



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 3.212.-

VISTO:

El expediente Letra "S" - N° 169233/4 - Fichero N° 56, con entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 03849-1, que contiene las tramitaciones, y estudios efectuados a solicitud de la Sub-Unidad Provincial de Coordinación de la Emergencia de la Provincia de Santa Fe, con el objeto de regular el uso del suelo y otras medidas no estructurales, en el sector involucrado en el proyecto "Cuenca Arroyo Cululú - Subproyecto Arroyo las Prusianas - Protección contra inundaciones Ciudad de Rafaela - Canal Sur (Departamento Castellanos); y

CONSIDERANDO:

Que junto a las "obras estructurales" a ejecutar por el Gobierno Provincial con financiamiento internacional que consisten en inversiones a largo plazo con el fin de defender los bienes más importantes del área, es necesario que el Gobierno Municipal disponga "medidas no estructurales" que incluyen la zonificación del uso de la tierra en la zona de influencia del Canal Sur.-

Que el mayor beneficio de las medidas de regulación del uso de la tierra será el de evitar o minimizar daños futuros por inundaciones, redirigiendo el desarrollo urbano fuera de las áreas más expuestas.-

Que en coincidencia con los estudios efectuados se han fijado en el plano de la ciudad bandas indicativas del riesgo de inundación según la recurrencia de lluvias extraordinarias, estableciéndose en cada una de ellas distintas restricciones, entre las que se cuenta al Factor de ocupación del Suelo (FOS) y al de ocupación total (FOT) y altura de edificación para fijar la densidad necesaria para cada área.-

Que las normativas sobre el uso de la tierra constituyen una exigencia que este Cuerpo debe fijar en forma general, y el Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar.

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

ORDENANZA

Art. 1°) Aprobar el Plano que como Anexo I forma parte de la presente, indicativo de las zonas inundables temporariamente según las recurrencias de lluvias que en cada caso se indican, y fijar las siguientes restricciones del uso del suelo para las siguientes áreas:

A - ZONA DE OCUPACIÓN POR INUNDACIÓN TEMPORARIA, RECURRENCIA 25 AÑOS:

RESTRICCIÓN SEVERA (ZRS)

1 - No podrán realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que:


Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

- a) obstaculicen el escurrimiento natural de las aguas,
- b) tengan como destino edificar, habitar, reparar o construir todo tipo de edificios.

Con carácter general, uniforme y obligatorio, en todo el recorrido del Canal Sur en el Distrito Rafaela, deberá dejarse libre de cualquier infraestructura una franja de veinte (20) metros como mínimo a cada lado del canal, según lo contemplado en la Ordenanza N° 2588 inciso II- 3), con destino a caminos de acceso, el paso de máquinas de limpieza, etc..

Con carácter parcial según se indica seguidamente se establecen por tramos las siguientes franjas de restricción severa:

- concesiones 301 y 300 en una longitud de 150 metros a cada lado de la divisoria de concesiones, una franja promedio de 30 metros de ancho a ambos lados del canal,
- concesión 312: en una longitud de 200 metros al Este de la divisoria de concesiones 311/312 una franja promedio de 30 metros de ancho a ambos lados del canal,
- concesiones 311 y 327: durante todo el recorrido del canal y a ambos lados de éste, una franja promedio de 50 metros a ambos lados del canal.-

2 - Usos del suelo permitidos:

Únicamente:

Bajo Techo.

- Equipamientos Recreativos al Aire Libre o

3 - Tamaños de los lotes:

- Superficie mínima: 2.500 m²
- Ancho Mínimo: 50 m

4 - Ocupación del suelo:

- FOS: 0.4
- FOT: 0.7
- Altura máxima de superficie cubierta: 7 m

B - ZONA DE OCUPACIÓN POR INUNDACIÓN TEMPORARIA, RECURRENCIA 50 AÑOS:

RESTRICCIÓN PARCIAL (ZRP)

1 - No podrán realizarse obras, actividades ni emprendimientos público o privados que:

- a) obstaculicen el escurrimiento natural de las aguas,
- b) se constituyan en urbanizaciones con alta densidad de viviendas, fábricas, edificios gubernamentales, escuelas y hospitales.

Con carácter general y uniforme - a cada lado de la línea del valle de la cuenca - y en las concesiones 327, 301, 300, 312 y 311, a partir de la restricción establecida en el inciso anterior, una banda de 20 metros de ancho.-

2 - Usos del suelo permitidos:

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



**CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA**

Únicamente:

- **EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS AL AIRE LIBRE
O BAJO TECHO**
- **RESIDENCIAS BAJA DENSIDAD**
- **INDUSTRIAS INOCUAS**

3 - Tamaños de los lotes:

- **Superficie mínima: 650 m²**
- **Ancho Mínimo: 16 m**

4 - Ocupación del suelo:

- **FOS: 0.45**
- **FOT: 0.6**
- **Altura máxima de superficie cubierta: 7 m**

C - ZONA DE OCUPACIÓN POR INUNDACIÓN TEMPORARIA, RECURRENCIA 100 AÑOS:

ADVERTENCIA (ZA)

1 - No podrán realizarse obras, actividades ni emprendimientos públicos o privados que sean considerados claves (de influencia común) por la autoridad que autoriza el proyecto: comunicaciones, energía, edificios gubernamentales, etc.

Fijase una zona de advertencia según el siguiente detalle:

- en concesión 320 inmediatamente al Oeste del canal pluvial una franja de 70 metros de ancho promedio,
- en concesión 304 y por 100 metros al Oeste del camino intercomunal a ambos lados del canal una franja de 50 metros promedio,
- a partir de 100 metros al Oeste del límite de concesiones 302-303, fijase una franja de advertencia de 200 metros promedio hacia el Norte, y 50 metros promedio hacia el Sur, ambas del eje del canal, hasta vías FF.CC. Belgrano (abarca parte de las concesiones 301, 302, 317, 318).
- en concesión 300 y hasta vías del FF.CC. Nuevo Central Argentino una zona de 50 metros promedio a cada lado del canal,
- en concesión 300 (entre vías del FF.CC. Nuevo Central Argentino y límite con concesión 299), y concesión 299, una franja de 100 metros promedio hacia el Norte del canal y otra de 50 metros de promedio hacia el Sur,
- en concesión 314 hasta 100 metros antes del límite con concesión 313, una restricción de 200 metros promedio, desde el eje del canal hacia el Norte,
- longitud restante concesión 314 y concesión 313, a ambos lados del canal, una franja promedio de 20 metros,
- concesión 312: en traza de canal lindera a vías FF.CC. Belgrano una zona de advertencia de 150 metros promedio, hacia el Nor-Oeste,
- resto de la concesión 312 (hacia aguas arriba), franjas a ambos lados del canal de 30 metros de promedio, inmediatas a las zonas de restricción severas y parciales,

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

- concesión 311: zonas de advertencia a cada lado del canal, de 20 metros promedio a cada lado y luego de las restricciones de los incisos precedentes,

2 - Usos del suelo permitidos:

Los establecidos en las reglamentaciones vigentes -Reglamento de Zonificación, según Decreto N° 2958 y sus modificatorias- para los Distritos, por los cuales atraviesa esta zona.

Están expresamente prohibidos aquellos usos que se consideren clave para el funcionamiento de la ciudad como:

- USINAS ELÉCTRICAS
- INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN
- EDIFICIOS GUBERNAMENTALES
- AEROPUERTOS
- INSTALACIONES MILITARES

3 - Tamaños de los lotes:

De acuerdo al tipo de Distrito según el Reglamento de Zonificación vigente según Decreto N° 2958 y sus modificatorias.

Art. 2º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a determinar, establecer o modificar límites dentro de las áreas de restricción, en aquellas zonas que - por sus características especiales - constituyan fracciones atípicas y establecer para las mismas una recategorización distinta a la fijada.-

Para ello deberá realizar los estudios necesarios por sí o por medio de organismos superiores de gobierno, que propicien soluciones para estos casos. Las modificaciones autorizadas tendrán como objeto fijar los límites definitivos que genéricamente y en promedio han establecido los estudios. Los mismos favorecerán también la cuadrícula de diseño urbano, permitiendo el mejor ordenamiento circulatorio, de servicios, etc..

Art. 3º) Las restricciones descriptas en el Artículo 1º - serán de aplicación a partir de la promulgación de la presente en las fracciones o terrenos no urbanizados. Para el caso de terrenos ya urbanizados o loteados, que queden dentro de las zonas de restricción, resultará obligatorio antes de iniciar cualquier emprendimiento, contar con una certificación de no inundabilidad expedida por Secretaría de Obras Públicas y Privadas, así como planilla de fundaciones y cota de nivel de resguardo de inundación.

Art. 4º) El área que restringe la presente Ordenanza deberá ser incorporada al futuro Código Urbano, como **ÁREA DE DESARROLLO RESTRINGIDO**, dentro del nuevo Reglamento para la regulación de Usos del Suelo en el Distrito de Rafaela.


Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

- Art. 5º)** El Departamento Ejecutivo Municipal propondrá a este Cuerpo un régimen impositivo diferencial, exenciones totales o parciales para los terrenos afectados por restricciones severas.
- Art. 6º)** Establecer que la forestación, limpieza y mantenimiento de canales y zonas aledañas, inclusive las áreas de restricción severa - si así lo desearan sus propietarios y sin costos - quedará a cargo de la Secretaría de Servicios Públicos, evitando la proliferación de malezas, taponamientos, suciedades, etc..
- Art. 7º)** Comisionar al Departamento Ejecutivo Municipal para que establezca los mecanismos, exigencias y controles que permitan respetar a través del tiempo las capacidades de evacuación del Sistema de Canal Sur, evitando que las nuevas urbanizaciones vuelquen en forma directa al sistema caudales superiores a los que aportan en este momento y/o los que hubieran sido previstos en el proyecto.
- Art. 8º)** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación.-
- Art. 9º)** 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 quince días del
mes de abril de mil novecientos
noventa y nueve.-



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

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