



CRITERIOS MORFOLÓGICOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CÓDIGO URBANÍSTICO

A los efectos de llevar adelante la propuesta de Código Morfológico se partió del estudio de la ciudad real.



Tejido urbano

- Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.



Unidades de análisis

- Parcela.
- Alineamientos (cuadras).
- Manzanas.
- Áreas homogéneas.



Parcela unidad menor

- Componentes.
Frente/ancho de parcela.
Fondo/profundidad de parcela.
Superficie.



Componentes normativos para definición morfológica

- Franja edificable/construible:
desde línea oficial/línea de edificación hasta línea de contrafrente/línea de frente interno/línea interno de basamento.



Componentes normativos para definición morfológica

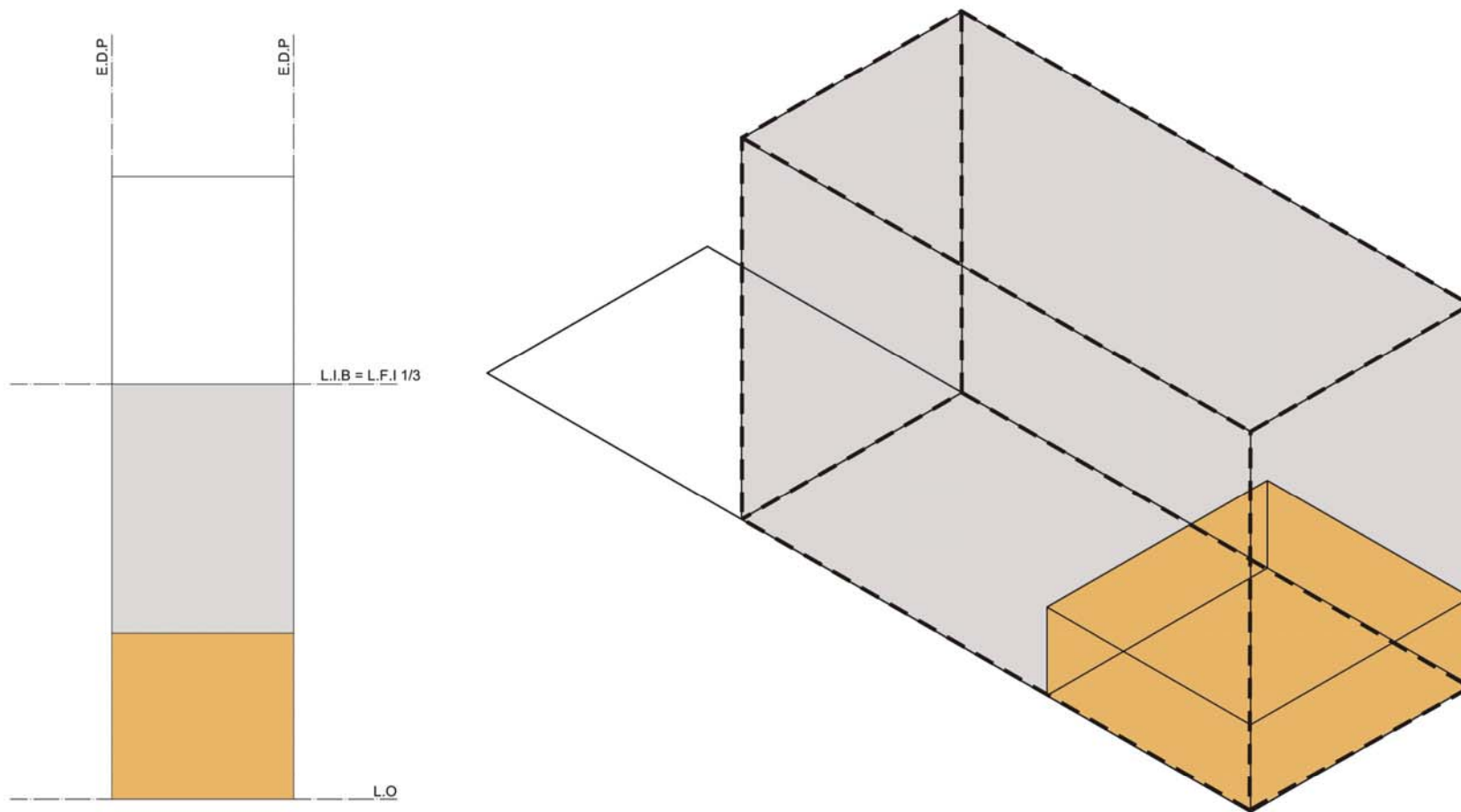
- Altura de frente/fachada
- Perfil edificable:
 - Retiros
 - Servicios del edificio: tanque de agua, sala de máquina ascensores



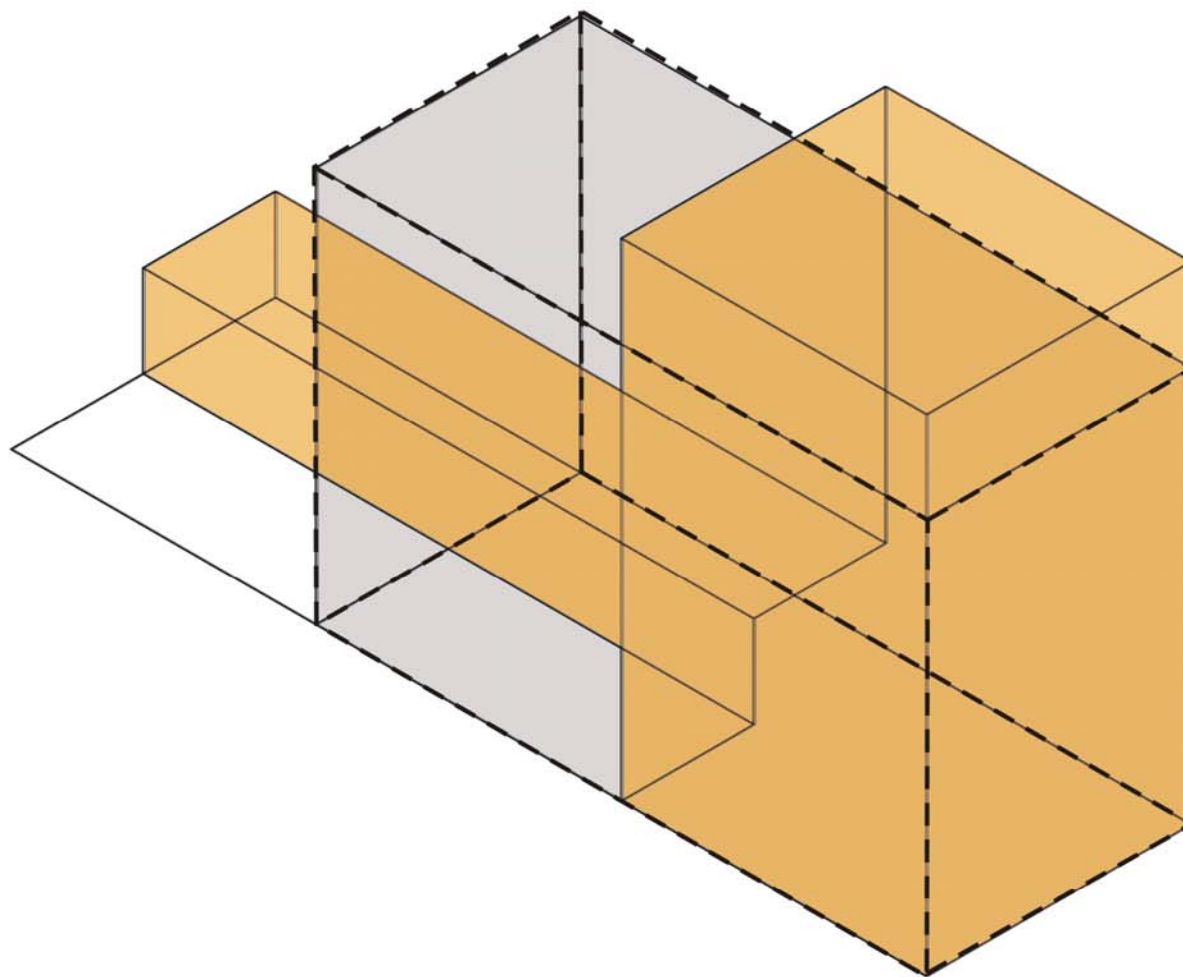
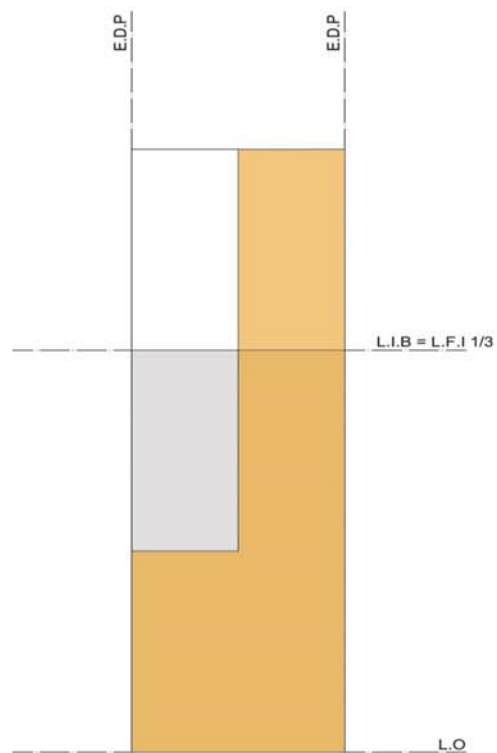
Modelos de edificaciones existentes y correlación de parámetros

FOT/FOS/ALTURA



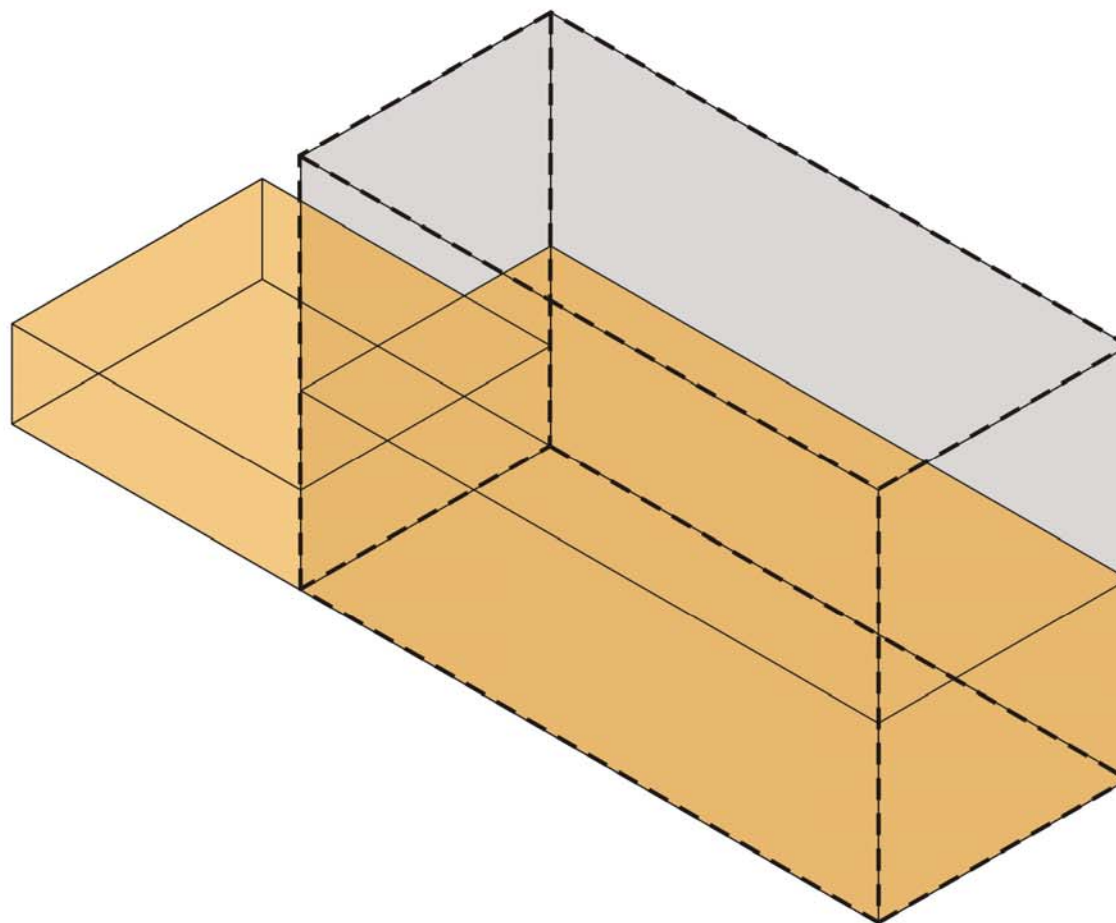
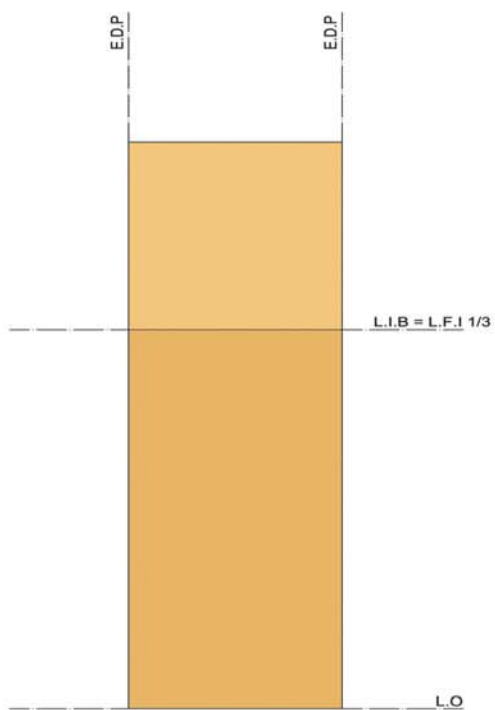


CASO 1a: El edificio existente no excede ni el FOT, ni la altura ni la LFI O LIB.



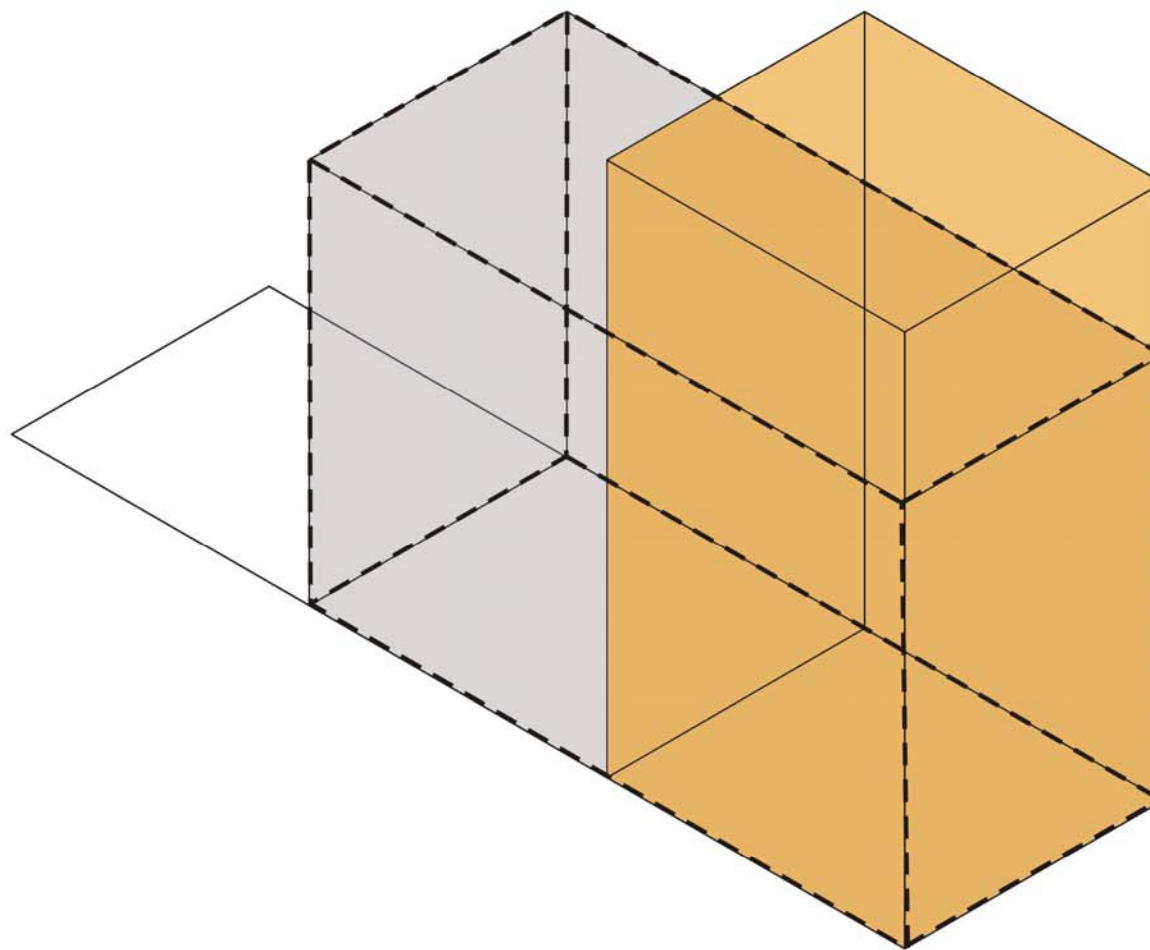
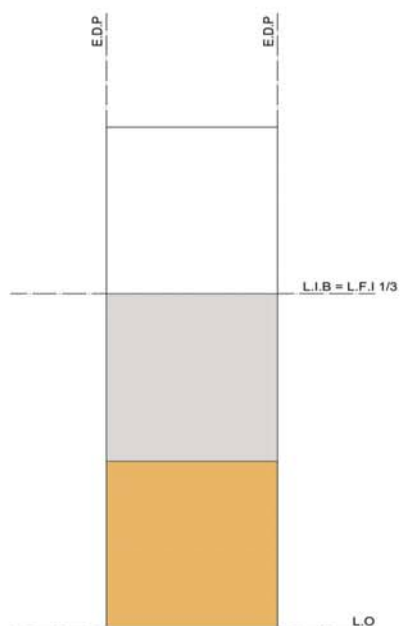
CASO 1b : El edificio existente no excede el FOT, pero si la altura y la LFI O LIB.



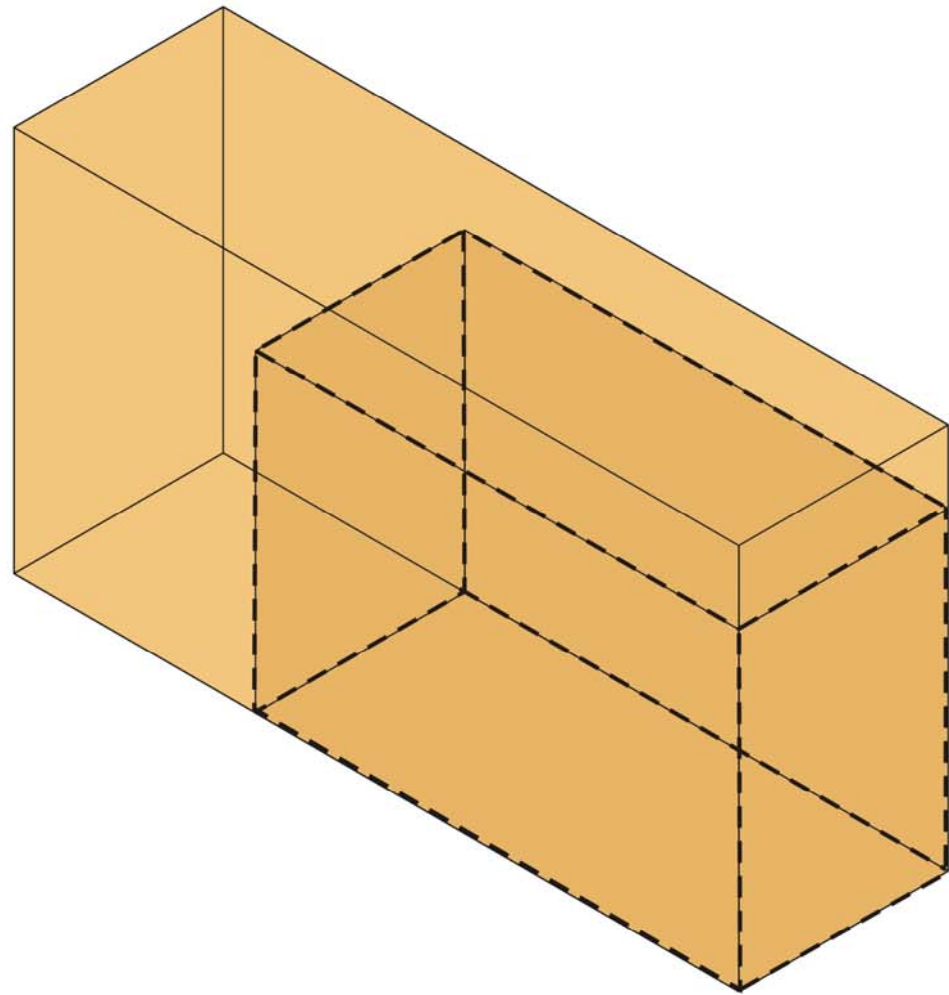
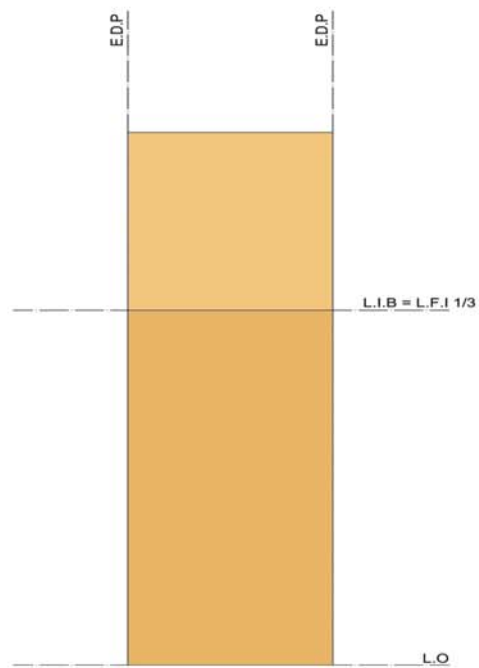


CASO 1c : El edificio existente no excede el FOT, ni la altura, pero si la LFI O LIB.



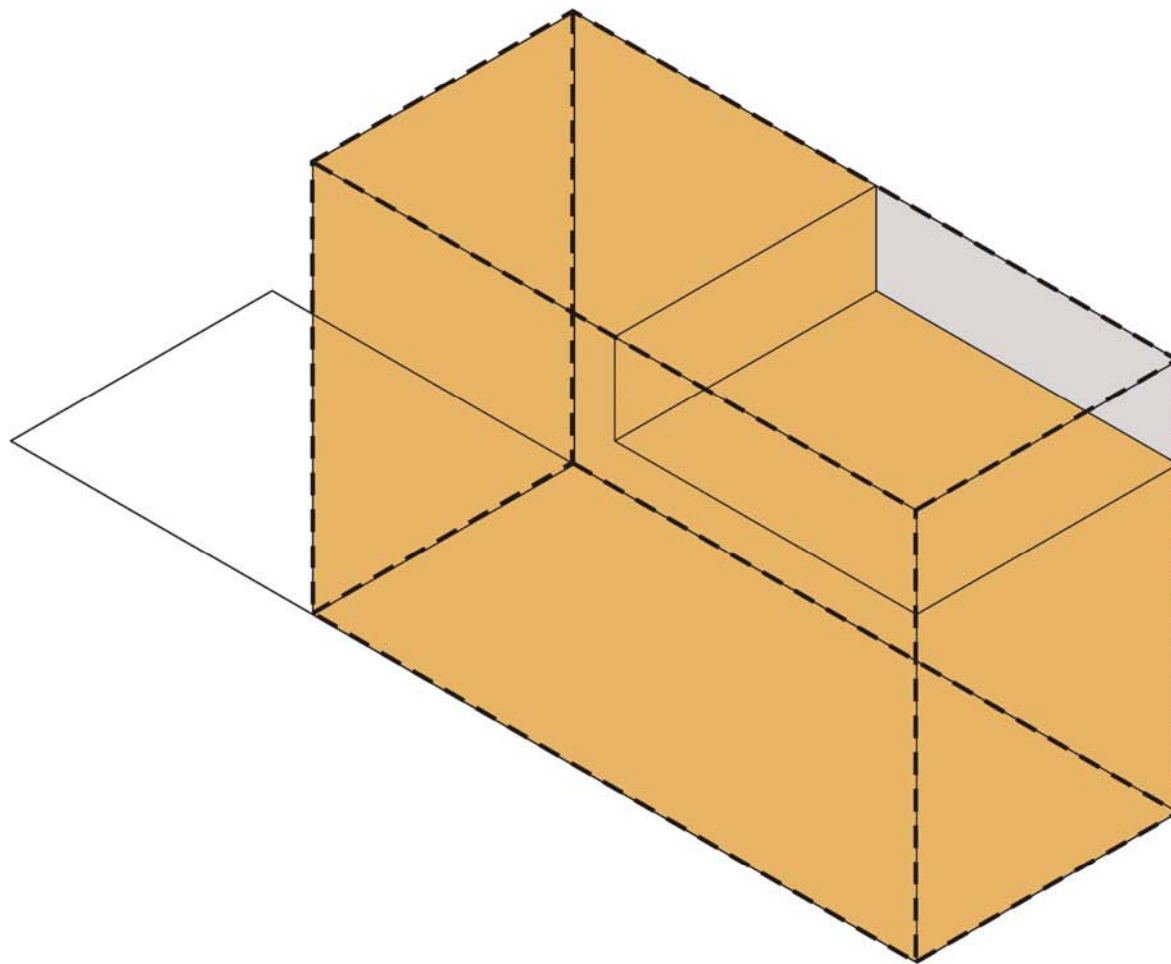
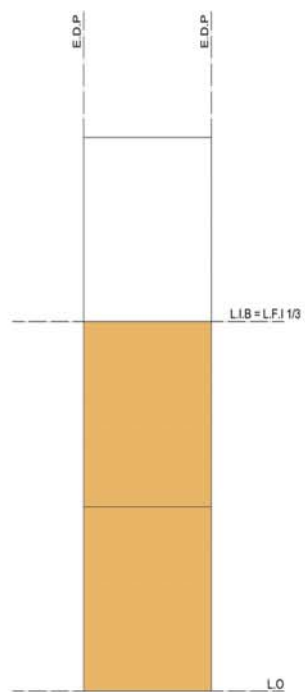


CASO 1d : El edificio existente no excede el FOT, ni la LFI O LIB pero si la altura.



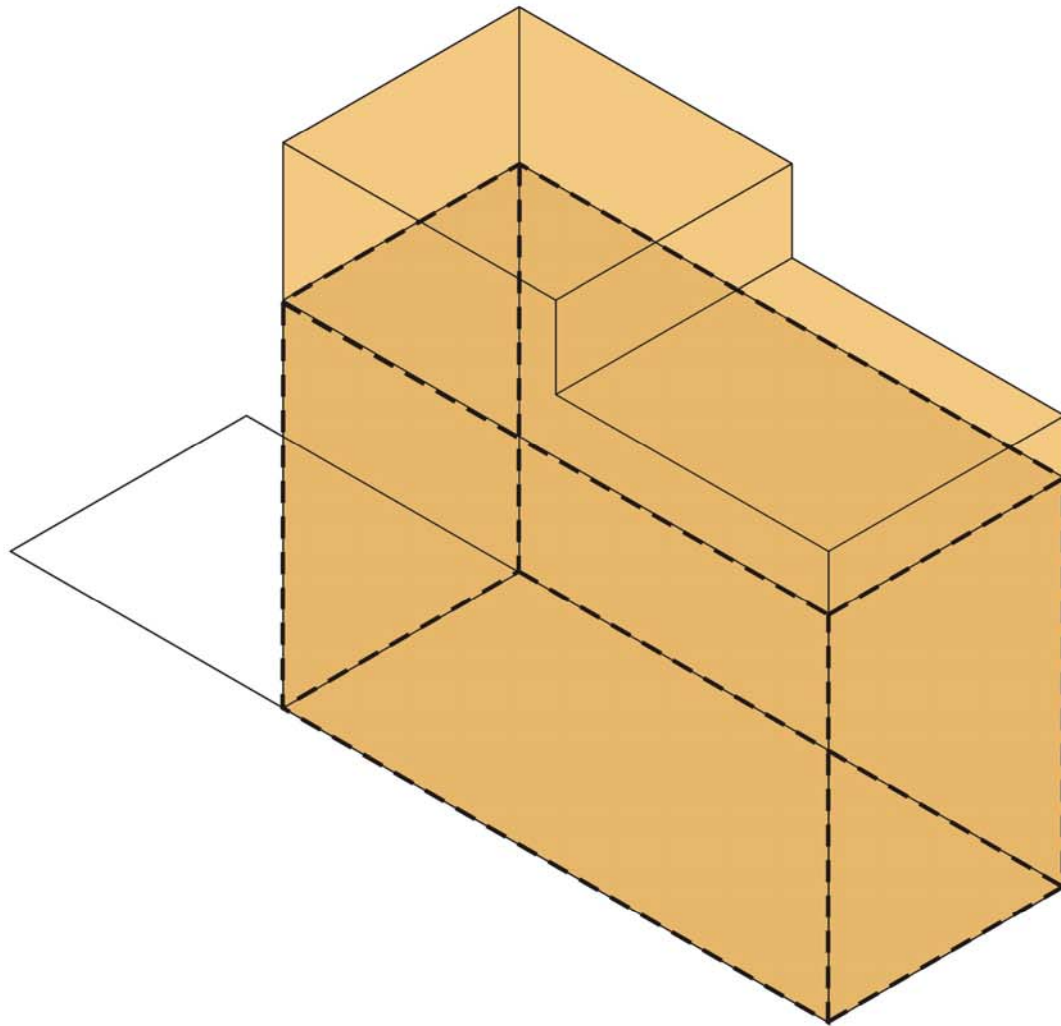
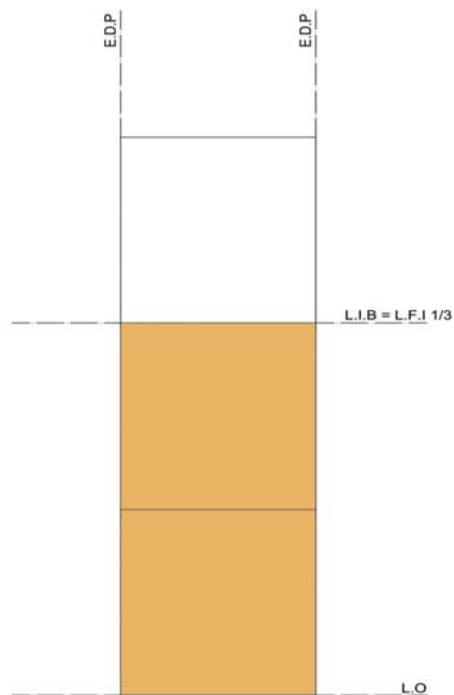
CASO 2a : El edificio existente excede el FOT, la altura y la LFI o LIB.





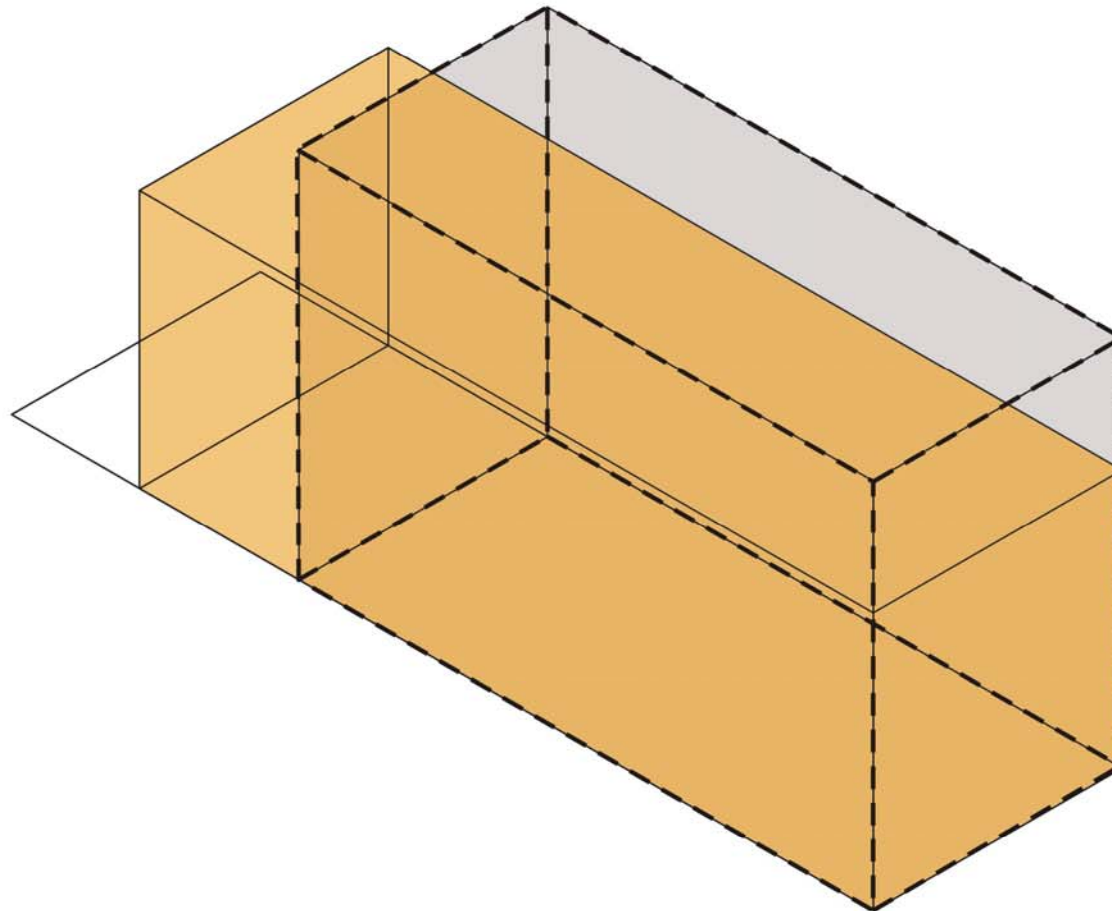
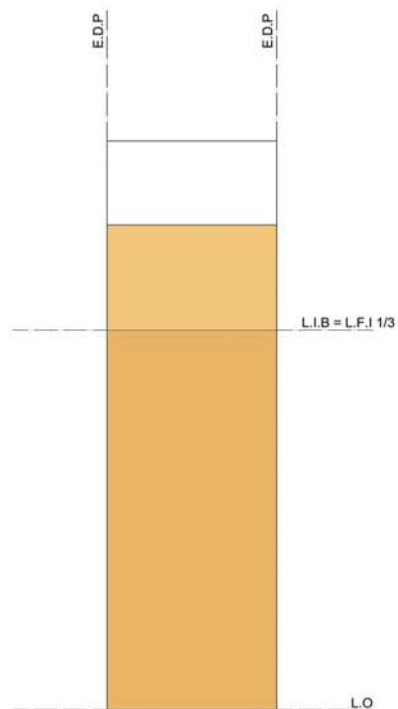
CASO 2b : El edificio existente excede el FOT, pero no la altura, ni la LFI o LIB.





CASO 2c : El edificio existente excede el FOT, la altura, pero no la LFI o LIB.



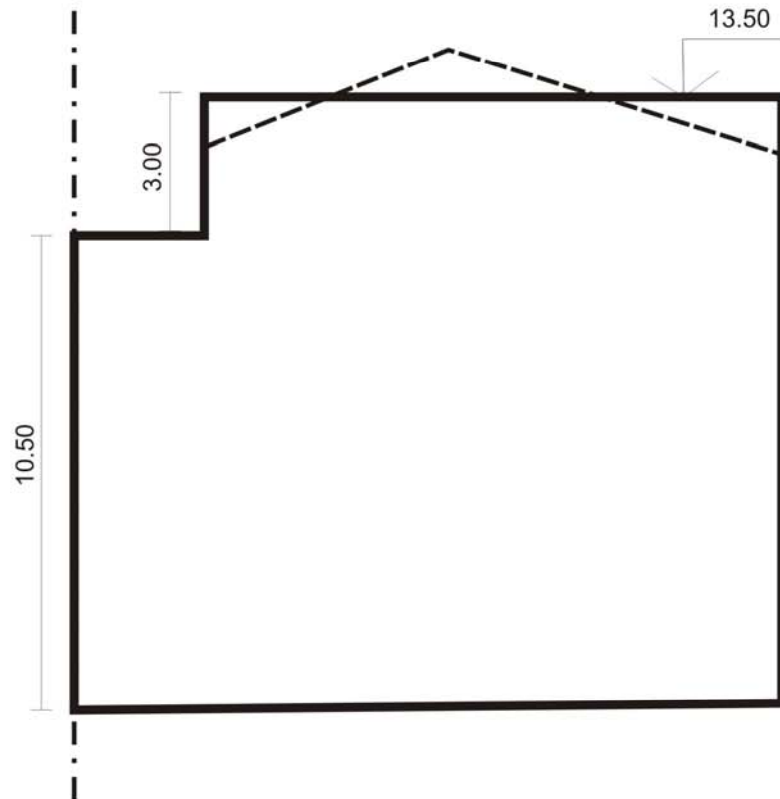


CASO 2d : El edificio existente excede el FOT, la LFI o LIB pero no la altura.

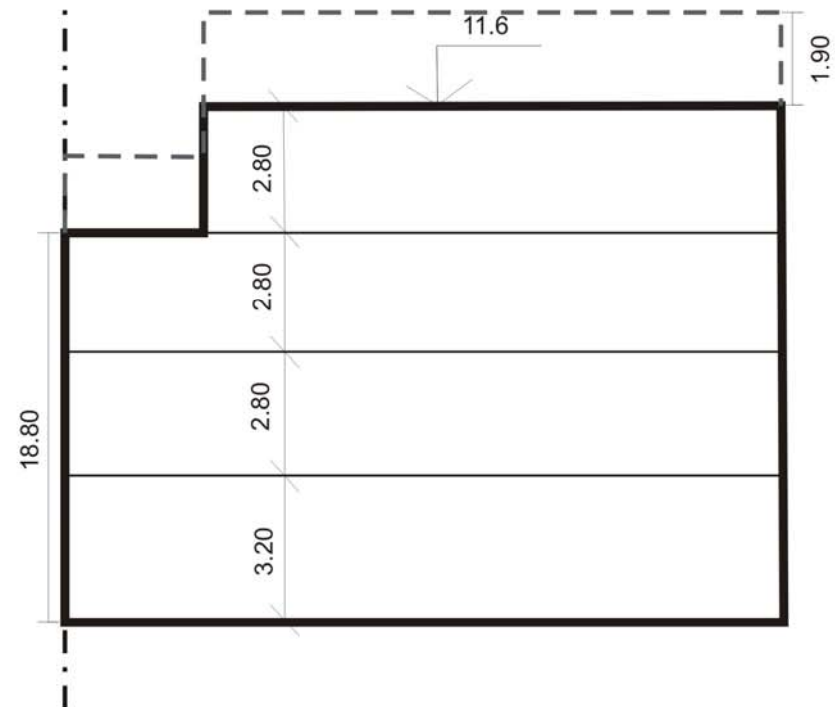
Distintas formalizaciones de una tipología



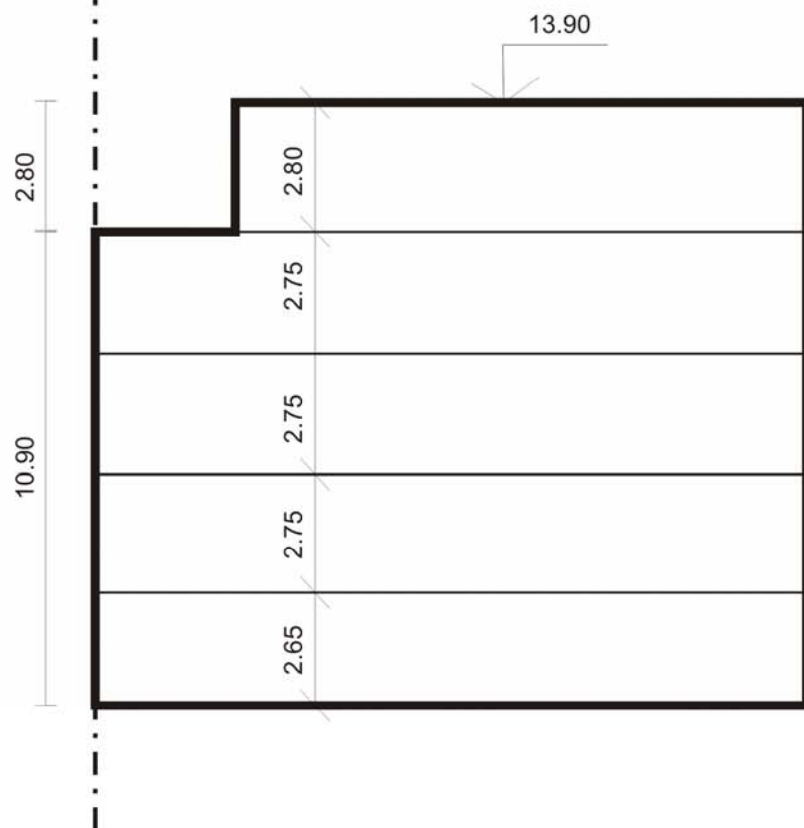
Volumen que permite la zonificación



Volumen que se desarrolla dentro del permitido, sin superar altura
("desperdicio" sector punteado)



Volumen + 3 % con losas de 0.15
que se construye en el distrito



Volumen sin retiro de frente
que completa 4 niveles iguales

