



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 4.315.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "C" – N° 209988/5 – Fichero N° 64 – Tomo 2, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06229-2; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 4.170, a través de la cual se aprueba el Código Urbano para Rafaela, establece en su Capítulo I, punto I.4., Anexo I, que "el texto del presente Código se reordenará cada año, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere según las circunstancias futuras".

Que en los considerandos de dicha Ordenanza N° 4.170, se indica que el Código Urbano "debe acompañar las transformaciones urbanas que se presenten en la ciudad".

Que asimismo destaca que "el presente código Urbano no será un instrumento normativo y de gestión acabado, sino en permanente actualización frente a los escenarios urbanos que se presenten; un mecanismo abierto ante las oportunidades que aporten un beneficio a la comunidad".

Que de acuerdo a lo antedicho, la Comisión Asesora, según facultades que le confiere la Ordenanza N° 3.950, ha sido convocada en varias reuniones para analizar el primer año de implementación del Código, durante las cuales los distintos colegios profesionales intervinientes, como así también las áreas técnicas municipales que participan en el proceso de urbanización, instalación de usos y construcción de edificaciones, han volcado sus inquietudes, dudas y planteos.

Que a través de las Actas N° 001/09, 002/09, 003/09, 004/09, 005/09, 006/09 y 007/09 se expresan las distintas modificaciones que deberían realizarse al Código Urbano, siendo en su mayoría ajustes a conceptos y medidas.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Introdúzcase las modificaciones a la Ordenanza N° 4170 "Código Urbano" que se establecen en los Artículos siguientes.-

Art. 2º) Modifícase el punto **I.2. Supremacía y alcance** del Capítulo I del Anexo I, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"I.2. Supremacía y alcance

Las disposiciones contenidas en el presente Código Urbano serán de aplicación en aquellos casos no reglados en las normativas específicas vigentes, excepto que expresamente se indique lo contrario en el capítulo o anexo correspondiente.

Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Asimismo dichas disposiciones, no alcanzarán a aquellos casos preexistentes a la fecha de aplicación de la presente ordenanza, excepto que específicamente se indique lo contrario en el capítulo o anexo correspondiente. Los casos preexistentes serán evaluados y determinados por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría correspondiente”.-

Art. 3º) Incorpórase en el punto **I.3. Idioma y Sistema de Medición** del Capítulo I del Anexo I lo siguiente:

“I.3.3. Tolerancias: en todas las medidas resultantes de la aplicación de parámetros urbanísticos, sean éstas lineales o superficiales, se considerará una tolerancia de +/- 5%.”.-

Art. 4º) Modifícase el punto **I.4.** del Capítulo I del Anexo I, el que quedará redactado de la siguiente forma:

I.4. Actualización, reordenamiento y publicación del Código Urbano:

“I.4.1. El Código Urbano anualmente reordenará su texto, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere, según las circunstancias futuras. Cualquier enmienda formará parte del presente Código y bajo ningún concepto, en las publicaciones del mismo, será alterada la continuidad de su articulado.

I.4.2. A partir de la fecha de vigencia del presente Código Urbano, se dará publicidad íntegramente a todo público para conocimiento del mismo.

I.4.3. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para que, a través de la Secretaría correspondiente, establezca la metodología y/o plazos para las revisiones y actualización del presente Código Urbano.-

Art. 5º) Agrégase como punto **I.7.** del Capítulo I del Anexo I lo siguiente:

“I.7. Proyectos Especiales: cuando por cuestiones estratégicas para la ciudad, fundamentadas en el desarrollo económico, en la identidad cultural y en el bienestar de la comunidad en su conjunto, surjan proyectos que, por la complejidad de su uso no puedan cumplimentar con los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Código Urbano, se creará un ámbito de evaluación especial para estos casos. El mismo podrá constituirse previendo lo dispuesto en el **artículo 8º** de la presente Ordenanza N° 4.170, como así también dando participación a la Comisión Asesora. La aprobación de estos Proyectos Especiales se dará por medio de una ordenanza particular.”.-

Art. 6º) Identifícase como punto IV.1.2. a los USOS PARA LA ZONA RURAL según CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO, CAPÍTULO IV, del ANEXO I, Disposiciones Generales.

SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 7º) Modificase el punto IV.5.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ZONA RURAL el que quedará redactado de la siguiente forma:

IV.5.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ZONA RURAL:

a- Toda actividad económica a instalarse en la Zona Rural, cualquiera sea su complejidad, a excepción de siembra, cultivo, cría extensiva de ganado bovino y tambo, deberán someterse a una evaluación previa por parte de las áreas técnicas correspondientes, las que impondrán condicionantes, en caso de resultar necesario.

b- Las actividades económicas industriales, comerciales y de servicio previstas en el punto IV.1.2., podrán localizarse en los sectores de la Zona Rural que determinen las Áreas Técnicas pertinentes y autorice el D.E.M. a través de un decreto específico. Asimismo, para su instalación, las actividades económicas antes indicadas, deberán cumplir con toda normativa municipal, provincial y nacional en cuanto a trazados, subdivisiones, ingresos y egresos entre otros aspectos.

Art. 8º) Modificase el punto V.4.1.2. del Capítulo V del Anexo I el que quedará redactado de la siguiente forma:

“4.1.2. RETIROS DE LA EDIFICACIÓN: se materializarán cuando así se indiquen particularmente y de acuerdo a las formas previstas en el **Plano N° 4 del ANEXO II**, diferenciándose dos tipos:

* *Retiros desde cotas cero:* cuando toda la construcción se retira de ejes medianeros y/o líneas municipales desde la cota de nivel cero de las parcelas.

* *Retiros a partir del basamento:* es el retiro que se exige desde ejes medianeros y/o líneas municipales cuando la altura de un edificio o construcción supera la altura del basamento establecida para el sector. De lo contrario las edificaciones podrán materializarse sin retiros, siempre y cuando respeten lo dispuesto en el Código de Edificación vigente, en cuanto a iluminación y ventilación de locales.

No obstante ello, sobre los espacios destinados a retiros podrán construirse pérgolas, piletas, gabinetes, asadores y similares, como así también aleros* de hasta 1 m de vuelo y pórticos* de hasta 0,60 m de profundidad. Estos dos últimos casos, se tendrán en cuenta en el cómputo de aquellos parámetros que requieran en el cálculo superficies cubiertas o semicubiertas.”.-

Art. 9º) Modifícanse los puntos V.4.2.1., V.4.2.2. y V.4.2.3. del Capítulo V del Anexo I el que quedará redactado de la siguiente forma:

4.2.1. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL * (FOT):

Se aplicarán cuando así se indique en el área urbana en particular, estableciéndose para cada tejido urbano en función de una adecuada relación entre volúmenes edificables y el espacio urbano. La superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

No serán computables para la aplicación del FOT, las siguientes superficies:

a- las edificadas bajo cota de parcela*, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela.

b- las correspondientes a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen cerrado o semicerrado.

c- las correspondientes a locales para subestaciones de energía, a tanques, excepto que por debajo existan locales habitables o no habitables, a la de subsuelos, a las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales, a cámaras y/o gabinetes de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares) y a la de ascensores excepto la de un piso.

Forma de Aplicación: *Superficie del Terreno x coeficiente FOT = Sup. Cubierta Total.*

“4.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO * (FOS):

A partir del presente Código Urbano el Factor de ocupación del Suelo (FOS) se establecerá por cada sector urbano y se aplicará a todas las parcelas a construirse, o con edificaciones existentes a ampliarse, demolerse y/o reformarse en su estructura. Para estos últimos casos se dará cumplimiento a lo indicado en el punto V.5.3.

La implementación del FOS no exceptúa de la aplicación del Porcentaje de Espacio Absorbente (PEA) que se defina para los sectores que correspondan.

El nivel de aplicación del mismo es el de la cota cero de parcela*.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones, excepto aquellas que sobresalgan de la Línea Municipal.

No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a:

a- piletas, piscinas, fuentes o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.

b- plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares)

Forma de Aplicación: *Superficie del Terreno x coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Pta. Baja”.*

4.2.3. ALTURA MÁXIMA O TOTAL*:

Se aplicará sobre superficies cubiertas o semicubiertas, de acuerdo a lo previsto en cada área urbana en particular y a las tipologías definidas.

La altura total de una edificación, cualquiera sea su tipología, se medirá desde la cota cero de la parcela*, hasta el borde superior del volumen edificado más alto. Para este cómputo no se tendrán en cuenta barandas metálicas, de madera, de vidrio o de otro material similar transparente o traslúcido, pérgolas, tejidos y/u otras similares.


Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Dicha altura sólo puede ser sobrepasada por instalaciones complementarias (tanques, chimeneas, u otras similares), cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos y bauleras, de acuerdo a lo previsto en el ANEXO III.

En caso de edificios monumentales y templos u otros edificios especiales de similares características para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar, a que se sobrepasen la altura total fijada para el sector.

Art. 10º) Incorpóranse como puntos 4.2.8. y 4.2.9. del Capítulo V del Anexo I los siguientes:

4.2.8. OCHAVAS: se dará cumplimiento a lo establecido en el reglamento de edificación.

4.2.9. SALIENTES: de no estar previstas particularmente en el presente Código Urbano, se aplicará lo previsto en el reglamento de edificación y modificatorias.

Art. 11º) Incorpórase como punto V.5.4. lo siguiente:

V.5.4. TAMAÑOS DE LOTES PARA PLANES DE INTERÉS SOCIAL: para Planes de Interés Social se dará cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 4.284.-

Art. 12º) Modifícanse los siguientes términos del Glosario previsto en el Capítulo VI del Anexo I:

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): coeficiente que indica la relación entre las superficies cubiertas y semicubiertas máximas edificables y la superficie de la parcela, por encima de la cota de parcela.

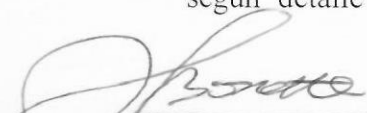
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): coeficiente que indica la relación entre las superficies cubiertas y semicubiertas del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela, definiendo el porcentaje máximo del terreno que puede ser ocupado por la edificación, es decir el área edificable*.

Art. 13º) Incorpóranse los siguientes términos del Glosario previsto en el Capítulo VI del Anexo I:

ALERO: plano que sobresale de una construcción o se sostiene de ella, sobre el cual las personas no tienen acceso.

BALCÓN: superficie que sobresale de una edificación o hueco en la fachada de un edificio que actúa como expansión de un local ya sea éste habitable o no habitable.

EDIFICACIÓN: a los efectos de aplicación del presente Código se considerará edificación a toda construcción que genere superficies cubiertas y semicubiertas – según detalle de la carátula de planos municipales-, y así se traten de locales


SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

habitables de acuerdo al reglamento de edificación. En ese sentido no se computarán como superficies semicubiertas o cubiertas a gabinetes, casillas, asadores, escaleras exteriores totalmente abiertas –sin ningún tipo de cerramientos- y similares.

PÓRTICO: arco compuesto por columnas y vigas y que se ubica como entrada a una edificación.-

Art. 14º) Incorpórase en el cuadro 4 – TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA tipo “c” (TMDM.c.) del ANEXO III, un nuevo sector indicado con el número (6) quedando conformado por los siguientes parámetros y disposiciones particulares:

TAMAÑO DE PARCELA: Frente 10 m
Superficie: 300 m²

Ref. 8.3

USOS: Según TEJIDO 4 – ANEXO IV

FOS: 0,8

FOT: 3

PEA: -----

Hmáx.: 16 m

Ref. 17

hB: 13 m

RETIROS: Sobre Cota de parcela de L.M.: No serán obligatorios

Sobre Cota de parcela de E.M.: **Ref. 23**

Sobre altura de Basamento de L.M.: **Ref. 20**

Sobre altura de Basamento de E.M.: **Ref. 23**

PLANO DE FACHADA: -----

CENTRO DE MANZANA: -----

MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: **Ref. 29**

ESTACIONAMIENTO MÍNIMO: **Ref. 30**

Ref. 31: 50%

ESPACIO PÚBLICO: **Ref. 32**

CERCAS Y VEREDAS: **Ref. 36**

OBSERVACIONES: ----

Art. 15º) Modifícanse los tejidos de los sectores que a continuación se detallan del Plano N° 4 del Anexo II, los cuales quedarán de la siguiente forma:

a) El sector comprendido por Ruta Nac. N° 34, calle Falucho, Av. Suipacha, Av. Luis Fanti, descontando los frentes de terrenos a dichas arterias, quedarán afectados al TEJIDO MIXTO de DENSIDAD MEDIA Tipo .b. (03 TMDM .b.) y de acuerdo a los parámetros indicados en el cuadro para el Sector (2) del Tejido 3 del Anexo III.”

b) Los sectores comprendidos por los frentes de terrenos de Bv. H. Yrigoyen desde calles Falucho-Aristóbulo del Valle hasta Av. Luis Fanti – R. de Escalada, y por los frentes de Bv. Lehmann desde calles Pellegrini – Alem hasta Av. Brasil – E. Salva, quedarán afectados al TEJIDO MIXTO DENSIDAD ALTA Tipo .a. (07 TMDA .a.)

Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

y de acuerdo a los parámetros indicados en el cuadro para el Sector (4) del Tejido 7 del Anexo III.”

c) Los sectores de localización de las actividades económicas del TEJIDO MIXTO de DENSIDAD MEDIA Tipo .a. (02 TMDM .a.), representado en el Plano IV del Anexo II con franjas rayadas, se extenderán sobre los frentes de terrenos a calle Constitución desde Calle Actis hasta el Camino Público N° 15.”

d) Las Concesiones N° 179 y 195 quedarán afectadas al SUELO PROGRAMADO PARA TEJIDO ECONÓMICO EXCLUSIVO (TEE).”

e) El sector comprendido por el eje de calle Tucumán, y las avenidas Brasil, Roque Sáenz Peña y Mitre, descontando los frentes de terrenos de estas últimas arterias, quedará afectado al TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo .c. (04 TMDM .c.) y de acuerdo a los parámetros indicados en el cuadro para el Sector (6) del Tejido 4 del Anexo III, descripto en el artículo anterior.”

f) El sector compuesto por los inmuebles con frentes a calle 1° de Mayo y Av. Italia linderos al FFCC NCA e identificados con los Catastros N° 6.839, 14.681, 14.682, 14.683, 14.684, 15.151, 25.420, 25.421, 25.422, 25.423 y 25.424, quedará incluido dentro del TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA tipo .c. (TMDM .c.) y de acuerdo a los parámetros indicados en el cuadro para el Sector (4) del Tejido 4 del ANEXO III.”

Art. 16º) Modifícanse las disposiciones de los Cuadros de Parámetros del Anexo III que a continuación se detallan:

a) En el cuadro 1 TEJIDO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (TRBD), incorpóranse las referencias **7.2.** en el parámetro TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA, y la **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB, de los sectores (1), (2) y (3).”

b) En el Cuadro 2 TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA tipo “a” (TMDM .a.) elimínase la referencia **20** del sector (3) e incorpórase dicha referencia **20** en el parámetro RETIROS de L.M. sobre hB del sector (1). En el mismo Cuadro incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB, de los sectores (1), (2) y (3). Asimismo incorpórase en OBSERVACIONES lo siguiente: “Establezcase que, para las urbanizaciones que se desarrollen particularmente en el sector comprendido por colectora Ruta N° 34, calles Vieytes y Santos Dumont y FFCC Gral. Belgrano, se afectará un 7% de reserva para uso de espacio verde y/o equipamiento comunitario, del cual un 2% se podrá afectar para la localización de actividades comerciales y de servicio de primera necesidad y baja complejidad para el abastecimiento barrial, concesionándose los mismos a particulares, conforme la reglamentación pertinente”.

c) En el Cuadro 3 TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo “b” (TMDM.b.), sustitúyanse las referencias 7 por la **7.1.** y la **8.1.** por la **8.3.** en el parámetro TAMAÑO DE PARCELA dentro de los sectores (1), (2), (3) y (4). En el mismo Cuadro incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB de los sectores (1), (2) y (3).


SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

d) En el Cuadro 4 TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo “c” (TMDM.c.), incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB de los sectores (1), (2), (3), (4), (5) y (6).

e) En el Cuadro 5 TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo “d” (TMDM.d.), incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB del sector (1).

f) En el Cuadro 6 TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA Tipo “e” (TMDM.e.), incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB de los sectores (1), (2), (3), (4), (5) y (6).

g) En el Cuadro 7 TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD Tipo “a” (TMAD.a.), incorpórase la referencia **21** en el parámetro RETIROS de L.M. sobre hB del sector (1) y la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB, de los sectores (2), (3), (4) y (5). Asimismo elimináanse de las observaciones, las referencias repetidas.

h) En el Cuadro 8 TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD Tipo “b” (TMAD.b.), incorpórase en el sector (1), en el parámetro PLANO DE FACHADA, la referencia **2.IV**. En el mismo cuadro incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB de los sectores (1), (2) y (3). Asimismo incorpórase la referencia **21** en el parámetro RETIROS de L.M. sobre hB del sector (4).

i) En el Cuadro 9. TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL (TACC), sustitúyanse las referencias **4** y **21** del parámetro RETIROS sobre Cota de Parcela de Línea Municipal (L.M.) del sector (1), por la referencia 24. En el mismo Cuadro incorpórase la referencia **23** en el parámetro RETIROS de E.M. sobre hB de los sectores (1), (2) y (3).

j) En el Cuadro 10. TEJIDO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (TEC), eliminase del parámetro USOS el texto “Será de aplicación lo establecido en la Ordenanza N° 4.053” quedando solamente “Según TEJIDO 10 del ANEXO IV”.

Art. 17º) Modifícanse las referencias del Anexo III que a continuación se detallan, quedando redactadas de la siguiente manera:;

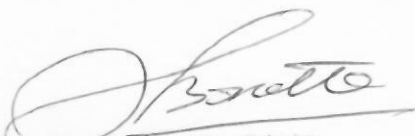
7- Propiedad Horizontal:

7.1. Sólo se admitirán divisiones en propiedad horizontal siempre y cuando se cumpla con los parámetros establecidos para el sector.

7.2. No se podrán realizar divisiones en propiedad horizontal.

18- Edificios de transición: Podrán construirse edificios superiores a la altura máxima edificable (Hmáx) prescripta para el sector, según el cuadro de parámetros del ANEXO III, solamente en forma contigua y apoyados en medianeras a edificios preexistentes al presente Código que superan las alturas establecidas para el sector, y bajo las siguientes condiciones:

a- Deberán tener menos altura que el edificio existente sobre el cual se recuesten, no debiendo la Hmáx superar la cota de piso del penúltimo nivel del edificio lindero generador de la situación que se procura resolver, más 1,50 m. A tal


SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

efecto debe tomarse como último nivel de piso al que se encuentra por debajo del nivel de azotea o cubierta de techos.

b- Asimismo el nuevo edificio deberá resolverse apoyando uno de sus lados sobre la medianera edificada del edificio lindero y los restantes libres de contacto con muros medianeros previendo un retiro de 3,50 metros.

Se permitirá que sólo su basamento pueda apoyarse sobre medianeras, cumpliendo con el FOS establecido para el sector.

En este sentido el nuevo edificio quedará exceptuado de la aplicación de los retiros establecidos en el cuadro correspondiente, tanto desde la cota cero de parcela como a partir de la altura de basamento.

c- La profundidad del nuevo edificio no deberá sobrepasar el área de la medianera existente del edificio lindero sobre el que se apoyará.

d- Se contemplará la premiación al crecimiento en altura a través de la aplicación de un FOT diferenciado que evaluará la Comisión Asesora para cada caso en particular.

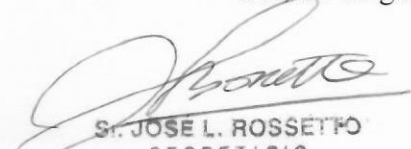
20- A partir de la altura de basamento las construcciones deberán retirarse de modo tal que no avance más allá de los límites determinados por un plano a 60 ° respecto de la horizontal, trazado a partir de la intersección del plano vertical que pasa por la Línea Municipal (L.M.) y/o el Eje Medianero (según se indique en el cuadro), y el plano horizontal que contenga a dicha altura. En lotes en esquina la elección de eje de fondo quedará librado al proyectista, priorizando en lo posible la consolidación del frente sobre la calle principal. Asimismo todos los edificios en esquina quedarán librados de la aplicación del FOT, debiendo cumplir con FOS, alturas, retiros y demás parámetros indicados para el sector.

21- Los edificios construidos en esquina tomarán para su retiro a partir de la altura de basamento, lo exigido en la calle de mayor ancho; asimismo se contemplará la premiación a través de la aplicación de hasta un punto más de FOT.

31- Estacionamiento para residencias:

El porcentaje de estacionamiento se refiere a los módulos para autos que se deberán dejar, aplicándose sobre el número total de unidades de viviendas. El módulo mínimo de estacionamiento será de 10 m². El porcentaje establecido para estacionamientos será exigible para edificios con más de cinco unidades de viviendas y, a partir de allí, se tomará el porcentaje sobre la totalidad de las unidades. Es condición, que los ingresos vehiculares al edificio estén diferenciados de los ingresos peatonales del mismo. Asimismo los accesos a cada módulo de estacionamiento deberán ser directos e independientes de circulaciones y sectores de estacionamientos.

Finalmente a aquellos edificios de viviendas que en sus proyectos prevean el 100% de estacionamientos para sus unidades habitacionales, se premiará con la no cumplimentación del FOT. Esta premiación se sumará a toda otra premiación que pueda llegar a tener el emprendimiento por razones previstas en el presente código. Además aquellas unidades habitacionales que resulten de la superficie premiada no tendrán exigencia de cocheras.


SR. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

En edificios de viviendas colectivas, se podrá ocupar con estacionamientos con salida directa hacia la calle desde cada módulo vehicular, hasta el 40% del ancho del frente del terreno. En edificios en esquina se podrá concentrar cada porcentaje sobre un solo frente.

37- Cercos:

Los Ejes Medianeros o parte de ellos no ocupados con edificaciones, deberán materializarse mediante cercos con alturas máximas de 2,20 m, los cuales podrán ejecutarse con materiales tradicionales, madera o similares y/o masas verdes de vegetación, combinándose o no entre ellos. Para el caso de cercos con masas verdes se permitirá la colocación de alambrados con postes o rejas. Asimismo se deberá tener en cuenta que la materialización de los mismos no permita la visual hacia propiedades linderas.

Las Líneas Municipales podrán materializarse o no mediante cercos, quedando librados al diseño arquitectónico proyectado. En el caso de ejecutarse cercos sobre líneas municipales, éstos no podrán superar una altura máxima de 2,70 m.-

Art. 18º) Modifícase la clasificación RESIDENCIAS COLECTIVAS de los usos admitidos para el TEJIDO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (TRBD) del Anexo IV, quedando redactado de la siguiente manera:

“RESIDENCIAS COLECTIVAS

* VIVIENDA PARA DOS FAMILIAS: POR SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE. EN ESTOS CASOS EL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO DE LA VIVIENDA DEBERÁ LEERSE COMO UNA SOLA UNIDAD NO DEBIENDO INTERPRETARSE COMO DOS VIVIENDAS APAREADAS. ASIMISMO NO PODRÁN REALIZARSE DIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.”.-

Art. 19º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área técnica correspondiente a reordenar el texto, planos y cuadros del Código Urbano según las modificaciones introducidas en la presente Ordenanza.-

Art. 20º) Deróganse las Ordenanzas N° 4.053 y N° 4.042, teniendo en cuenta que las disposiciones vigentes de dichas normativas fueron introducidas al Código Urbano, a partir de las presentes modificaciones.-

Art. 21º) 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 treinta días //
del mes de diciembre de dos mil
nueve.-----



S. JORGE MARÍA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

Sr. JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela