

## **REGISTRADA BAJO EL N° 4.170**

### **VISTO:**

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "C" - N° 209988/5 - Fichero N° 64, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 06102-1; y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ley Orgánica de las Municipalidades, N° 2756 y modificatorias, del 16 de Junio de 1939, en su Art. 3°) expresa lo siguiente: -"La jurisdicción asignada a cada Municipalidad, será ejercida dentro del territorio del respectivo municipio y de acuerdo a las prescripciones de la presente ley. Dentro de los dos años de la vigencia de esta ley las Municipalidades confeccionarán su respectivo expediente urbano y plan regulador, que contendrá las previsiones necesarias de su organización y el desarrollo futuro de la ciudad. Las Municipalidades que se crearen en adelante dentro de igual término confeccionarán su respectivo plan regulador".

Que de acuerdo a dicha disposición y por medio del Decreto - Ordenanza N° 2827, de fecha 30 de agosto de 1966, se aprueban los lineamientos generales del Plan Director contenidos en los tomos y planos presentados por el Instituto de Planeamiento de la Universidad Nacional del Litoral.

Que asimismo y con el fin de aplicar los ordenamientos previstos en el referido Plan Director, se aprueba a través del Decreto - Ordenanza N° 2958, de fecha 7 de Junio de 1967, el Reglamento de Zonificación a fin de asegurar que el desarrollo de la zona urbana se realice en armonía con las necesidades, convivencia y el bienestar de los conglomerados de población que viven en la ciudad de Rafaela.

Que a lo largo de todos estos años dicho reglamento de zonificación ha sufrido una gran cantidad de modificaciones por medio de diversas ordenanzas puntuales lo que hace dificultosa su aplicación.

Que a través de la Ordenanza N° 1.453, de fecha 23 de Diciembre de 1960 se aprueban las disposiciones generales para la regulación de las urbanizaciones y subdivisiones.

Que la Ordenanza N° 2588, regula las urbanizaciones en cuanto a sus aspectos técnicos -administrativos; pero no en cuanto sus formas de desarrollo y crecimiento.

Que los instrumentos de planeamiento mencionados en los párrafos anteriores, con el paso del tiempo, han quedado desactualizados para la realidad urbana actual, conduciendo a un crecimiento anárquico de la planta urbana, conjuntamente con conflictos de convivencia entre los usos instalados.

Que asimismo el crecimiento de esta ciudad ha sido más horizontal que espacial, con el consiguiente despilfarro de suelo, predominando la informalidad, el crecimiento por partes o productos homogéneos como barrios residenciales exclusivos, parques industriales, planes sociales de viviendas; es decir, la fragmentación y la segregación social y funcional.

Que de no regularse, controlarse y actualizarse oportunamente el desarrollo de la zona urbana y urbanizable, la ciudad seguirá creciendo en forma inadecuada formándose núcleos urbanos donde, la falta de facilidades sanitarias, de servicios, de vías de comunicación adecuadas y de edificación seguras en cuanto a condiciones de

estabilidad, confort, salubridad e higiene, llevarán a conflictos que harán imposible el bienestar y la convivencia de la comunidad.

Que por otra parte se deben generar mecanismos de equilibrio urbano, para disminuir las contradicciones presentes en la ciudad, como la marginalidad, el crecimiento indiscriminado hacia la periferia, el deterioro del casco céntrico, la generación de huecos urbanos, entre otras cuestiones.

Que a los efectos de prevenir inconvenientes coyunturales debido al auge de la construcción en estos últimos tres años, con la consecuente proliferación de conjuntos habitacionales como condominios y edificios en altura, se han promulgado las Ordenanzas N°3.751 y N° 3.873, que regulan parámetros urbanísticos para las edificaciones como: alturas, retiros, basamentos, factor de ocupación del suelo, factor de ocupación total.

Que no obstante ello, resulta necesario ajustar estos parámetros en función de los usos del suelo y del drenaje pluvial que presenta nuestra ciudad.

Que la ciudad latinoamericana, y por ende también Rafaela, demanda hoy un nuevo pacto social urbano que se exprese no únicamente, pero también, mediante un nuevo urbanismo que tenga en cuenta entre otras cosas la sociabilidad, la monumentalidad y la identidad ciudadana y barrial, la reducción de la pobreza, la redistribución de los ingresos mediante la relocalización y la calidad de los espacios públicos y los equipamientos.

Que es fundamental contar con normativas, condiciones y mecanismos de gestión acordes con la realidad y la dinámica urbana actual, respondiendo a métodos de aplicación eficientes, para lograr los objetivos deseados en cuanto a asegurar un crecimiento urbano equilibrado no sólo en la distribución equitativa de los asentamientos humanos, sino también en la incorporación de los suelos rurales a la actividad urbana, de modo de no destruir en forma indiscriminada riquezas naturales.

Que por tal motivo se deben seleccionar cuidadosamente las áreas adecuadas para urbanizarse a fin de preservar el suelo, el agua, el aire, la belleza de paisaje, la salud y el bienestar de sus habitantes respecto de sus propias obras.

Que es necesario optimizar la planta urbana incentivando la ocupación de áreas de suelos vacantes y lotes baldíos que desintegran y descalifican la ciudad, como así también reestructurando y cualificando la zonas ya urbanizadas con ausencias de servicios e infraestructuras.

Que también es imprescindible contar con un trazado vial jerárquico que estructure el crecimiento y permita el buen funcionamiento general de la ciudad sin que los barrios pierdan su identidad.

Que por lo expuesto es indispensable reelaborar todas aquellas normas legales relacionadas con tipos y formas de urbanización en función del tipo de crecimiento más conveniente -extensión, consolidación y/o densificación-, con la estructuración vial, con la subdivisión, categorización, usos y formas de ocupación del suelo urbanizado y urbanizable, con la configuración del espacio urbano, con la preservación de lugares y entornos naturales e históricos, entre otras.

Que este código se dirige a acompañar las transformaciones urbanas en la ciudad existente, como así también a ordenar la ciudad a urbanizarse, estableciendo reglas claras para el mercado de suelo, en beneficio de un desarrollo urbano

equilibrado, equitativo y justo, que permita igualdad de oportunidades urbanas a los distintos sectores sociales de la ciudadanía y que sea representativo de la construcción de una CIUDAD DEMOCRÁTICA.

Que existe como antecedente un Plan de Ordenamiento Urbano Territorial (POUT), elaborado en el marco del Plan Estratégico para Rafaela (PER), el cual se constituye en el marco global y referente de las tendencias del crecimiento urbano futuro de la ciudad, tanto en la periferia como en las áreas urbanas consolidadas, como así también en el punto de partida del presente código.

Que por medio de Talleres Participativos Barriales, los vecinos de la Rafaela han aportado sus inquietudes y propuestas para mejorar sus condiciones de convivencia urbana.

Que asimismo, el contenido del presente instrumento, se ha evaluado en el seno de una Comisión Asesora creada por Ordenanza N° 3.950, e integrada por representantes de entidades profesionales y del Municipio.

Que entendiendo a la ciudad como un fenómeno urbano multidimensional y complejo, resulta necesario interpretarla e intervenir en ella a partir de la lectura de sus partes o fragmentos constitutivos y sus interacciones.

Que esta modalidad metodológica que se plantea para planificar la ciudad actual, es decir el de la interpretación e intervención por "partes y sistemas", permite la posibilidad de anclar la investigación en un terreno concreto y más operativo, lo que no impedirá en un proceso dialéctico, verificar el cumplimiento de los objetivos globales del proyecto de ciudad.

Que por ello es importante también plantear y aplicar medidas urbanísticas adaptadas a las características particulares de los diferentes sectores urbanos que se detecten.

Que dichos sectores se identifican por ciertas similitudes y características en cuanto a condiciones del suelo, morfología del entorno, usos, arquitectura y otros aspectos, conformando áreas urbanas.

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.

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

### **ORDENANZA**

**Art. 1º)** Deróganse las siguientes Ordenanzas y articulados: N° 1.981, Art. 2º) de la N° 2.209, N° 2.226, Art. 2º de la N° 2.243, N° 2.257, N° 2.303, N° 2.334, N° 2.414, N° 2.531, Art. 2º) de la N° 2.544, Art. 1º) de la N° 2.589, N° 2.646, Art. 2º) de la N° 2.683, Art. 3º) de la N° 2.708, N° 2.729, N° 2.764, Art. 3º) y 4º) de la N° 2.770, Art. 2º) de la N° 2.840, N° 2.914, Art. 2º de la N° 2.936, Art. 2º) de la N° 2.979, Art. 2º) y 4º) de la N° 3.073, Art. 2º) y 3º) de la N° 3.074, N° 3.171, Art. 2º) de la N° 3.231, N° 3.269, N° 3.327, N° 3.331, N° 3.412, Art. 2º) de la N° 3.417, N° 3.422, N° 3.446, N° 3.514, Art. 10º) de la N° 3.705, N° 3.751, Art. 2º) de la N° 3.754, N° 3.873, Art. 3º), Art.4º), Art. 5º), Art. 6º), Art. 7º), Art. 8º), Art. 10º), Art. 11º),

Art. 12º) N° 3.928, N° 3.932, Art. 2º) de la 3.952, Art. 1º y 3º) de la N° 3.955, Art. 2º, 3º, 4º, 5º, 7º, 8º y 10º de la N° 4.042, N° 4.119, y los siguientes Decretos-Ordenanzas y articulados: N° 2.827, N° 2.958, N° 3.089, Art. 1º), 6º) y 7º) del N° 3.091, N° 3.162, N° 3.273, N° 3.736, Art. 1º) del N° 3.760, N° 3.788, N° 3.889, N° 4.129, N° 4.279, N° 4.397, N° 4.623, N° 9.385, N° 9.399, N° 9.414, N° 9.514, N° 9.702, N° 10.066, N° 10.471, N° 11.802, N° 11.900, y toda otra norma legal y/o disposición que se oponga a la presente.

**Art. 2º)** Deróganse los artículos, II.1.1., II. 1.2., II.1.3., II.1.3.1., II.1.3.2., II.1.3.3., II.1.3.4., V.5., V.6., V.7.I.14. del Decreto N° 4.566, correspondiente al Reglamento de Edificación de la ciudad de Rafaela.

**Art. 3º)** Deróganse los incisos e), f), g), h), i) del Art. 20º), el Art. 22º) y el Art. 23º) de la Ordenanza N° 1453.

**Art. 4º)** Modifícanse el inciso c) del Art. 18º, el Art. 19º), el inciso c) del Art. 20º), el Art. 24º) y el Art.27º) de la Ordenanza N° 1.453, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

- “Art. 18º) ... c) **Dimensiones mínimas de parcelas o lotes:** las parcelas o lotes rectangulares de subdivisiones de fracciones mayores tendrán las dimensiones mínimas establecidas para cada sector en el Código Urbano y toda otra normativa vigente. ...”-

-“Art. 19º) Se podrán formar lotes internos en los sectores de la zona urbana de la ciudad, indicados en la normativa correspondiente, y de la siguiente forma:

a) Cuando se formen lotes internos deberán cumplir, libre del pasillo de acceso, con la superficie mínima de los lotes, debiendo tener el pasillo un ancho mínimo constante en toda su longitud de 0,50 m, por cada lote interno al que de acceso, no pudiendo ser menor de 1,50 m en condominio de indivisión forzosa de todos lo propietarios de los lotes internos, dejándose constancia en el plano de mensura con la leyenda “CONDominio INDIVISO” y así lo harán constar los escribanos en las escrituras traslativas de dominio. Teniendo el pasillo mayor ancho que el mínimo correspondiente y no reuniendo el exceso las dimensiones mínimas para la formación de un nuevo lote, podrá afectarse el mismo a edificación no habitable.”-

- “Art. 20º) c) En los sectores que se indiquen en el Código Urbano, y cuando se encuentren construidas con anterioridad a la puesta en vigencia del mismo, debidamente documentadas en el Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad -o quien lo reemplace en el futuro-, dos o más unidades de viviendas independientes, apareadas o aisladas, y que como resultado de la subdivisión mantengan las condiciones de iluminación y ventilación reguladas en el Código de Edificación vigente, y una superficie mínima de **160 m2**, de acuerdo a las siguientes condiciones:

.c1- cuando las unidades se encuentren apareadas o aisladas, con frentes a calles o pasajes públicos y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno por muros, cercos o paredes divisorias, las subdivisiones se harán respetando los límites existentes.

.c2- cuando existan dos o más unidades de viviendas, apareadas o aisladas con pasillo propio o con frente a pasos de uso común, y cuyas divisiones se encuentren materializadas en el terreno con muros, cercos o paredes divisorias, las divisiones se harán

respetando los límites existentes, no pudiendo ser nunca el pasillo inferior a **1,15 m** de ancho. En el caso de que las viviendas alcancen las cinco o más unidades, el pasillo no deberá ser inferior a **3 m** de ancho para el paso de vehículos.

.c<sub>3</sub>- se podrá realizar la separación de una vivienda única de un lote baldío, siempre y cuando el lote de la primera reúna la medida mínima antes descrita (**160 m<sup>2</sup>**), y el segundo, cumpla con el tamaño mínimo establecido para el sector, en el Código Urbano”.

-“Art. 24º) Los lotes deberán adquirir formas y proporciones razonables que den como resultado morfologías lógicas y armónicas con el entorno, evitando quiebres, angostamientos, u otros recursos innecesarios.”

-“Art. 27º) El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la secretaría correspondiente, y cuando realmente se justifique, podrá autorizar una elasticidad de hasta el 5% en medidas lineales y superficiales por debajo de los tamaños mínimos de parcelas, establecidos para cada sector de la ciudad en las normas legales vigentes.”-

**Art. 5º)** Apruébanse los Anexos I, II, III y IV de la presente, lo cuales pasarán a formar parte del Código Urbano de Rafaela.

**Art. 6º)** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.

**Art. 7º)** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Art. 8º)** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a instrumentar por vía reglamentaria, los mecanismos de participación ciudadana aptos para garantizar la intervención y participación de las personas físicas y/o jurídicas, públicas y/o privadas interesadas en la toma de decisiones públicas vinculadas a la aplicación de las normas del presente Código Urbano.

**Art. 9º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, pùbliquesse y archívesse.

Dada en la Sala de Sesiones del///  
**CONCEJO MUNICIPAL DE///**  
**RAFAELA**, a los veintidos días//  
del mes de mayo de dos mil ocho.