o sobre los cuales no tenga el uso y goce el permisionario, sólo serán otorgados previa autorización por escrito, con firma certificada por autoridad notarial o judicial emanada de los propietarios o por parte de quienes posean el uso y goce del inmueble frentista lindero con la vereda cuya ocupación se pretende.

C-4) Tanto las mesas y sillas como las sombrillas no deberán provocar molestias a los peatones y conductores de vehículos.

C-5) No se permitirá agregar a sombrillas, materiales que se comporten como cerramiento lateral de las mismas, entendiéndose como cerramiento lateral al espacio comprendido entre el borde inferior de las sombrillas y el solado de la vereda.

C-6) El Departamento Ejecutivo Municipal podrá fijar horarios y sectores de localización para la permanencia de mesas, sillas y sombrillas en las veredas y calle peatonal.

Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

C-7) Una vez cumplimentado por parte del interesado las exigencias y condiciones impuestas por el Municipio, conforme lo disponga la oportuna reglamentación, la autoridad de aplicación otorgará la correspondiente autorización, debiendo el interesado abonar el tributo por ocupación de la vía pública previsto por la Ordenanza Tributaria vigente.

D) PERMISOS DE USO SOBRE LA VÍA PÚBLICA SECTOR 1 Y 2:

D-1) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a la autorización a través de un estudio previo de las Áreas Técnicas competentes de: actividades en los espacios públicos como ferias, actos, manifestaciones culturales, educativas y artísticas, obras de infraestructuras y servicios urbanos, exhibidores de material gráfico, escaparates para la venta de material gráfico, e instalación de mobiliario urbano.

E) BALCONES Y SALIENTES SOBRE LA VÍA PÚBLICA. SECTOR 1:

E-1) Sólo se permitirán balcones o salientes abiertos o cerrados de un máximo de 0,90m sobre la fachada Este del Pasaje Ciudad de Esperanza, entre San Martín y Güemes.

F) EDIFICIO "COMPLEJO CULTURAL DEL VIEJO MERCADO"

F-1) Para garantizar la imagen de conjunto, la arquitectura exterior del edificio del Complejo Cultural del Viejo Mercado no podrá ser modificada en ningún aspecto, a excepción de lo establecido en la presente Ordenanza. Las modificaciones interiores deberán ser previamente aprobadas por la Oficina de Obras Privadas.

F-2) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a la redacción de un Reglamento de funcionamiento Interno, en el cual se establecerán horarios, actividades, esquema de seguridad y de mantenimiento del edificio.

F-3) Los locales comerciales del Complejo Cultural del Viejo Mercado cuya habilitación requiera de la instalación de baños públicos, podrán hacer uso de los sanitarios que se encuentran localizados en el interior del edificio. Deberán para ello adaptarse a todo lo que establezca su Reglamento Interno en lo que respecta a horarios, seguridad y mantenimiento.

F-4) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer los horarios de ingreso y egreso de vehículos de propiedad de los frentistas del Pasaje Ciudad de Esperanza. El mismo se realizará desde calle Sarmiento.

F-5) Ningún tipo de vehículo podrá permanecer bajo ningún concepto y en ningún horario sobre el Pasaje mencionado a excepción de algún tipo de actividad autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

F-6) Los espacios y horarios para carga y descarga serán determinados por el Departamento Ejecutivo Municipal en función de un estudio pormenorizado de las necesidades de cada local comercial. La misma será realizada sobre el "Pasaje de las Artes":

F-7) Prohíbese el depósito de envases y mercaderías en espacios de uso público general y en la vía pública.



Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

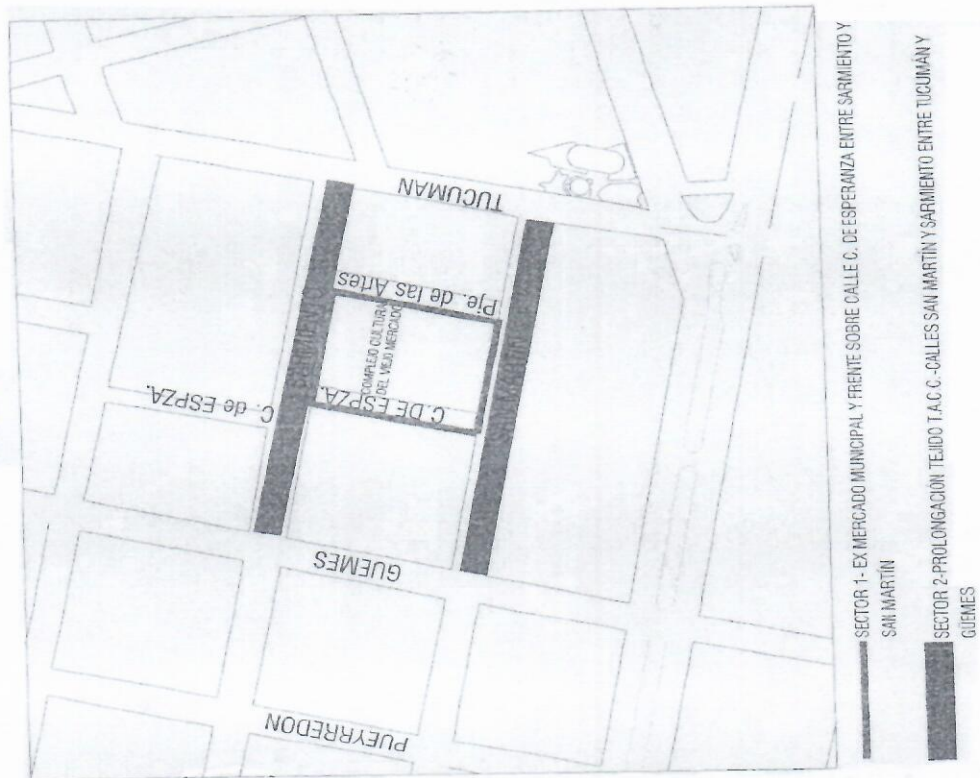


Ing. DANIEL E. RICOTTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO II



Sr. DIEGO D. ALVAREZ
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



Ing. DANIEL E. RICOTTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela