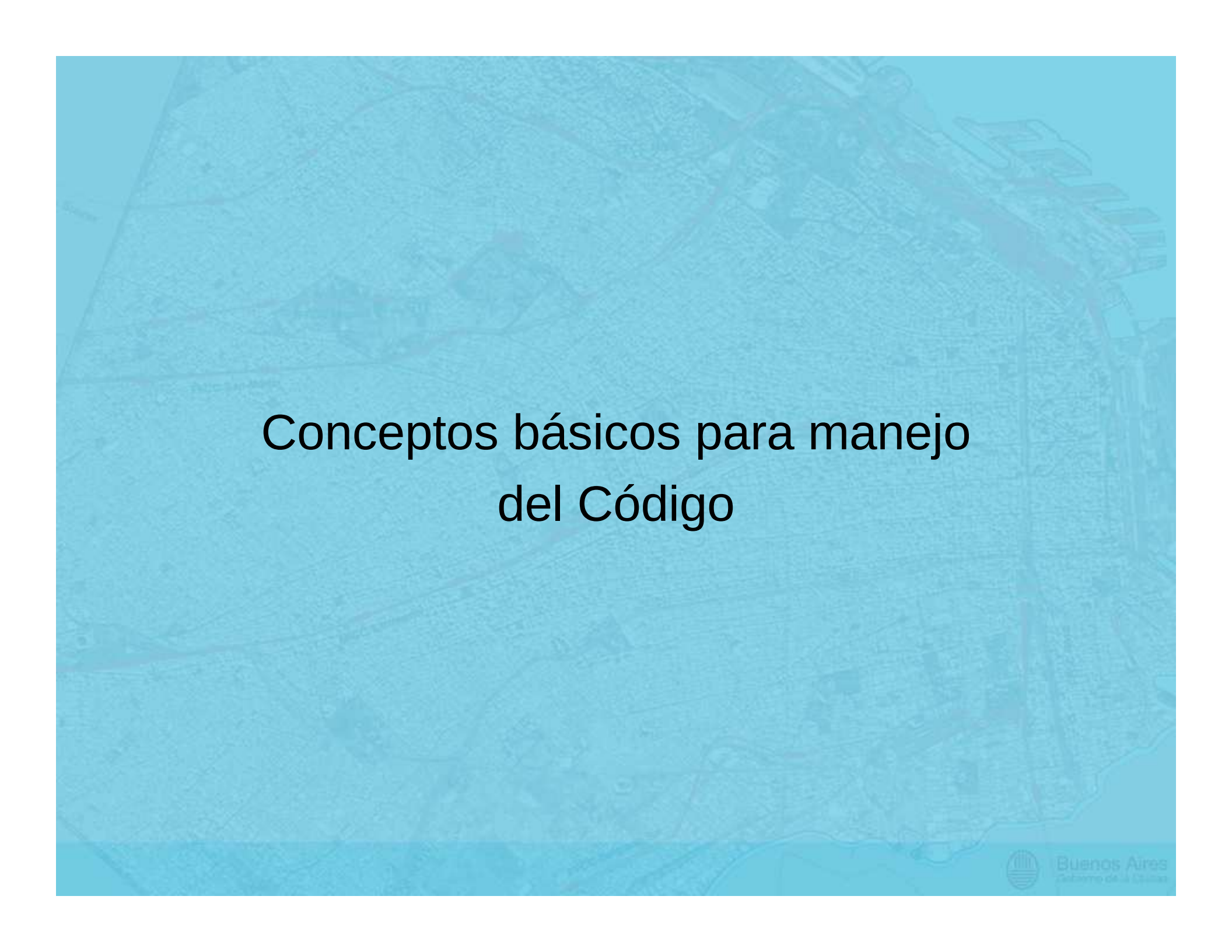


The background of the slide is a light blue map of Buenos Aires, Argentina, showing the city's layout, including the Río de la Plata and the city's grid system.

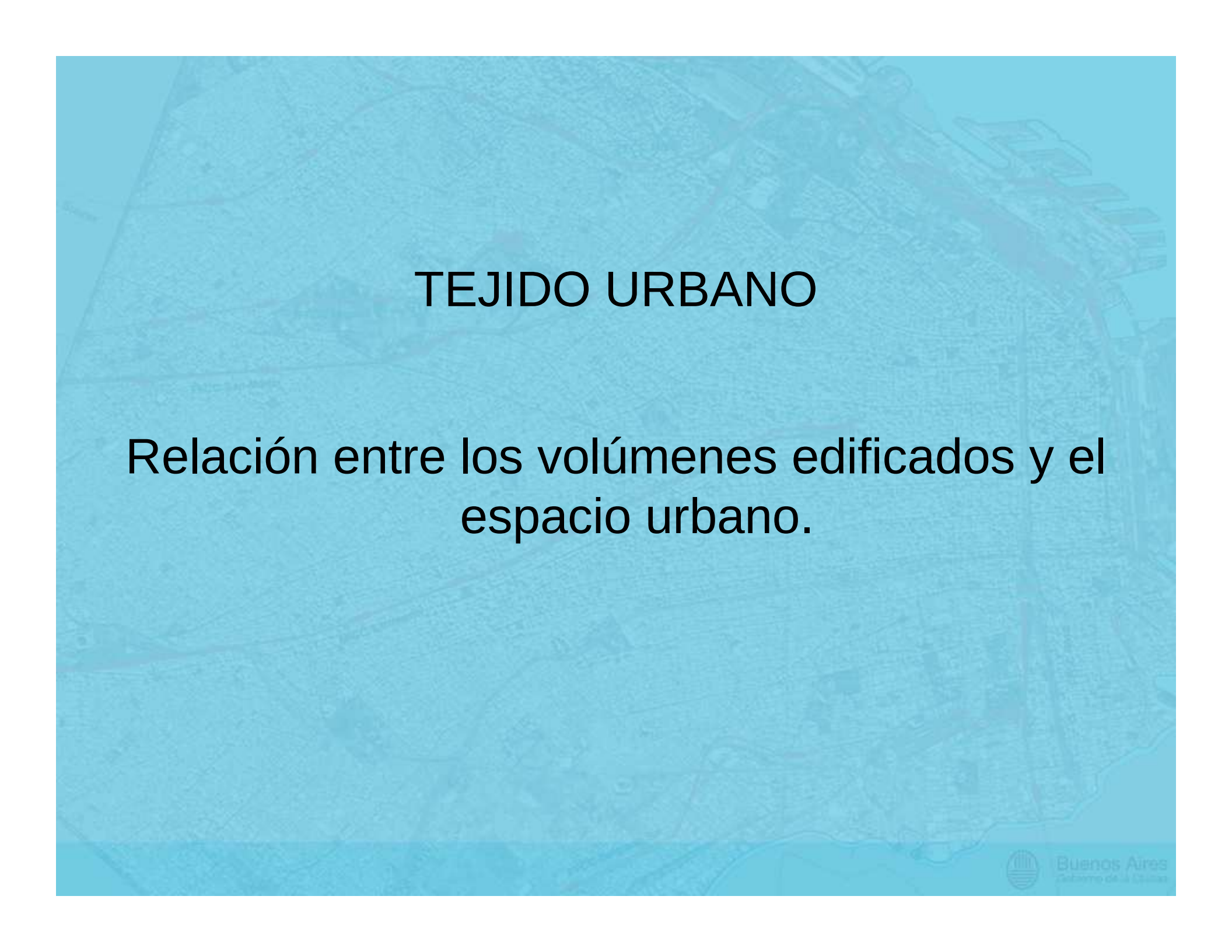
Conceptos básicos para manejo del Código



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.



The background of the slide is an aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, showing a dense urban grid. A semi-transparent blue layer is overlaid on the entire image. The text is centered on this blue layer.

TEJIDO URBANO

Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

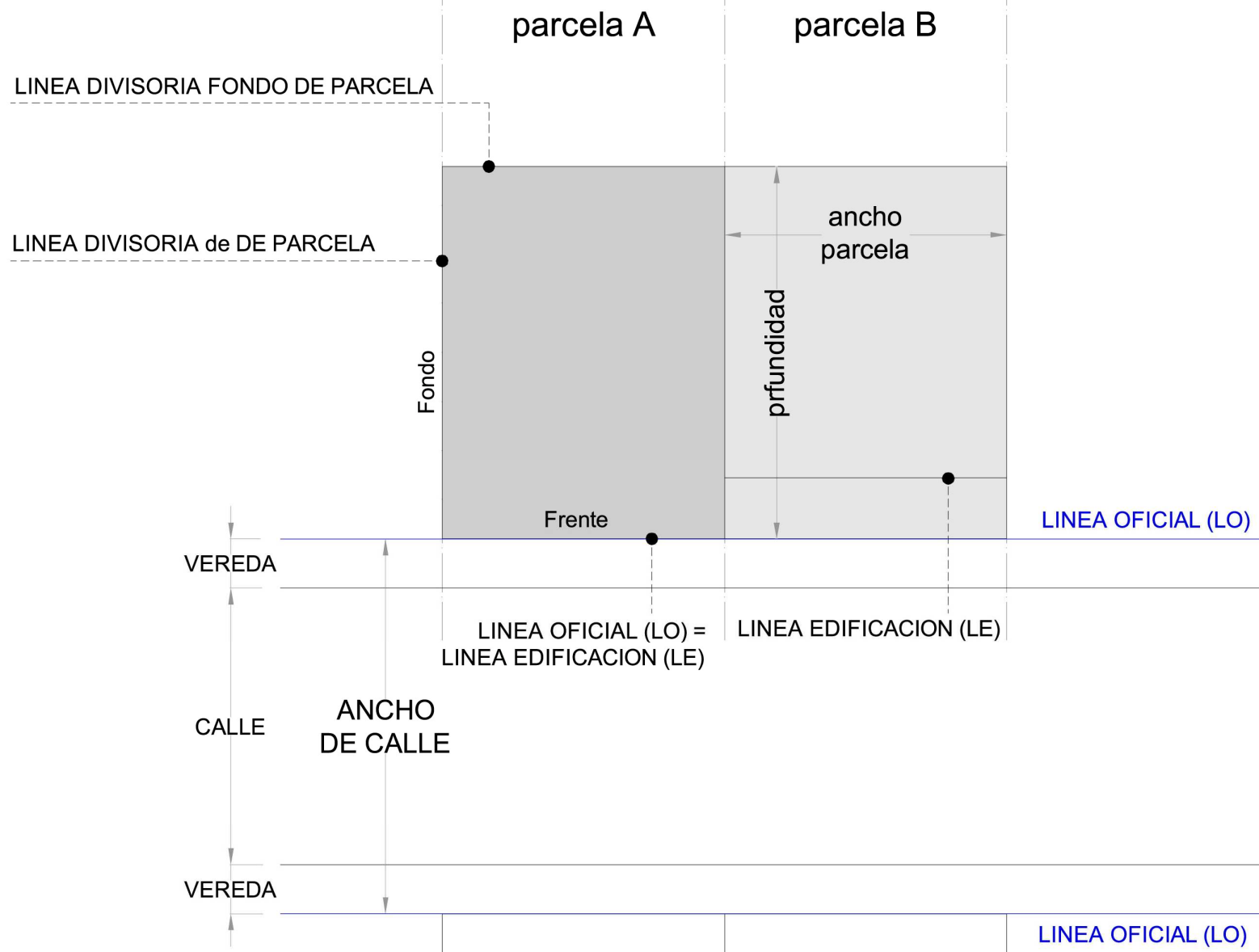


PARCELA

UNIDAD MENOR

- COMPONENTES
 - Frente/ancho de parcela
 - Fondo/profundidad de parcela
 - Superficie





COMPONENTES NORMATIVOS PARA DEFINICION MORFOLOGICA

- Franja edificable/construible:

desde línea oficial/línea de edificación

hasta

línea de contrafrente/línea de frente interno/línea
interno de basamento



COMPONENTES NORMATIVOS PARA DEFINICION MORFOLOGICA

- ALTURA DE FRENTE/FACHADA
- PERFIL EDIFICABLE:
 - Retiros
 - Servicios del edificio: tanque de agua, sala de máquina ascensores.



Código actual

¿Cuál es la superficie máxima que se puede construir en una parcela?



Código actual

- Superficie total construible en una parcela
=

Superficie computable

+

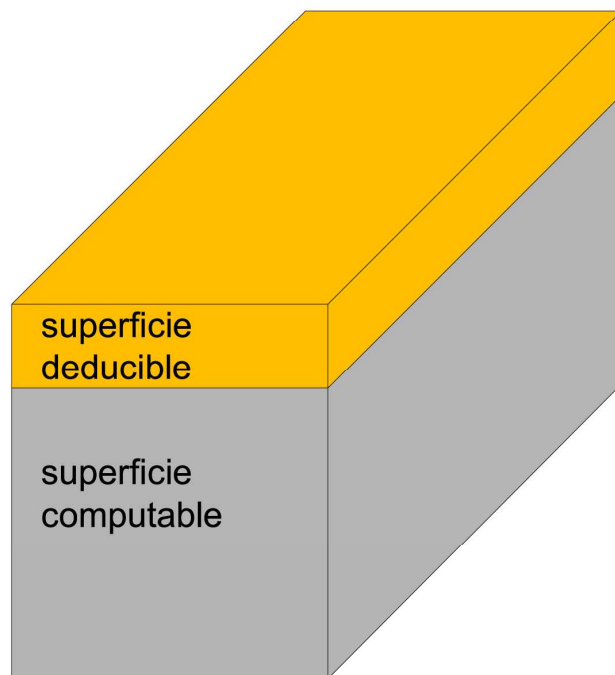
Superficie deducible

Superficie total construible

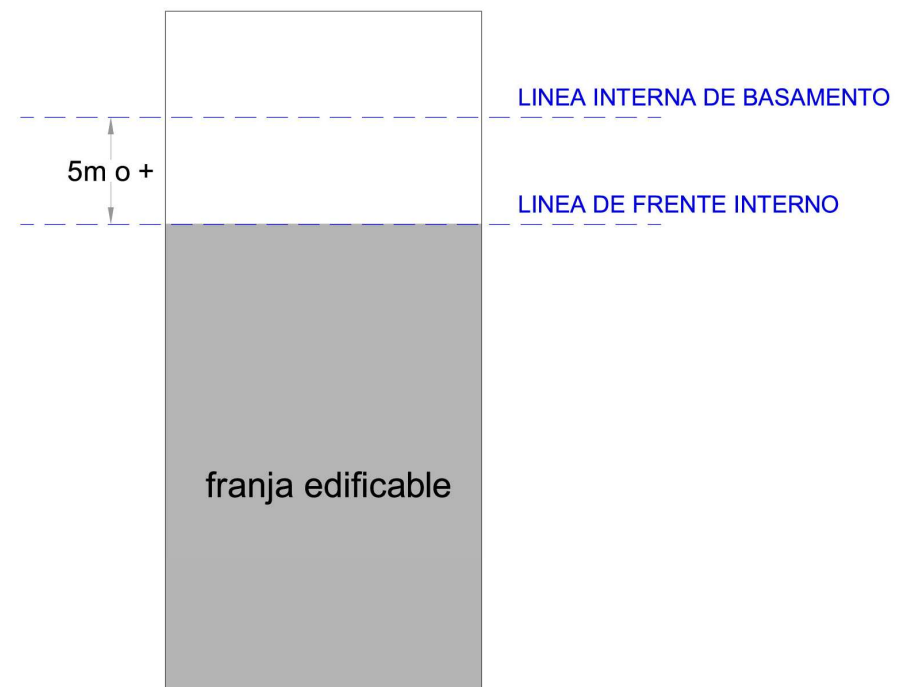


parcela A

VISTA AXONOMETRICA



PLANTA



$\text{SUPERFICIE COMPUTABLE} = \text{SUPERFICIE DE LA PARCELA} \times \text{F.O.T.}$



Código actual

¿ A qué se llama Superficie computable?

La superficie de la parcela/predio multiplicada
por un coeficiente (número) denominado F.O.T.
(Factor de ocupación total)



Código actual

¿A qué se llama superficie deducible?

Es aquella superficie que no se computa porque se destina con carácter general a locales no habitables.



Código actual

- **¿Cuáles son las superficies deducibles?**

En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluye:

- la superficie destinada a estacionamiento, carga y descarga de vehículos;
- la superficie de la planta baja libre;
- la mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;



Código actual

- **¿Cuáles son las superficies deducibles?**
- la totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.
- la unidad destinada a vivienda para encargado del edificio y local para ayudante de portería;
- tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios;
- las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan ciertas proporciones



Código actual

- **¿Qué superficie puedo construir en una parcela?**
- La superficie de la parcela/predio multiplicada por un coeficiente (número) denominado F.O.T. (Factor de ocupación total) más la superficie deducible requerida de acuerdo a los términos del Código de Planeamiento y al Código de Edificación.



CALCULO SUPERFICIE COMPUTABLE

Ejemplo:

- Superficie de parcela: 300 m²
- F.O.T= 2
- Superficie computable= 300 * 2= 600 m²
- Superficie total = 600 m² más superficie deducible

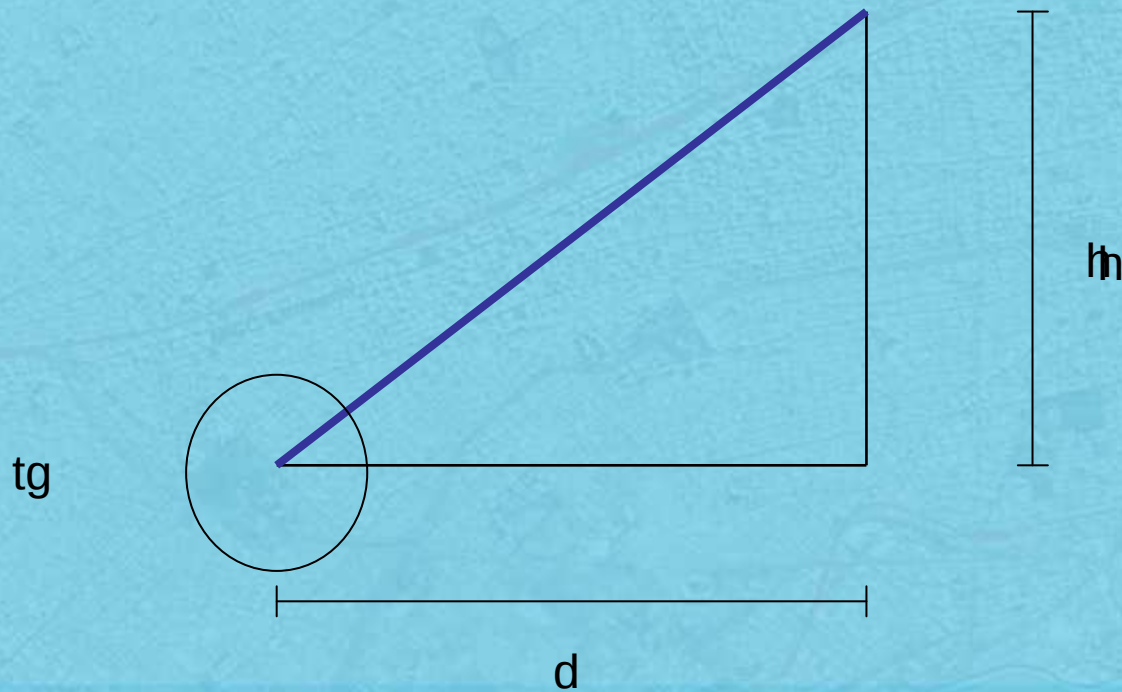


ALTURAS

- La altura de las edificaciones se obtiene relacionando el ancho de la calle con un valor establecido para cada Distrito.
- Simplificando podríamos decir que la altura puede ser una, dos, tres, etc, veces la mitad del ancho de calle.

ALTURAS

- La altura de la edificación se obtiene por la aplicación del concepto de tangente.

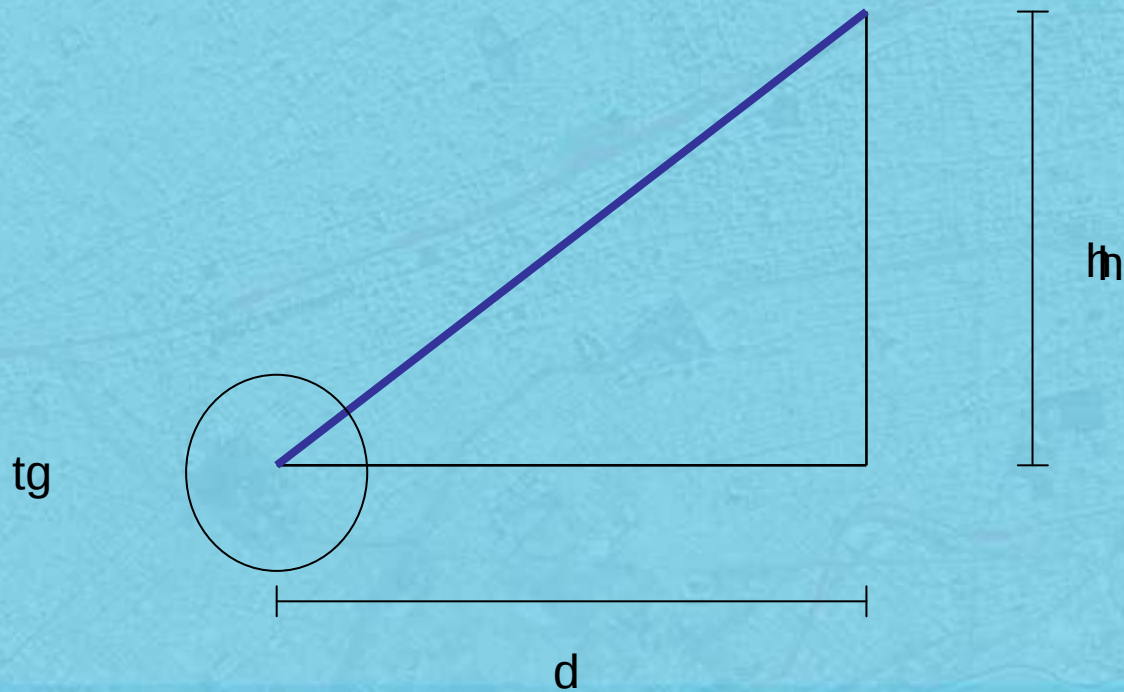


ALTURAS

$$\text{tg} = r = h / d$$

»

$$h = r * d$$



- Ancho de calle: $2d$
- $R = h/d$
- $R = 2$
- $d = 8,66$
- $h = 8,66 * 2 = 17,32 \text{ m.}$

