



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**REGISTRADA BAJO EL N° 3.331.-**

**VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "S" - N° 173697/4 - Fichero N° 57, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 04110-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que tanto la Ruta Nacional N° 34 como la Provincial N° 70, se constituyen en los dos ejes económicos más importantes para la conexión territorial de Rafaela con la región y el Mercosur.-

Que por dicha característica es necesario promover sobre estas vías, el desarrollo de todo tipo de emprendimiento económico, para el intercambio regional y la proyección internacional de Rafaela.-

Que esta necesidad se ve acentuada con la creación del Área de Actividades Económicas prevista hacia el Nor-Oeste de la Ruta Nacional N° 34, espacio destinado para el desarrollo productivo de Rafaela, según lo planteado en el objetivo del Plan Estratégico para Rafaela.-

Que en la actualidad la Ruta Nacional N° 34 se constituye en un eje divisorio de dos sectores, según el Reglamento de Zonificación vigente, Decreto N° 2958 y modificatorias, quedando establecidos para ellos como usos, los de los Distritos Residencial Vivienda de Una (1) Familia e Industrial Mixto hacia el Oeste de la ruta y, los de los Distritos Residencial e Industrial Mixto hacia el Este de la misma.-

Que esta normativa generó el asentamiento de viviendas en ciertos sectores mínimos sobre las rutas, contradiciéndose con la característica económica-productiva predominante del Área, conformándose un área de usos mixtos, pero prevaleciendo las actividades comerciales, de servicio y productivas.-

Que en la actualidad se concluyó el Plan de Ordenamiento Urbano Territorial, proyecto importante del Plan Estratégico para Rafaela, y del cual surge la "Recualificación del tramo urbano de la Ruta Nacional N° 34", proyecto que apunta a lograr la integración Este-Oeste, que actualmente se ve fragmentada por este eje, como así también mejorar la imagen del sector, siendo que esta vía territorial se constituye en la "fachada urbano de Rafaela".-

Que al mismo tiempo resulta necesario preservar la calidad ambiental del sector a partir de la aplicación de indicadores urbanísticos como el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), FOT (Factor de Ocupación Total), PEV (Porcentaje para Espacio Verde), y Retiros de la Edificación con respecto a Ejes Medianeros y Línea Municipal, como así también de determinar medidas mitigantes ante posibles

  
Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

impactos de las actividades económicas sobre los núcleos residenciales preexistentes.-

Que dado que se trata de un área mixta con usos residenciales preexistentes, es necesario preservar y asegurar la calidad ambiental de sus habitantes, estableciendo para aquellas actividades potencialmente molestas y potencialmente nocivas, un tamaño mínimo de lote mayor que el de las actividades inocuas, de modo que permita generar retiros mínimos de las construcciones con respecto a los ejes medianeros y evitar un contacto directo con las construcciones linderas.-

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

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

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 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 resolver cada caso particular que se presente, de una manera integral y teniendo en cuenta nuevos criterios que permitan una ágil incorporación de las normas específicas, como la presente, a una norma global y más abarcativa como el Código Urbano.-

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

**ORDENANZA**

**Art. 1º)** Defínase al sector comprendido por los terrenos con frente a las Rutas Nacional N° 34 y Provincial N° 70 de las concesiones N° 214, 230, 231, 246, 247, 262, 263, 278, 279, 294, 295, 310, 311, 293 y 309, como **Área Mixta con predominio de Actividades Económicas**, la cual será incorporada como tal, al futuro Código Urbano para Rafaela.-

**Art. 2º)** Establézcase para dicho sector las siguientes disposiciones respecto de los futuros inmuebles y actividades a instalarse en el sector definido en el artículo precedente:

**- USOS DEL SUELO:**

  
Dr. ENRIQUE J. MARCHIARDI  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

**. Actividades Económicas:**

Comprende toda actividad industrial, comercial y de servicio, INOCUA, POTENCIALMENTE MOLESTA Y POTENCIALMENTE NOCIVA.

**. Edificios residenciales:**

- a) Vivienda de una (1) familia aislada o entre medianeras.
- b) Casas quintas o viviendas de fin de semana.

**. Edificios Institucionales:**

- a) Cuarteles de Policía y Bomberos.

**. Edificios para Reunión Bajo Techo:**

- a) Teatros, Cines, Auditorios.
- b) Salas de conferencias, Conciertos, Exposiciones.
- c) Museos, Galerías de Arte, Bibliotecas.
- d) Clubes.
- e) Gimnasios, Estadios.

**. Edificios e Instalaciones para reunión al aire libre:**

- a) Parques Públicos y Privados.
- b) Campos de juegos para Niños.
- c) Campos deportivos.
- e) Gimnasios, Estadios.

**- DISPOSICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO:**

**. Para nuevas urbanizaciones y loteos:**

- 1) Tamaño mínimo del lote:

Frente: diez metros (10)

Superficie: trescientos metros cuadrados (300

m2)

**. Para Actividades Económicas Potencialmente Molestas y Potencialmente Nocivas:**

- 1) Tamaño mínimo de los lotes:

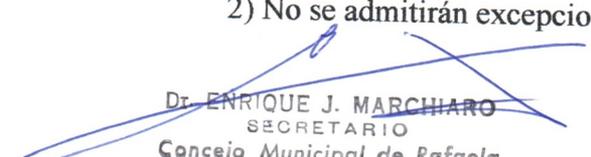
Frente: veinte metros (20 m)

Superficie: seiscientos metros cuadrados (600

m2)

*En este caso se podrán juntar dos lotes mínimos de 300 m2.*

- 2) No se admitirán excepciones a estas dimensiones mínimas.

  
Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA

3) Indicadores Urbanísticos:

- FOS (Factor de Ocupación del Suelo): ..... 0,5
- FOT (Factor de Ocupación Total) ..... 1
- PEV (Porcentaje para Espacio Verde) mínimo: 30 % de la superficie libre
- Retiros mínimos de la Edificación Laterales y Fondo: ..... 3,00 m de ejes medianeros
- Número de establecimientos por parcela: uno (1).

4) Playas de Estacionamiento y de Carga y Descarga:

Las superficies se calcularán de acuerdo al tipo de actividad y a las exigencias mínimas establecidas por el área técnica municipal de Ingeniería de Tránsito; referencia:

- Superficie mínima para estacionamiento ..... 20 m<sup>2</sup> por módulo
- Superficie mínima para carga y descarga ..... 50 m<sup>2</sup> por módulo

**. Para el resto de actividades y usos permitidos:**

1) Tamaño mínimo de los lotes:

Frente: diez metros (10 m)

Superficie: trescientos metros cuadrados (300

m<sup>2</sup>)

2) Indicadores Urbanísticos:

- FOS (Factor de Ocupación del Suelo): ..... 0,7
- FOT (Factor de Ocupación Total): ..... 0,7
- PEV (Porcentaje para Espacio Verde) mínimo: 30% de la superficie libre.

**Art. 4º** Cuando se instalen nuevos usos o se efectúen reformas importantes en la estructura edilicia de frentes de construcciones existentes sobre sectores sin colectora, se deberá dejar un retiro de 10 metros desde la Línea Municipal, quedando afectado el dominio con un "Non Edificandi". La franja resultante podrá destinarse a espacio verde o estacionamiento privado; pero no se contará como parte de las superficies mínimas exigidas en el artículo 3º.-

**Art. 5º** Los usos preexistentes a la presente norma legal quedarán definidos como Usos Conformes No Legal, determinándose que para los casos en que se modifiquen los tipos de emprendimientos deberán adaptarse a las nuevas disposiciones contenidas en la presente Ordenanza y su reglamentación.-

**Art. 6º** El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá por vía reglamentaria, la clasificación de las actividades económicas: inocuas, potencialmente molestas o potencialmente nocivas, y las exigencias técnicas de funcionamiento a las que deberán ajustarse cada una de ellas, según lo tratado en los artículos precedentes, en relación a controles de impacto ambiental y todo

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO  
SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL  
DE RAFAELA**

otro aspecto que se hiciera necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad.-

**Art. 7º)** Inclúyase las concesiones señaladas en el artículo 1º) de la presente ordenanza dentro del área que por esta se crea, modificando por tanto su anterior destino.-

**Art. 8º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del  
**CONCEJO MUNICIPAL DE  
RAFAELA**, el primer día del  
mes de junio de dos mil.-



~~Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela~~

  
C.P.N. ALDO A. CAMUSSO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela