

## REGISTRADA BAJO EL Nº 3.268.-

## **VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el expediente Letra "J" - Nº 170005/3 - Fichero Nº 56, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 03947-1; y

## **CONSIDERANDO:**

Que el señor Presidente del Jockey Club de Rafaela, Guillermo Remonda, solicita por nota de fecha 12 de abril de 1999, la autorización de fraccionamiento de un sector del Country, según anteproyecto adjuntado en el expediente mencionado.-

Que la totalidad de los terrenos que ocupa el predio del Jockey Club - parte de la Concesión 285 limitada por la Ruta Provincial Nº 70 al Norte, el eje lindero con el Balneario Municipal al Oeste y límite con la Concesión 301 al Sur, y la Concesión 286, pertenecen a la zona urbana de Rafaela, según Decreto Nº 6.151.-

Que de acuerdo al Reglamento de Zonificación vigente, Decreto Nº 2958, los usos de dicho predio corresponden a los del Distrito Suburbano, y que por resultar esto contradictorio y contraproducente con respecto a la condición de zona urbana, es necesario establecerle nuevos usos del suelo acorde a las intenciones de planificación para el lugar.-

Que por encontrarse en una zona con características ambientales muy ricas por la presencia de abundantes masas y áreas verdes, son importantes mantener parar ir cualificando el crecimiento en la periferia e ir generando cambios en el paisaje urbano.-

Que para preservar esas características naturales es necesario generar una zona de baja densidad con 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.-

Que es indiscutible el rol de "puerta urbana" que adquiere el Country del Jockey Club desde el ingreso Este de la ciudad, por estar localizado sobre la Ruta Provincial Nº 70, y que es fundamental preservar a través del tiempo esta característica que identifica a Rafaela.-

Que actualmente se está elaborando un Código Urbano para la ciudad, instrumento que regula de manera integral 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.-

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

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO

SECRETARIO

Concejo Municipal de Rafaela



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

Que las áreas técnicas de las Secretarías de Planeamiento y Medio Ambiente y de Obras Públicas y Privadas han evaluado las condiciones de los terrenos como no inundables en cuanto a las características topográficas actuales.-

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

## ORDENANZA

- <u>Art.</u> <u>1°</u>) Suprímase del artículo 23° del Decreto N° 2958 Reglamento de Zonificación las Concesiones N° 285 y 286.-
- Art. 2º) Definase al sector comprendido por los terrenos de la Concesión 285, excluidos aquellos con frente a calle Río de Janeiro y la totalidad de los terrenos de la Concesión 286 como un Área Urbana de la ciudad, la cual será incorporada como tal al futuro Código Urbano para Rafaela.-
- Art. 3º) Modifiquense los usos para la totalidad de los terrenos de las concesiones 285 y 286, sector definido hoy como Distrito Suburbano, estableciéndose las siguientes restricciones al dominio, respecto de futuros inmuebles a ubicarse en el sector antes indicado:
- Usos del suelo:
  - . Edificios residenciales:
  - a) Vivienda de una (1) familia aislada.-
  - . Edificios Institucionales:
  - c) Conventos, Asilos, patronatos, Hogares e Internados.-
  - . Edificios e Instituciones para reuniones al aire libre:
  - a) Parques Públicos y Privados.-
  - b) Campos de juegos para Niños.-
  - c) Campos deportivos.-
  - . Edificios para reunión bajo techo:
  - b) Salas de Conferencias, Conciertos, Exposiciones.-
  - c) Museos, Galerías de Arte, Bibliotecas.-
  - d) Clubes .-
  - e) Locales para la práctica del Culto Religioso.-
  - . Edificios Educacionales:

Dr. ENRIQUE J. MARCHIARO SECRETARIO Concejo Municipal de Rafaela



- a) Escuelas Infantiles.-
- b) Escuelas Primarias.-
- Tamaño de los lotes:
  - 1) Los lotes deberán tener como mínimo:

**Ancho:** veinte metros (20 m)

Superficie: mil metros cuadrados (1.000 m2)

- 2) No se admitirán excepciones a las dimensiones fijadas por el inciso 1) del presente artículo.-
- 3) Se prohibe la formación de lotes internos o subdivisiones de lotes posteriores al fraccionamiento aprobado.-
- Indicadores Urbanísticos:
  - FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 0,5
  - FOT (Factor de Ocupación Total): 1,2
  - PEV (Porcentaje para Espacio Verde) mínimo: 50 % de la superficie libre.
  - R.E. (Retiros de la Edificación) mínimos:
  - De frente: 4,00 m.
  - Laterales: 1,15 m.
  - En terrenos con frente a futuras calles de 30 m : 4,00 m a partir de la Línea Municipal definida para dicho ancho de calle.-
- Características de la Edificación:
- a) Características constructivas: La edificación será ejecutada dentro de los sistemas tradicionales de construcción en sus distintos tipos. No se admitirá la edificación con sistemas prefabricados.-
- b) En el caso de que las Líneas Municipales y los Ejes Medianeros se materialicen con sistemas tradicionales, la altura de éstos no superará los 2,20 m.
- Art. 4º) Establécese que los futuros proyectos de subdivisiones que se presenten sobre los terrenos de las concesiones 285 y 286, para su tramitación y posterior aprobación, deberán cumplir con lo dispuesto por la presente Ordenanza y por toda otra normativa de Urbanizaciones y Subdivisiones vigentes.-
- Art. 5°) Definase que, no obstante la condición de no inundabilidad con que cuentan los terrenos a la fecha, las futuras subdivisiones a practicar estarán sujetas a

DI ENRIQUE J. MARCHIARO SEGMETARIO Concejo Municipal de Rafaela



la presentación del diseño del sistema hidráulico a compatibilizar con las previsiones elaboradas por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas como, también, otras partes de infraestructura que se contemplaren ejecutar.-

- <u>Art. 6º</u>) Las disposiciones de la presente norma legal serán incorporadas, con las modificaciones pertinentes en caso de ser necesarias, al futuro Código Urbano de Rafaela.-
- <u>Art.</u> <u>7°</u>) 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 siete días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.-

DI ENRIQUE J. MARCHIARO SECRETARIO Ö

Concejo Municipal de Rafaela

CPN. ALDO A CAMUSSO

Concejo Municipal de Rafaela