CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.751.-

VISTO: Las actuaciones obrantes en expediente Letra S- Nº 190448-1-Fichero Nº 61, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 05166-2; y

CONSIDERANDO: Que el Reglamento de Zonificación y el Código de Edificación actualmente en vigencia no están adecuados a las tendencias del crecimiento urbano actual, resulta necesario implementar una nueva forma de planificar este crecimiento, estudiando el proyecto de Código Urbano.

Que para ello, se formó una Comisión con el objeto de revisar y/o reformular el Proyecto de Código Urbano en lo atinente a edificios en altura y viviendas agrupadas.

Que la Comisión se reunió en fecha 5 de agosto de 2004, labrando el acta pertinente donde queda asentado que los representantes y matriculados de los Colegios de Arquitectura Distrito 5, de los Profesionales de la Ingeniería Civil Distrito I, de Técnicos y Maestros Mayores de Obras, del Centro de Ingenieros Civiles de Rafaela y de la Asociación de Profesionales de la Ingeniería de Rafaela aceptan la propuesta del Municipio para dictaminar sobre lo indicado en el párrafo anterior

Que, entre varios de los puntos acordados se resuelve fijar un plazo de cuarenta y cinco días para expedirse sobre el tema edificios en altura y setenta y cinco días para el tema viviendas agrupadas y que la Municipalidad se hará cargo del asesoramiento por parte de un especialista en el tema, cuando la Comisión lo considere necesario y adecuado.

Que, en fecha 13 de agosto de 2004 se aprobó la ordenanza Nº 3691 disponiendo la suspensión por el término de cuarenta y cinco (45) días hábiles de todos los trámites referentes a la construcción de torres o edificios en altura.

Que, oportunamente se contó con la asistencia del Arq. Alfredo Garay, profesional que tiene amplia experiencia en este tema, con Master realizado en Urbanismo y Ordenamiento Territorial en la Universidad Libre de Bruselas- Bélgica.

Que con este asesoramiento y documentación que el mencionado profesional analizó, se mantuvieron varias reuniones posteriores debatiendo el tema y la Comisión arribó a una serie de conclusiones.

Que en consecuencia esta Comisión elevó al Departamento Ejecutivo Municipal su informe en lo atinente a edificios en altura y viviendas agrupadas.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Que el mismo define zonas y parámetros urbanísticos a aplicar en la ciudad.

Que dichas zonas responden a características particulares en cuanto a su estructuración urbana; conformación del manzanero; morfologías edilicias y densidad del tejido; entre otros.

Que ello conduce a implementar medidas urbanísticas para cada zona, estableciendo los condicionantes necesarios para las diferentes intervenciones.

Que una de las zonas coincide con el Casco Antiguo Fundacional comprendida dentro de la mancha del adoquinado y encontrándose en ella, salvo unos pocos casos puntuales, todas las obras de valor histórico patrimonial, lugares y monumentos.

Que en ella la escala del espacio público, determinado por la Plaza 25 de Mayo y los bulevares fundacionales, permiten intervenir con alturas que no superen la nave central de la Catedral San Rafael, considerada símbolo histórico de nuestra ciudad.

Que el resto de la zona está condicionada por alturas inferiores a la detallada en el párrafo anterior, lo cual tiende a proteger el Casco Antiguo y los edificios históricos protegidos, respetándolos y limitando el crecimiento en altura, de manera tal que las nuevas construcciones pasen a formar parte del espacio existente.

Que asimismo en esta zona, se intentará lograr una transición entre los edificios en altura existentes y su entorno, generando morfologías que conduzcan a un escalonamiento, minimizando el impacto actual y compensando la escala urbana.

Que otra zona es la determinada para el emplazamiento de edificios de mayor altura, la cual se caracteriza por su implantación en la trama urbana de la ciudad, generada por dos arterias de significación como lo son Av. Mitre y Av. Santa Fe.

Que su manzanero cuenta con generosas dimensiones, lo cual favorece intervenciones en altura, las que se ajustarán a los condicionantes establecidos, tendiendo a generar centros de manzanas, espacios libres para parquización o solados y retiros de acuerdo a los anchos de las calles así como también desde ejes medianeros.

Que con ello se apunta a crear espacios ricos en cuanto a iluminación natural permitiendo aventanamientos que conduzcan a una riqueza espacial.

Que asimismo la intención de sectorizar se fundamenta específicamente con el tema de servicios urbanos y accesibilidad, sector que

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

cuenta con todos los servicios básicos y con una de las arterias de mayor importancia como lo es el eje Av. Santa Fe-Ruta Provincial Nº 70 Este.

Que al momento de una densificación edilicia, la centralización, facilitará la ampliación de las infraestructuras de servicios en dicho sector.

Que para el resto de la ciudad, las zonas determinadas cuentan con limitantes en cuanto a alturas de las edificaciones, porcentajes de ocupación de la parcela tanto en planta baja como en altura, determinación de superficies libres y retiros entre otros, implementando la construcción de nuevas edificaciones, tendiendo a respetar las características espaciales, paisajísticas y arquitectónicas de cada sector.

Que al momento de aprobación del Código Urbano en estudio, las presentes disposiciones podrán ser incorporadas al mismo, con las modificaciones que resulten necesarias.

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

ORDENANZA

Art. 1º) Impleméntase para la construcción de **EDIFICIOS EN ALTURA** en toda la ciudad las disposiciones establecidas en los Anexos I, II, III, IV y V de la presente ordenanza.

Art. 2º) Entiéndase por **EDIFICIOS EN ALTURA**, aquellos proyectados en más de una planta, con destino residencial y/o administrativo y/o equipamiento y/o económico y/u otros.

Art. 3º) Incorpórase dentro de Edificios Residenciales del Distrito Residencial General, Art. 32º del Reglamento de Zonificación Decreto-Ordenanza Nº2958, el uso "d) Viviendas de Departamentos en altura (aisladas, torres y entre medianeras)".

Art. 4º) Toda norma legal en vigencia y/o artículos de aquellas que se refieran al emplazamiento y/o construcción de Edificios en Altura, y que se contrapongan a lo establecido en la presente Ordenanza, quedan expresamente derogados.

Art. 5º) Créase una Comisión Asesora (C.A.) con opinión no vinculante para el Municipio, a los efectos de evaluar situaciones particulares que se presenten en temas inherentes a la presente norma legal.

Art. 6º) El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá por vía reglamentaria la composición y condiciones que regularán a la Comisión Asesora creada por el Art. 5º); en un plazo no mayor de 90 días corridos.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 7º) La presente Ordenanza entrará en vigencia el día de su promulgación.

Art. 8º) Derógase la Ordenanza Nº 3.691 a partir de la vigencia de la presente.

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 dieciséis días del/ mes de diciembre de dos mil ///// cuatro.- ----------

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO I

1º) Defínase para el emplazamiento de Edificios en Altura dentro de la ciudad de Rafaela, las siguientes zonas según plano adjunto como Anexo IV:

a- Zona I (Casco Antiguo Fundacional): quedando comprendida desde Av. Brasil tomando por Bv. Lehmann hasta A. Alvarez, por A. Alvarez hasta Lavalle, por Lavalle hasta Alem, por Alem hasta Güemes, por Güemes hasta Sarmiento, por Sarmiento hasta Tucumán, por Tucumán hasta Bv. Santa Fe por Bv. Santa Fe hasta las vías del Ferrocarril Mitre y vías del Ferrocarril Mitre hasta Constitución y continuando por Constitución hasta Necochea, por Necochea hasta San Lorenzo, por San Lorenzo hasta Las Heras, por Las Heras hasta 9 de Julio, por 9 de Julio hasta Aristóbulo del Valle, por Aristóbulo del Valle hasta Bv. H. Yrigoyen, por Bv. H. Yrigoyen hasta R. de Escalada, cruzando por Bv. H. Yrigoyen hasta Luis Fanti retomando nuevamente por Bv. H. Yrigoyen hasta V. Sarsfield, por V. Sarsfield hasta Ituzaingó, por Ituzaingó hasta Chacabuco, por Chacabuco hasta Dante Alighieri, por Dante Alighieri hasta Rivadavia, por Rivadavia continuando hasta Suipacha, por Suipacha hasta Bv. Roca, desde allí hasta Av. Ángela de la Casa (Ruta 34) cruzando luego a O. Zóbboli y volviendo por Bv. Roca hasta Ayacucho y continuando por Ayacucho hasta Moreno, por Moreno hasta Lamadrid, por Lamadrid hasta Maipú, por Maipú hasta 3 de febrero, por 3 de febrero hasta Bolivar, por Bolivar hasta Arenales, por Arenales hasta Pellegrini, por Pellegrini hasta Bv. Lehmann, por Bv. Lehmann hasta Av. Ernesto Salva. Los límites son tomados al eje de calle excepto los tramos de los bulevares fundacionales donde quedan comprendidos los terrenos frentistas a ellos.-

b- Zona II (Triángulo): quedando comprendida por los ejes de Avenida Mitre y Bv. Santa Fe y el eje de las vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino.-

c- Zona III: comprende aquellos sectores del Distrito Residencial General no abarcados por las Zonas I y II antes descriptas.-

d- Zona IV: incluye los distritos restantes pertenecientes a la zona urbana, excepto aquellas áreas abarcadas por las Ordenanzas Nº 2914 y modificatorias y Ordenanzas Nº 3212, 3268 y 3331.

2º) Establécese para cada una de las Zonas deslindadas en el Art. 1º) los parámetros urbanísticos establecidos en el cuadro adjunto como Anexo II y III como así también las disposiciones que a continuación se expresan:

a- Para la Zona I (Casco Antiguo Fundacional):

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

a-1) Las normas de Protección Histórico Patrimonial, serán objeto de una ordenanza específica, cuyo estudio estará a cargo del órgano competente.

a-2) Edificios de Transición: Podrán construirse edificios superiores a la altura máxima edificable (Hmáx) prescripta en el Anexo II para la Zona I, solamente en forma contigua a edificios existentes construidos entre medianeras y bajo las siguientes condiciones:

a-2-1)- Deberán tener menos altura que el edificio existente sobre el cual se recuesten, no debiendo la altura máxima edificable (Hmáx) superar la cota de piso del penúltimo nivel del edificio lindero generador de la situación que se procura resolver, más 1,50 mts. . A tal efecto, debe tomarse como último nivel de piso al que se encuentra por debajo del nivel de azotea o cubierta de techos.

a-2-2)- Asimismo el nuevo edificio deberá resolverse con perímetro semilibre, es decir apoyando uno de sus lados sobre la medianera edificada del edificio lindero y los restantes libres de contacto con muros medianeros laterales previendo un retiro de 4.00mts.

a-2-3)- Se permitirá que sólo su basamento, pueda apoyarse en medianeras.

a-2-4)- El ancho del nuevo edificio no deberá superar el del edificio lindero sobre el que se apoya.

a-2-5)- Si el nuevo edificio queda comprendido fuera de la zona I, se aplicarán los mismos condicionantes detallados precedentemente.

a-2-6)- Para cada caso en particular la Comisión Asesora podrá evaluar y proponer la aplicación de un Factor de Ocupación Total (FOT) diferenciado.

b- Para la Zona II (Triángulo):

b-1) En este sector podrán emplazarse Torres libres de contacto con Ejes Medianeros y Línea Municipal.

b-2) En este sector podrán emplazarse las mayores alturas de toda la ciudad.

c- Para la Zona IV:

c-1) En este sector, toda propuesta de emplazamiento de edificios en altura, no previstos en el reglamento de zonificación vigente, deberá respetar lo establecido en las disposiciones nacionales sobre aeronavegación, así como también el porcentaje de suelo absorbente que determine el Area Técnica correspondiente de la Municipalidad,en procura de un eficiente drenaje urbano.

3°) Todo emplazamiento y construcción de Edificios en Altura deberán respetar las normas específicas sobre protección de bienes patrimoniales.

4°) Los proyectos de edificación en trámite de aprobación y a ingresar deberán

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

cumplir con los correspondientes Reglamentos CIRSOC (Centro de Investigación de los Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles).

5º) Para aquellas construcciones de propiedad pública o privada que tengan tres o más niveles de altura, que incluyan servicios sanitarios, y cualquier sea su uso, que se proyecten ejecutar en el éjido de la ciudad de Rafaela, a partir de la promulgación de la presente ordenanza deberán poseer redes independientes para, suministro de agua no utilizable para consumo humano, diferenciada de las instalaciones sanitarias.
Asímismo, deberá instalarse un tanque de agua de reserva para la utilización en servicios contra incendios.

6º) El proyecto del sistema previsto en el artículo anterior: localización del pozo y bomba de captación del agua, receptáculo de almacenaje, cañerías y grifos, deberán constar en los planos que se presenten al Municipio al solicitar el correspondiente permiso de construcción.

7º) Todos los proyectos deberán satisfacer las exigencias de la Ley Nacional de Seguridad e Higiene Nº 19.587, y su decreto reglamentario 351/79 en lo concerniente a protección contra incendios, o la que en el futuro la reemplace.

8º) Establécese para todos los edificios en altura existentes en la ciudad un plazo de 180 días para la presentación de un plan de adecuación a las normas de seguridad para la protección contra incendios.

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

ANEXO II-PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Designación	Ubicación/Descripción	Hmáx (m)	B (m)	Retiro a partir de				F.O.S	F.O.T	Cocheras Residencias	Observaciones
				Cota de parcela		Altura de basamento					
				L.M. (m)	E.M.lateral (m)	L.M (m)	E.M lateral (m)				
ZONA I	Casco Antiguo	15	12	No Obligatorio	No Obligatorio	*Ref. 1*	No Obligatorio	0.7	3	70%-*Ref 13*	Ref. 2-3-12
	Bvs. Fundacionales/Plaza 25 de Mayo	18	12	*Ref. 4*	No Obligatorio	*Ref. 1*	No Obligatorio	0.7	3	70%-*Ref 13*	*Ref. 2-3-12*
	Edificios de Transición	*Ref. 5*	*Ref. 5*	*Ref. 6*	*Ref. 5*	*Ref. 5*	*Ref. 5*	0.7	*Ref. 5*	70%-Ref.13	*Ref. 2-3-12*
ZONA II		60	12	No Obligatorio	No Obligatorio	15.00 desde eje calle	4.00	0.7	5	100%-Ref.13	*Ref. 2-3-8-9-12*
	Av. Mitre frente a acera Sur.	60	12	*Ref.7*	No Obligatorio	15.00 desde eje calle	4.00	0.7	5	100%-Ref.13	*Ref. 2-3-8-9-10-12*
	Av. Sta. Fe frente a acera Norte.	60	12	*Ref.7*	No Obligatorio	17.50 desde eje calle	4.00	0.7	5	100%-Ref.13	*Ref. 2-3-8-9-12*
	Av. R. S. Peña, frente a ambas aceras.	60	12	5,00 . *Ref. 11*	No Obligatorio	15.00 desde eje calle	4.00	0.7	5	100%-Ref.13	*Ref. 2-3-8-9-12*
ZONA III		12	9	No Obligatorio	No Obligatorio	*Ref. 1*	No Obligatorio	0.7	1.5	50%-*Ref 13*	*Ref. 2-3-7*
ZONA IV		12	9	Ref. 14	Ref. 14	*Ref. 1 y 14*	Ref. 14	0.5	1.5	50%-Ref.13	*Ref. 3*

Abreviaturas:
B (m): Altura del basamento, expresada en metros..
E.C. : Eje de calle.
E.M.: Eje medianero.
F.O.S.: Factor de ocupación del suelo.
F.O.T. :Factor de ocupación total.
Hmáx (m): Altura máxima edificable, expresada en metros.
L.E. : Línea de edificación
L.M. : Línea municipal

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

ANEXO III

PLANILLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS

REFERENCIAS:

1. Para una altura igual o mayor a los 12 (doce) metros, la construcción deberá retirarse de modo 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 L..M. y el plano horizontal que contenga a dicha altura. Cuando la altura fuese menor a 12 (doce) metros, dicho plano será a 45° .
2. 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.
3. Sólo podrán superar en 4 (cuatro) metros la cota del plano límite definida por la altura máxima edificable (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.
4. En los bulevares fundacionales y en torno a la Plaza 25 de Mayo, es obligación consolidar la fachada sobre la L.M. Morfológicamente se admite que la fachada presente pliegues que la retiren de la L.M. siempre que, en ambos extremos continúe la línea de fachada de los edificios circundantes.
Conjunto de viviendas sitas en Bulevar H. Yrigoyen del Nº 442 hasta intersección con calle Falucho: las disposiciones de este conjunto serán objeto de estudios y normas particulares a cargo de quienes disponga la autoridad competente.
5. Deberán tener menos altura que el edificio existente sobre el cual se recuesten. Se contemplará la premiación al crecimiento en altura a través de la aplicación de un F.O.T. diferenciado que evaluará la Comisión Asesora para cada caso en particular. La altura máxima edificable (Hmáx) no deberá superar la cota de piso del penúltimo nivel del edificio lindero generador de la situación que se procura resolver, más 1,50 (uno con cincuenta) metros. A tal efecto, debe tomarse como último nivel de piso al que se encuentra por debajo del nivel de azotea.
El ancho de la edificación no deberá superar el del edificio lindero sobre el que se apoya.
Deberá resolverse con perímetro semilibre apoyando uno de sus lados en la medianera edificada del edificio lindero y los restantes libres de contacto con muros medianeros previendo un retiro de 4.00 m.
Se permitirá que sólo su Basamento (de altura igual al determinado para la Zona ó al de las prescripciones establecidas para edificios protegidos, de lindar con uno de ellos), pueda apoyarse en medianeras.
6. No obligatorio. De hallarse frente a bulevar fundacional o en torno a la Plaza 25 de Mayo, no tendrán retiro.
7. Las parcelas frentistas de Av. Santa Fe y Av. Mitre, sobre sus aceras Norte

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

y Sur, deberán consolidar la fachada sobre la L.M. Morfológicamente se admite que la fachada presente pliegues que la retiren de la L.M. siempre que, en ambos extremos continúe la línea de fachada de los edificios circundantes. Para el caso de contar con basamento, este no deberá superar la altura máxima de 12 m-

8. Tamaño máximo de lote: en las manzanas Q10- R14- X15- S18- Y1- P7 no se permitirá el englobamiento (unificación catastral) de lotes en más del 25% de la superficie total de la manzana respectiva. En las manzanas Y2- X16, el englobamiento no podrá superar el 33% (tercera parte) de su superficie.

9. Los edificios construidos en esquina tomaran para su retiro desde el basamento lo exigido en la calle de mayor tamaño; asimismo se contemplará la premiación a través de la aplicación de hasta un punto mas de F.O.T. que evaluará la Comisión Asesora para cada caso en particular.

10. Conjunto de viviendas Avda Mitre a partir del Nº 290 hasta intersección con Urquiza: las disposiciones de este conjunto serán objeto de estudios y normas particulares a cargo de quienes disponga la autoridad competente.

11. Será obligatorio un retiro de 5,00 metros desde la L.M., el cual estará destinado a área verde parquizada.

12. Es obligación respetar el centro de manzana definido por la línea de frente interno.

13. El porcentaje que se exige corresponde por unidad de vivienda.

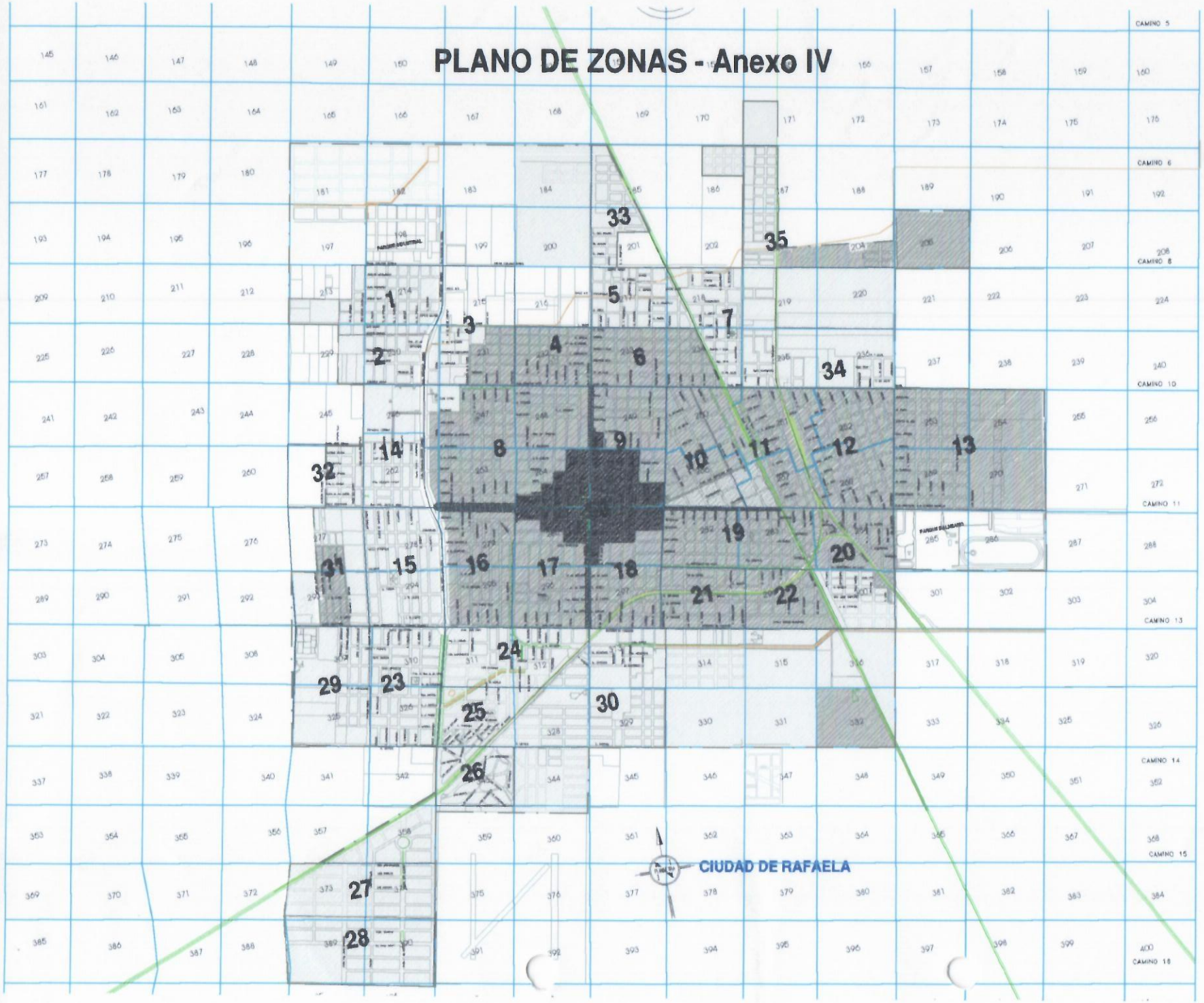
14. De acuerdo a las normas legales u ordenanzas vigentes.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

PLANO DE ZONAS - Anexo IV



BARRIOS

1- GÜEMES
2- MARTÍN FIERRO
3- LUIS FASOLI
4- G. LEHMANN
5- BARRANQUITAS
6- VILLA DOMINGA
7- ITALIA
8- 9 DE JULIO
9- 30 DE OCTUBRE
10- ALBERDI
11- SARMIENTO
12- VILLA ROSAS
13- BELGRANO
14- MALVINAS ARGENTINAS
15- LOS NOGALES
16- JUAN DE GARAY
17- SAN MARTÍN
18- MOSCONI
19- CENTRAL CÓRDOBA
20- VILLA DEL PARQUE
21- FÁTIMA
22- VILLA PODIO
23- AMANCAY
24- ILOLAY
25- 17 DE OCTUBRE
26- BRIGADIER LÓPEZ
27- VILLA LOS ÁLAMOS
28- VILLA AÉRO CLUB
29- ANTÁRTIDA ARGENTINA
30- PABLO PIZZURNO
31- JARDÍN
32- INDEPENDENCIA
33- SAN JOSÉ
34- NSTRA SRA DE LUJÁN
35- MONSEÑOR F. ZASPE
50- MICROCENTRO

Referencias

- Zona I
- Zona II
- Zona III
- Zona IV

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO

ANEXO V

GLOSARIO

Área edificable: Se denomina así al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción.

Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales definidos para ese distrito.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): coeficiente que indica la relación entre superficie del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela, definiendo el porcentaje máximo del terreno que puede ser ocupado por la edificación.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones.

A los efectos del cálculo del FOS no serán computadas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento), como así tampoco las superficies destinadas a piletas, piscinas o similares, ni las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos o semicubiertos.

El nivel de aplicación del mismo será el de la cota cero de la parcela.

Aplicación:

Superficie del Terreno x coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Planta Baja.

Factor de Ocupación Total (FOT): coeficiente que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela, por encima de la cota cero.

La superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).

A los efectos del cómputo del FOT, no serán consideradas como superficie cubierta las correspondientes a: cuartos de máquinas, pasadizos de ascensores o montacargas; locales para instalaciones complementarias centrales; tanques; circulaciones comunes verticales; lavaderos colectivos , bauleras; la de subsuelos si son utilizados para estacionamiento vehicular o guarda de vehículos; las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas – electricidad, teléfono, saneamiento; las edificadas bajo cota de parcela, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela; las que

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

correspondan a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen edificable. Si el o los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descriptos precedentemente o al de estacionamiento vehicular, deberán computarse para el FOT.

Aplicación:

Superficie del terreno x coeficiente FOT = Superficie Cubierta Total

Superficie libre: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones y no puede ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la Zona.

Altura máxima edificable (Hmáx): Es la altura del edificio hasta la cual se permite edificar, según la Zona correspondiente, medida desde la cota cero de frente de parcela. Dicha altura define la cota del plano límite que sólo puede ser sobrepasado, en el caso de edificios de propiedad horizontal, por instalaciones complementarias (tanques y chimeneas) cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos y bauleras.

Altura total de la edificación (Ht.): Es la medida vertical máxima del edificio tomada desde la cota cero de frente de parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura máxima está prescripta para cada Zona y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Cota de frente de parcela: Cota de cordón de calzada, al frente de la parcela, establecida por la Municipalidad. Se la tomará como cota cero al efecto de determinar la altura máxima edificable (Hmáx) ó la altura total de la edificación (Ht.).

Cota de parcela: Cota de la parcela a nivel de terreno natural.

Edificio: Cualquier superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están rodeados de espacio urbano, con la posibilidad de contar con un basamento entre medianeras.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Espacio o Centro Libre de manzana: al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento, destinado prioritariamente a espacio libre, definiéndose para cada distrito su ocupación parcial con otros usos.

El centro de manzana afectará a las parcelas de más de 25 m de profundidad. En todos los casos la figura del Centro Libre de Manzana será homóloga a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última. El Centro Libre de Manzana sólo podrá ocuparse a nivel de piso con usos complementarios a la residencia (quinchos, vestuarios, sanitarios, depósitos, cuartos de servicios), debiendo ser las cubiertas inaccesibles.

No será de aplicación para lotes internos

Plano límite: Plano virtual horizontal que limita la altura máxima edificable (Hmáx) por encima del cual solo se admite que sobresalgan instalaciones complementarias (tanques y chimeneas), cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos y bauleras.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): La Línea de Frente Interno, o profundidad máxima construible, se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$L = 0{,}33 \times D$$

Siendo:
L : profundidad máxima construible.
D : profundidad (distancia entre Líneas Municipales) de la manzana conformada tomada a la altura del lote.

Sr. CARLOS BORGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
CIUDAD DE RAFAELA

Arq. LUIS A. CASTELLANO
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela