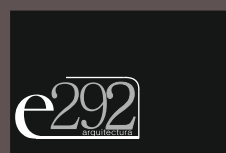


EDIFICIO

MF



Bv. Santa Fe esq. Joaquín V. González



ENKI CONSTRUCTORA SAS

. **Concesión n°:** 267
. **Lotes:** 13-14
. **Clasificación de suelo:** suelo urbanizado
. **Tejidos urbanos:** T.M.D.A tipo b (Tejido Mixto Densidad Alta - tipo b) (1)
. **F.O.S:** 0.8
. **Manzana n°:** II
. **Superficie terreno:** 476.10 m2
. **Quinta:** 6
. **Barrio:** Sarmiento
. **N° de Catastro:** 7780 - 7917
. **División de suelo:** zona urbana

. **Cuadro de parámetros s/ código urbano:**
. Tamaño de parcelas:
. **Lote 13:** . frente: 11.06 m
. fondo: 23.46 m
. superficie: 282.50m2
. **Lote 14:** . frente: 9.50 m
. fondo: 20.23 m
. superficie: 193.60 m2

Ref 17 - Sólo podrá superar en 4 (cuatro) metros sobre la altura máxima (Hmáx), las construcciones destinadas a tanques de reserva de agua, sala de máquinas, antenas, pararrayos y señales de balizamiento aéreo. Esta tolerancia podrá ser de 7 (siete) metros en los casos en que el edificio posea ascensor con acceso a azotea.

Ref. 18 - Edificios de transición: Podrán construirse edificios superiores a la altura máxima edificable (H. máx) 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 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.

. **h B:** 13 m. (Ref. 19 - En caso de lindar con un edificio protegido, la altura del basamento no deberá superar la altura de la fachada del mismo. En caso de lindar con dos edificios protegidos, para determinar la altura del basamento, primará la mayor altura de ambas fachadas.)

. **Retiros:**
. s/ cota de parcela de L.M: (no serán obligatorios)
. s/ cota de parcela de E.M: (Ref. 23 - Se deberá respetar lo establecido en el Código de Edificación y en el Código Civil, en cuanto a distancias a ejes medianeros).
. s/h B de L.M: (Ref. 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, a todos los edificios en esquina se los premiará con un (1) punto más de FOT, debiendo cumplir con FOS, alturas, retiros y demás parámetros indicados para el sector.*)
. s/h B de E.M: (Ref. 20 desde E.M de fondo Ref. 23 - Se deberá respetar lo establecido en el Código de Edificación y en el Código Civil, en cuanto a distancias a ejes medianeros).

. **Plano Fachada:** referencia 2.IV - Bulevares fundacionales: sobre los siguientes tramos de Bv. H. Yrigoyen desde plaza central 25 de Mayo hasta la Av. L. Fanti – R. de Escalada; Bv. Roca desde la plaza central hasta la Ruta N° 34; Bv. Lehmann desde la plaza central hasta Av. Brasil – E. Salva; Av Mitre desde Tucumán hasta Av. Roque S. Peña; Bv. Santa Fe desde plaza central hasta FFCC NCA, es obligatorio consolidar un plano de fachada cuya altura será de 6 m

. **Materiales o sistemas constructivos:** (Ref. 29 - Además de los sistemas tradicionales, se podrá optar por sistemas prefabricados o Industrializados debiendo cumplir con lo dispuesto en el Código de Edificación con respecto a la terminación de fachadas).

. **Estacionamiento mínimo:** (Ref. 30 50% Ref. 31)
Ref. 30 - La superficie destinada tanto para el estacionamiento como para la carga y descarga, deberá situarse en el interior de la parcela correspondiente a la actividad. Los módulos o superficies de estacionamiento y de carga y descarga, tanto para actividades económicas como para equipamientos, surgirán luego de la categorización de los mismos y en función de la complejidad establecida para el sector. No obstante, ello como referencia se tomarán las siguientes superficies mínimas para cada módulo, las que incluyen la superficie para estacionamiento propiamente dicho y superficie para circulación:

Módulo mínimo para auto: 10 m2
Módulo mínimo para vehículo de gran porte: 20 m2
Módulo para carga y descarga: 50 m2

Asimismo, se establece que los accesos a las superficies de cargas y descargas deberán proyectarse de modo tal de no incidir en las condiciones de fluidez y seguridad de los movimientos peatonales y vehiculares externos, quedando prohibidos los accesos directos desde rutas Nacionales y Provinciales que no tengan calles colectoras.

Se deberán prever playas de estacionamiento segregadas para cada vehículo, inclusive para bicicletas y ciclomotores, con posibilidad de resguardo ante los efectos del sol y/o inclemencia del tiempo. En el caso de que se proyecten superficies a edificar separadas entre sí, se deberá prever calles vehiculares de circunvalación a las mismas. Todas las posibilidades de maniobras deberán estar contempladas y perfectamente señalizadas. Dichas señales estarán confeccionadas según la Ley Nacional de Tránsito vigente. Finalmente se deberá prever un acceso de servicios de emergencias para el paso de autobombas y/o ambulancias, cuyas condiciones se establecerán según las condiciones de la actividad a instalarse.

Ref. 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 un (1) punto más de FOT, como así también con la posibilidad de ocupar la superficie libre resultante de la aplicación del FOS, por debajo de la cota cero y hasta más un metro y medio (+ 1,50 m) del nivel de cota de parcela.

Estas premiaciones se sumarán a toda otra premiación que pueda a 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. 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 sólo frente.

. **Espacio público:** (Ref. 32 - Será de aplicación lo establecido en la normativa vigente).

. **Cercos y veredas:** (Ref. 36 - Se dará cumplimiento a lo dispuesto en el punto V 4.1.4.- (de no estar previsto en el presente Código Urbano, se aplicará lo previsto en la normativa vigente que regulan estos tipos de construcciones)*Asimismo, a todos los edificios en esquina se los premiará con un (1) punto más de FOT, debiendo cumplir con FOS, alturas, retiros y demás parámetros indicados para el sector.*)

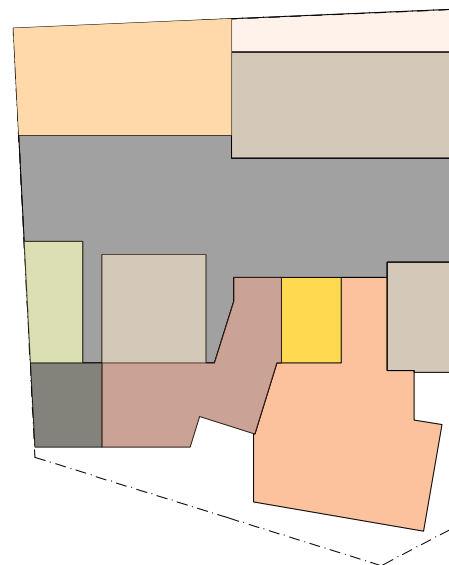
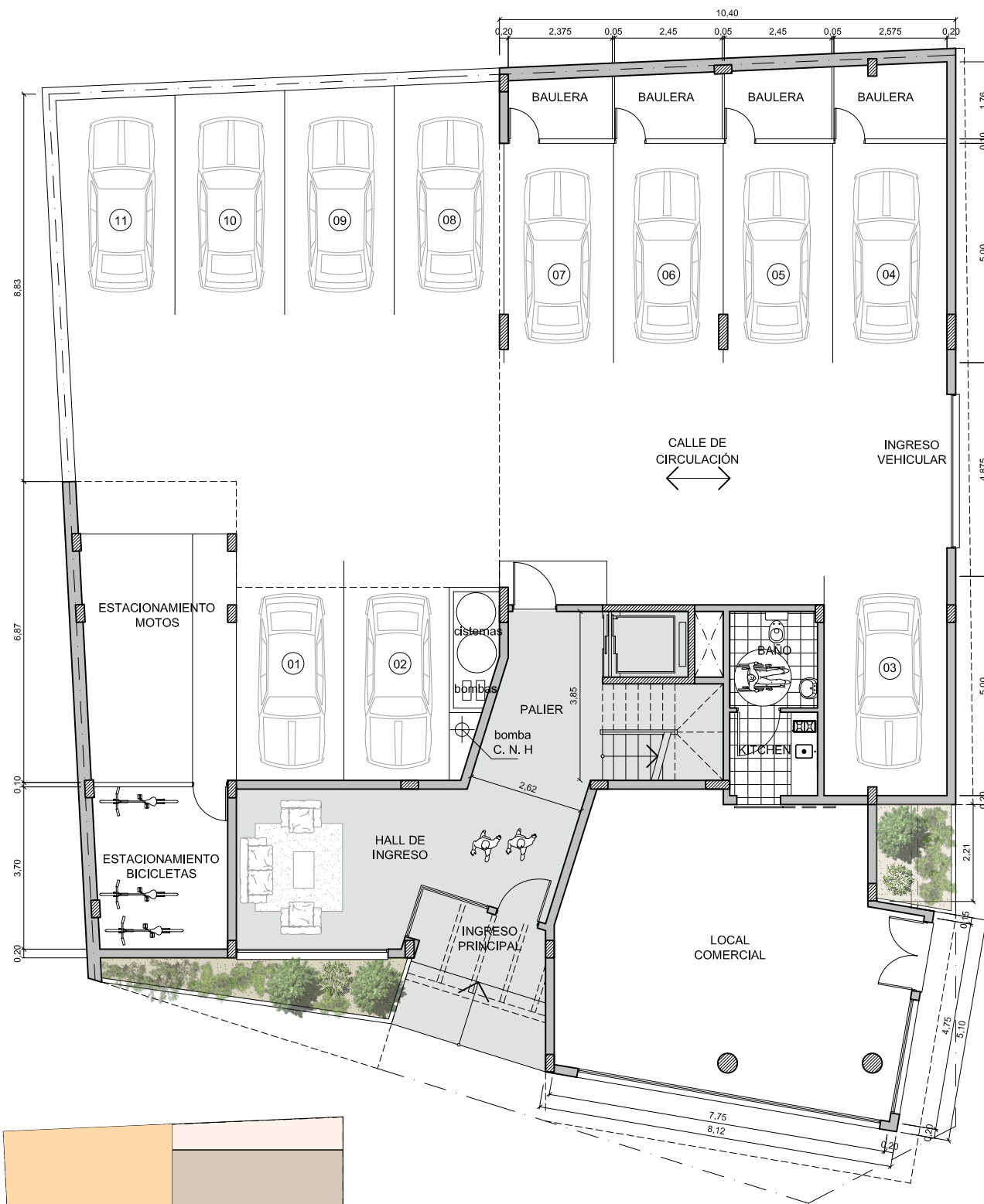
. **s/h B de E.M:** (Ref. 20 desde E.M de fondo Ref. 23 - Se deberá respetar lo establecido en el Código de Edificación y en el Código Civil, en cuanto a distancias a ejes medianeros)

. **Cercos y veredas:** (Ref. 36 - Se dará cumplimiento a lo dispuesto en el punto V 4.1.4.- (de no estar previsto en el presente Código Urbano, se aplicará lo previsto en la normativa vigente que regulan estos tipos de construcciones)



 ENKI CONSTRUCTORA SAS	Edificio MF Av. Santa Fe 1885 - Rafaela - Santa Fe		Arq. Santiago Aimino
	PLANO DE:		Mat. 06370
	ESCALA:		 03492 - 15645574  Rivadavia 55- Rafaela (Sta. Fe)  e292arq@gmail.com  e292arq
Todas las Ideas, diseños, y planos Indicados presentados en este dibujo pertenecen a e292 arquitectura y son propiedad de arquitectos y fueron creados y desarrollados para su propio uso en conexión con este proyecto específico, ninguna de estas ideas, diseños, arreglos o planos serán usados o revelados a cualquier sociedad, persona física o jurídica cualquiera sea el propósito, sin autorización escrita del Arq. Santiago Almno.			

1

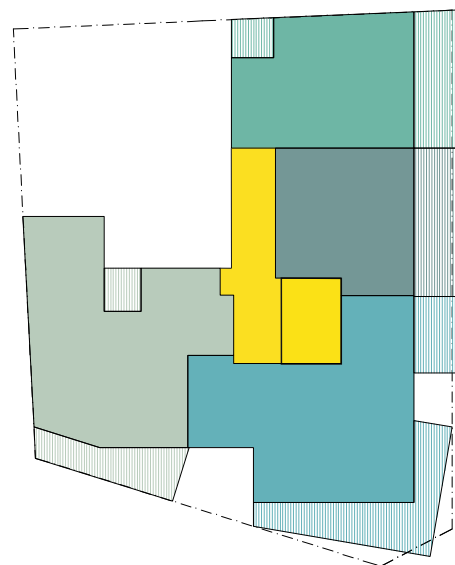
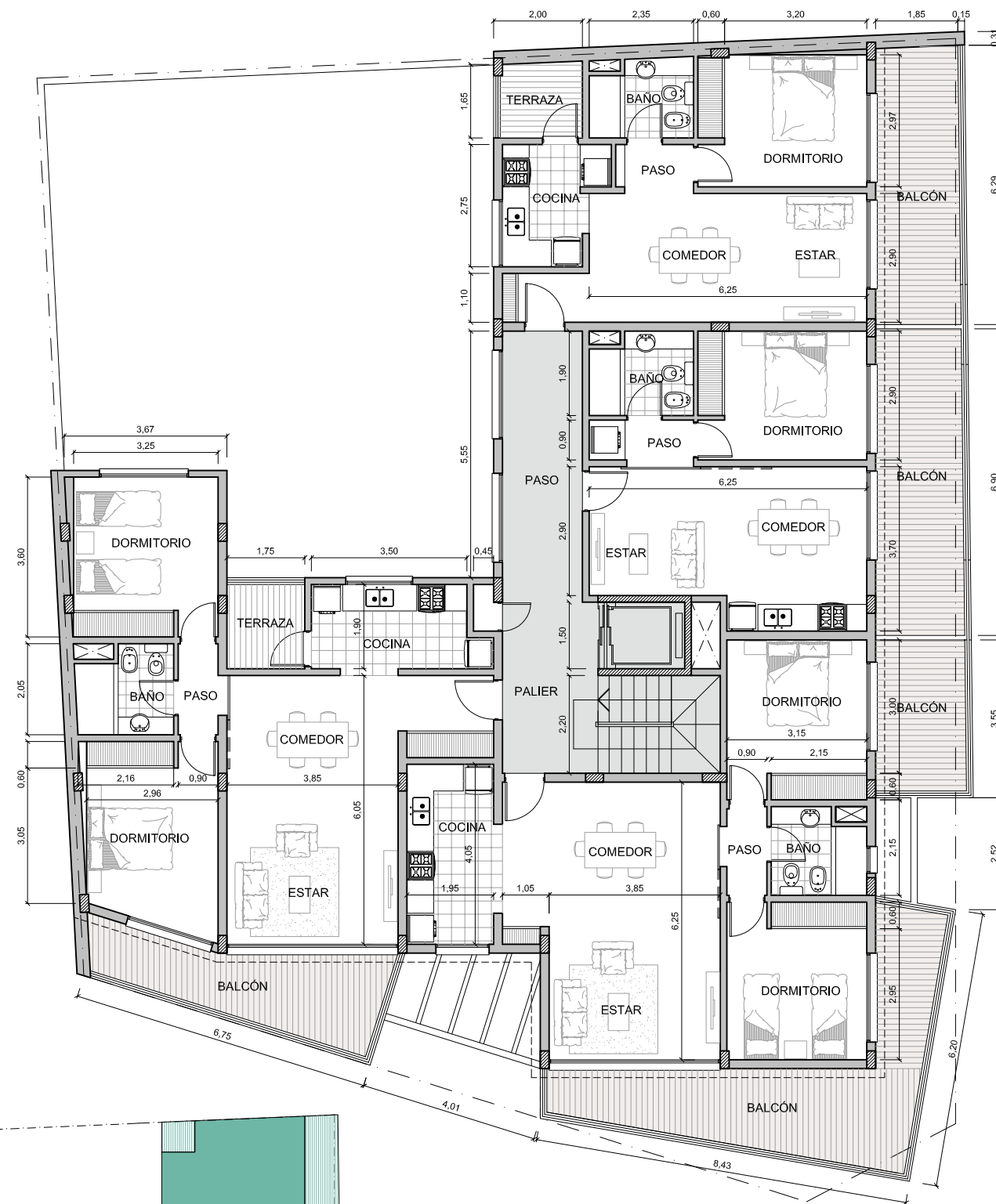


Planta Baja

Local comercial	65.13 m2
Cocheras	92.85 m2
Estacionamientos	53.31 m2
Estacionamiento Motos	14.90 m2
Estacionamiento Bicicletas	12.85 m2
Bauleras	18.64 m2
Hall de ingreso - Palier	37.60 m2
Circulación cocheras	119.67 m2
Circulación vertical	11.37 m2



 ENKI CONSTRUCTORA SAS	Edificio MF Av. Santa Fe 1885 - Rafaela - Santa Fe		Arq. Santiago Almino Mat. 06370
	PLANO DE:		ESCALA:
	PLANTA BAJA		
	Todas las Ideas, diseños, y planos indicados presentados en este dibujo pertenecen a e292 arquitectura y son propiedad de arquitectos y fueron creados y desarrollados para su propio uso en conexión con este proyecto específico, ninguna de estas ideas, diseños, arreglos o planos serán usados o revelados a cualquier sociedad, persona física o jurídica cualquiera sea el propósito, sin autorización escrita del Arq. Santiago Almino .		

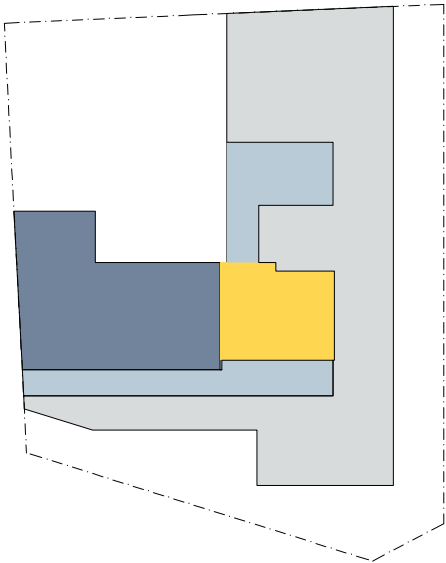
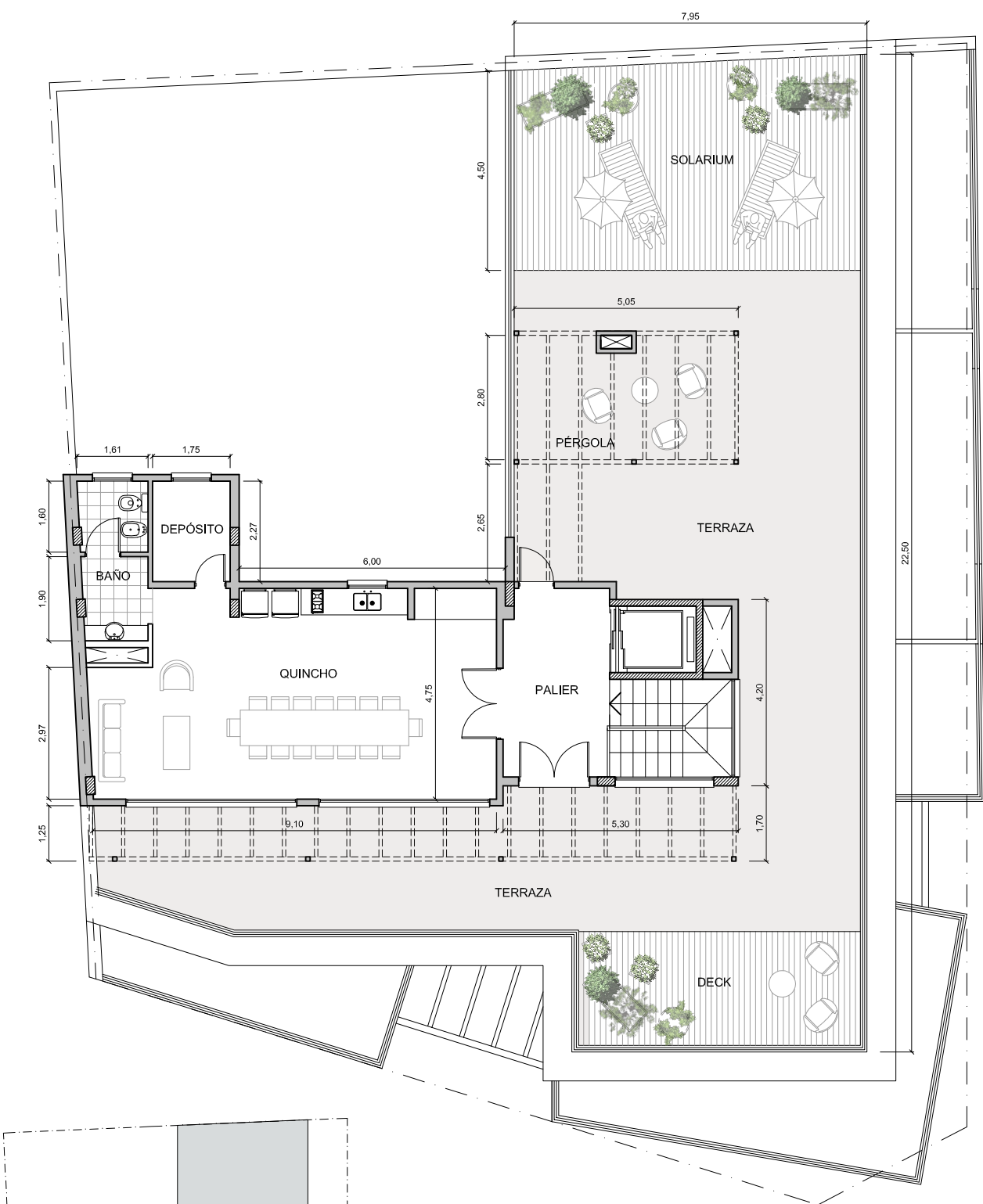


Planta 1° a 4° Piso

	Departamento A	Sup. Cubierta	74.77 m2	Sup. Balcones	15.82 m2
	Departamento B		73.46 m2		29.18 m2
	Departamento C		42.79 m2		14.69 m2
	Departamento D		49.86 m2		16.38 m2
	Circulaciones - Palier		22.52 m2		



 	Edificio MF Av. Santa Fe 1885 - Rafaela - Santa Fe		Arq. Santiago Almino Mat. 06370	3
	PLANO DE: PLANTA 1°, 2°, 3° y 4° PISO		ESCALA:	
	Todas las ideas, diseños, y planos indicados presentados en este dibujo pertenecen a e292 arquitectura y son propiedad de arquitectos y fueron creados y desarrollados para su propio uso en conexión con este proyecto específico, ninguna de estas ideas, diseños, arreglos o planos serán usados o revelados a cualquier sociedad, persona física o jurídica cualquiera sea el propósito, sin autorización escrita del Arq. Santiago Almino .			
	03492 - 15645574 Rivadavia 55- Rafaela (Sta. Fe) e292arq@gmail.com e292arq			



Planta Terraza

Quincho	56.70 m2
Terraza accesible	134.68 m2
Sup. Semicubierta	39.11 m2
Palier - Circulación vertical	11.15 m2



 ENKI CONSTRUCTORA SAS 	Edificio MF Av. Santa Fe 1885 - Rafaela - Santa Fe		Arq. Santiago Almino Mat. 06370	4
	PLANO DE:		03492 - 15645574 Rivadavia 55- Rafaela (Sta. Fe) e292arq@gmail.com e292arq	
	PLANTA TERRAZA		ESCALA:	
	Todas las Ideas, diseños, y planos indicados presentados en este dibujo pertenecen a e292 arquitectura y son propiedad de arquitectos y fueron creados y desarrollados para su propio uso en conexión con este proyecto específico, ninguna de estas ideas, diseños, arreglos o planos serán usados o revelados a cualquier sociedad, persona física o jurídica cualquiera sea el propósito, sin autorización escrita del Arq. Santiago Almino.			