



## TEORÍA II: ARQUITECTURA Y AMBIENTE

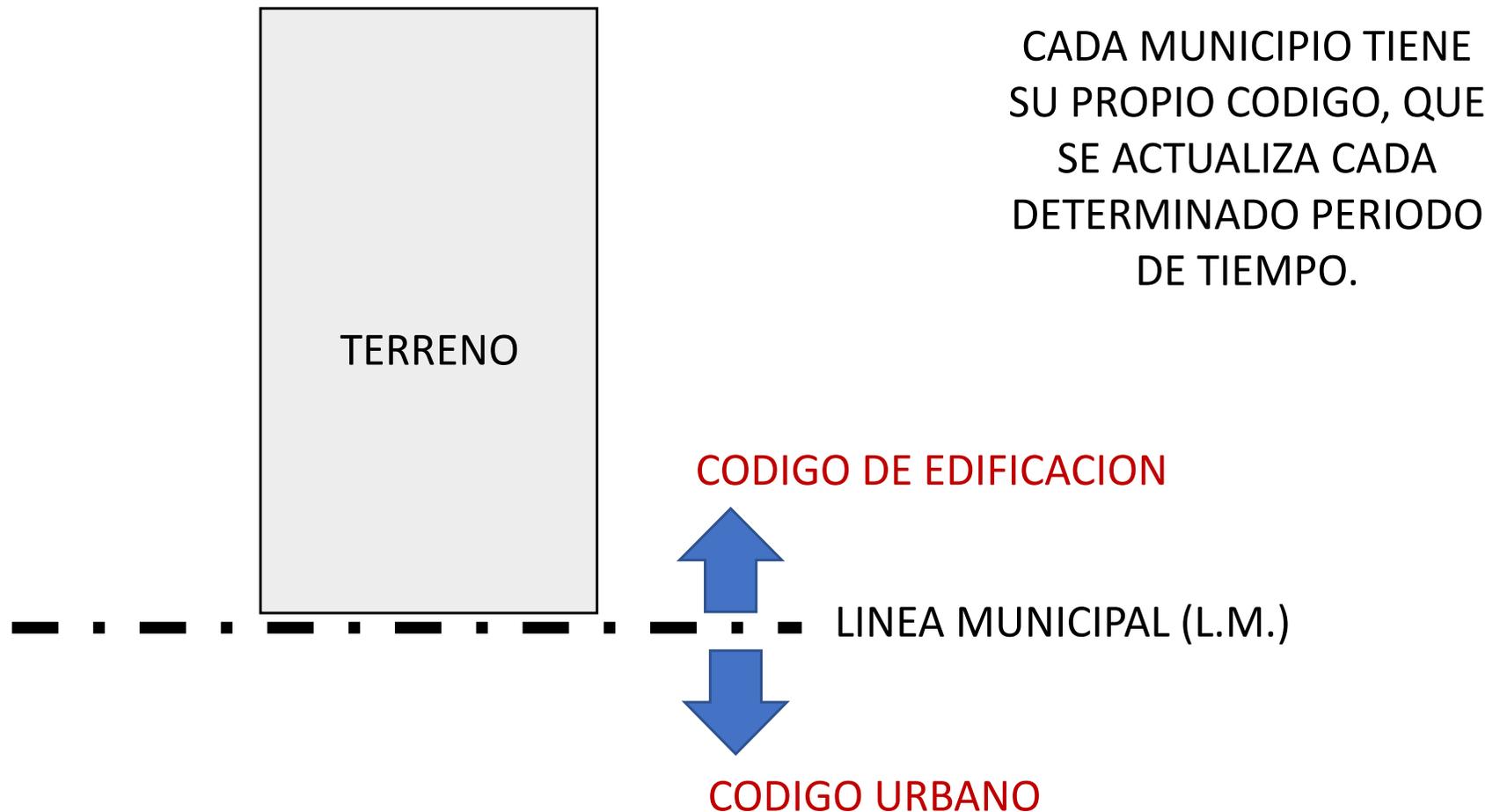
### CLASE 4 – MORFOLOGIA URBANA (2° parte)

# CODIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN – Análisis de barrios (sectores de la ciudad)

## CODIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN

1° Parte: Dedicada a la Ciudad (Código Urbano)

2° parte: Dedicada a la construcción (Código de Edificación)



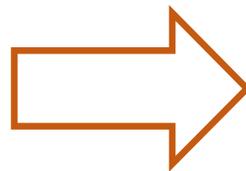
## CODIGO URBANO

*Ordena el crecimiento del tejido edilicio y funcional del espacio urbano, preservando la armonía de los entornos.*

Incluye la ZONIFICACION de las diferentes actividades humanas que tienen lugar en una ciudad, con la finalidad de regular normativas y ordenanzas para cada área y establecer la infraestructura necesaria:

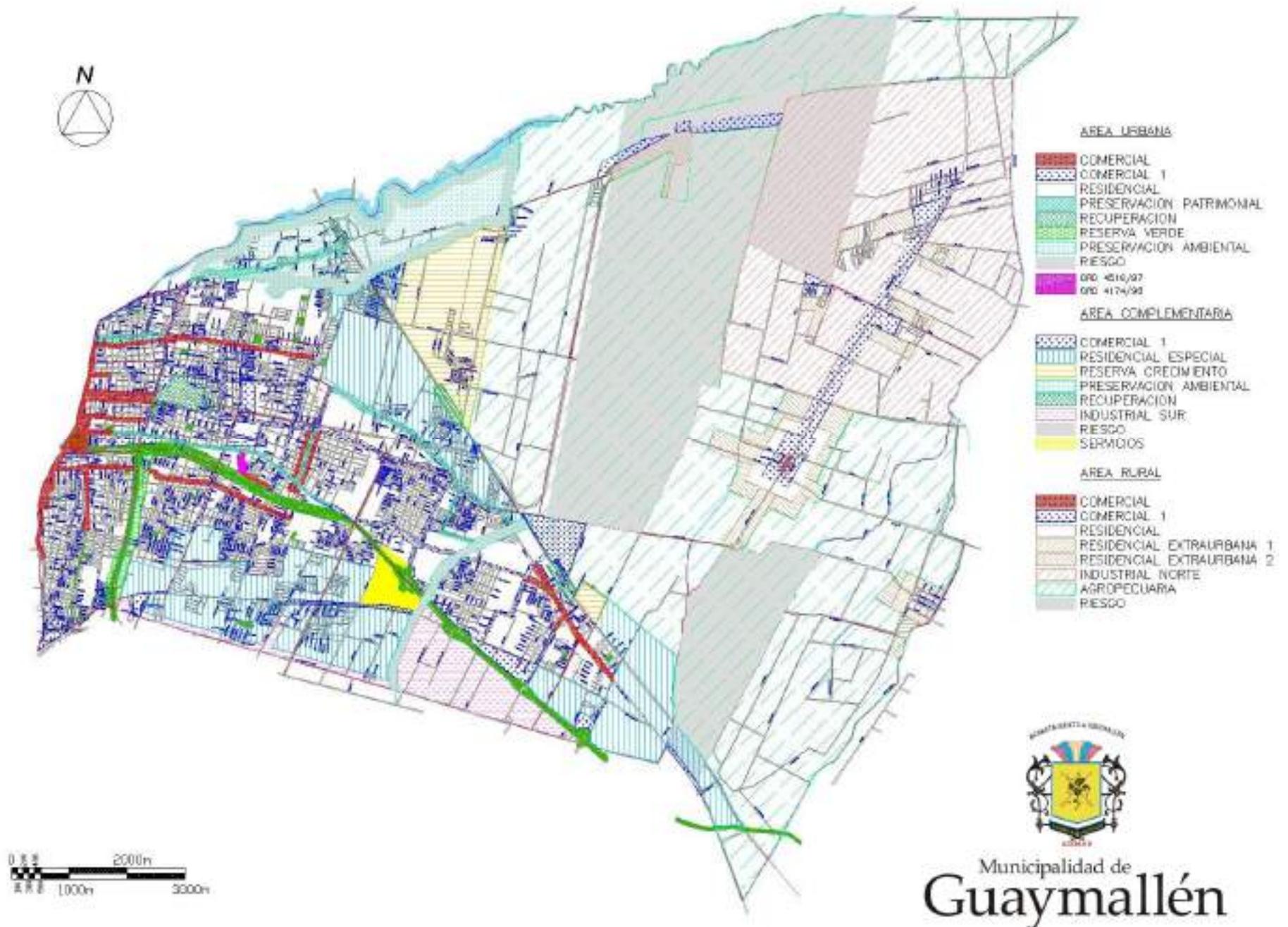
- Zona comercial
- Zona residencial
- Zona industrial
- Zona mixta
- Zona preservación ambiental, etc.

**Importantísimo  
considerar los elementos  
históricos en la  
planificación.**

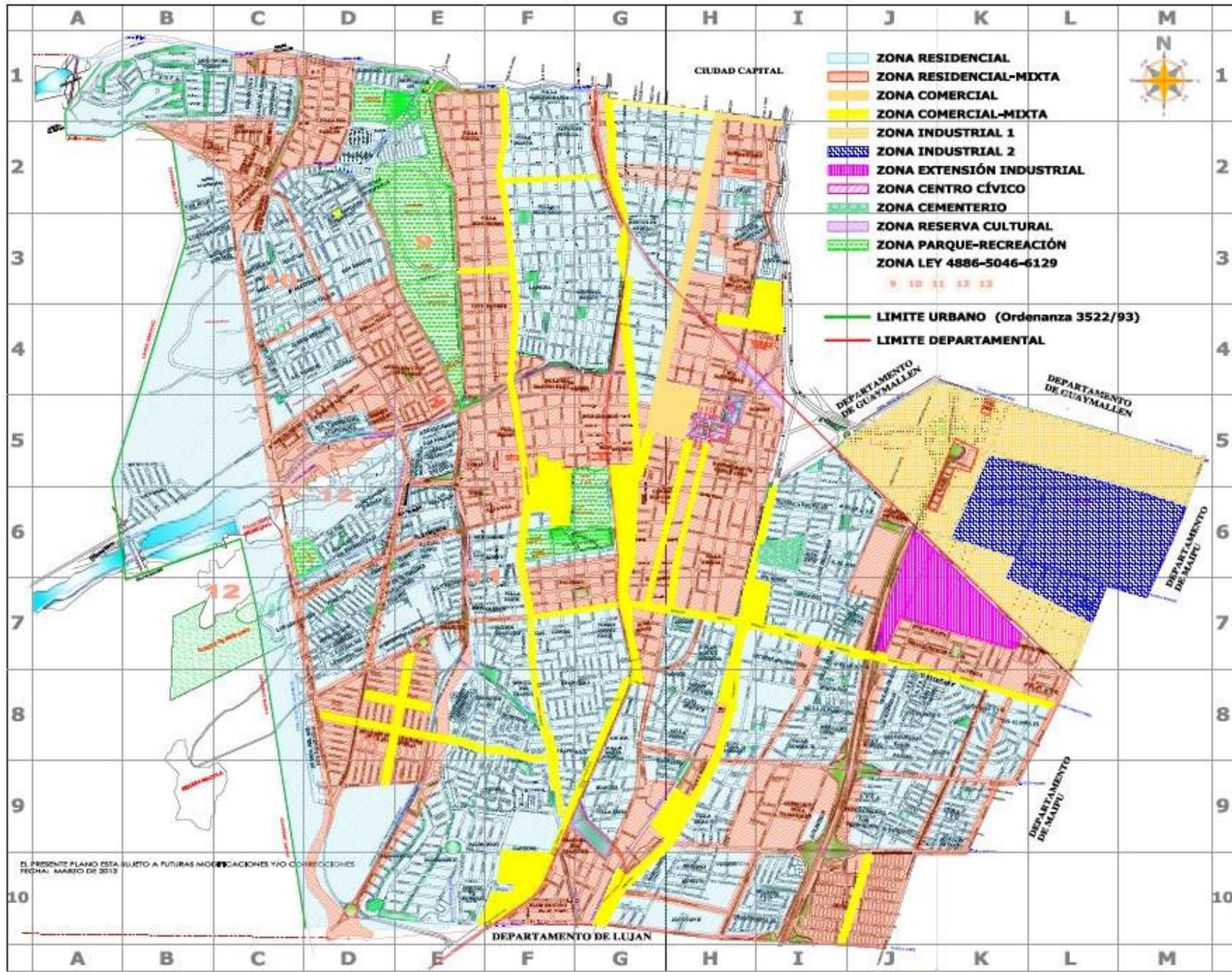


La Ciudad evoluciona y crece a lo largo de la historia, donde se encuentran superpuestos elementos del pasado y del presente

# ZONIFICACION



# ZONIFICACION





## CODIGO URBANO – Superficies cubiertas

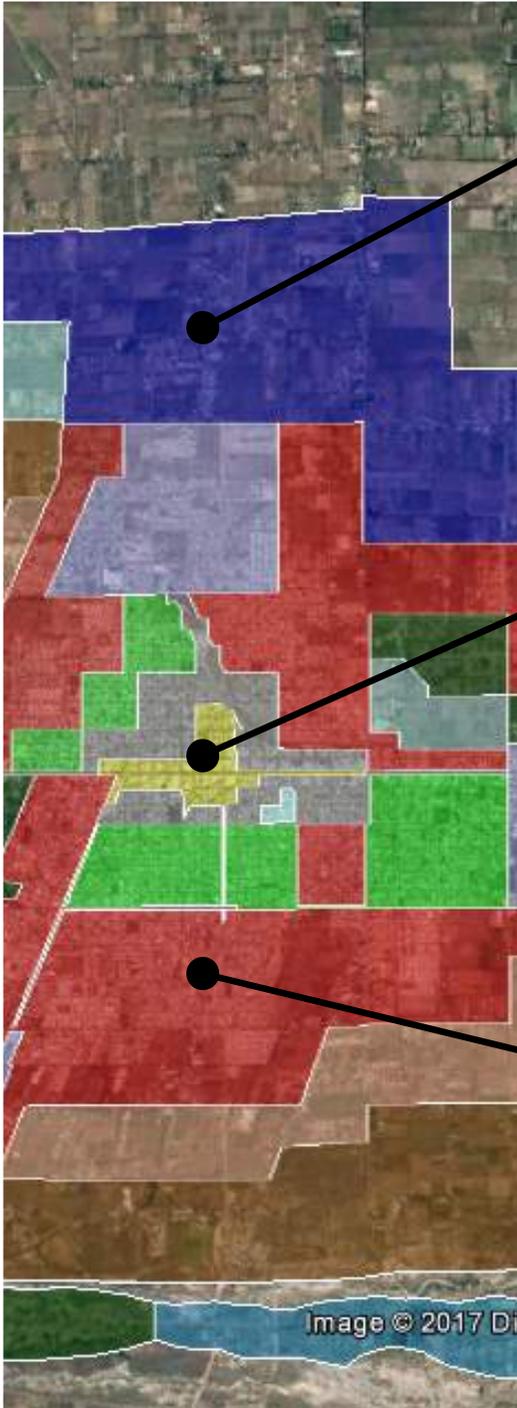
### DOS INDICADORES PARA DELIMITAR LA SUPERFICIE CUBIERTA DE LAS EDIFICACIONES:

**FOS:** FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: Relación entre la superficie de planta baja y la superficie del terreno

$$\text{FOS} = \frac{\text{SUP. CUBIERTA PB (sup de muros, sup.semicubiertos)}}{\text{SUP. DEL TERRENO}}$$

**FOT:** FACTOR DE OCUPACION TOTAL: Toda la superficie que se puede construir

$$\text{FOT} = \frac{\text{SUP. CUBIERTA TOTAL (sup de muros, sup.semicubiertos)}}{\text{SUP. DEL TERRENO}}$$



**ZONA COMPLEMENTARIA RESERVA - TERRENO DE 500m2**

FOS MAX: 0,3      FOS: 150m2  
FOT MAX: 0,45      FOT: 225 m2

**ZONA COMERCIAL - TERRENO DE 500m2**

FOS MAX: 0,9      FOS: 450m2  
FOT MAX: 4      FOT: 2000 m2

**ZONA RESIDENCIAL - TERRENO DE 500m2**

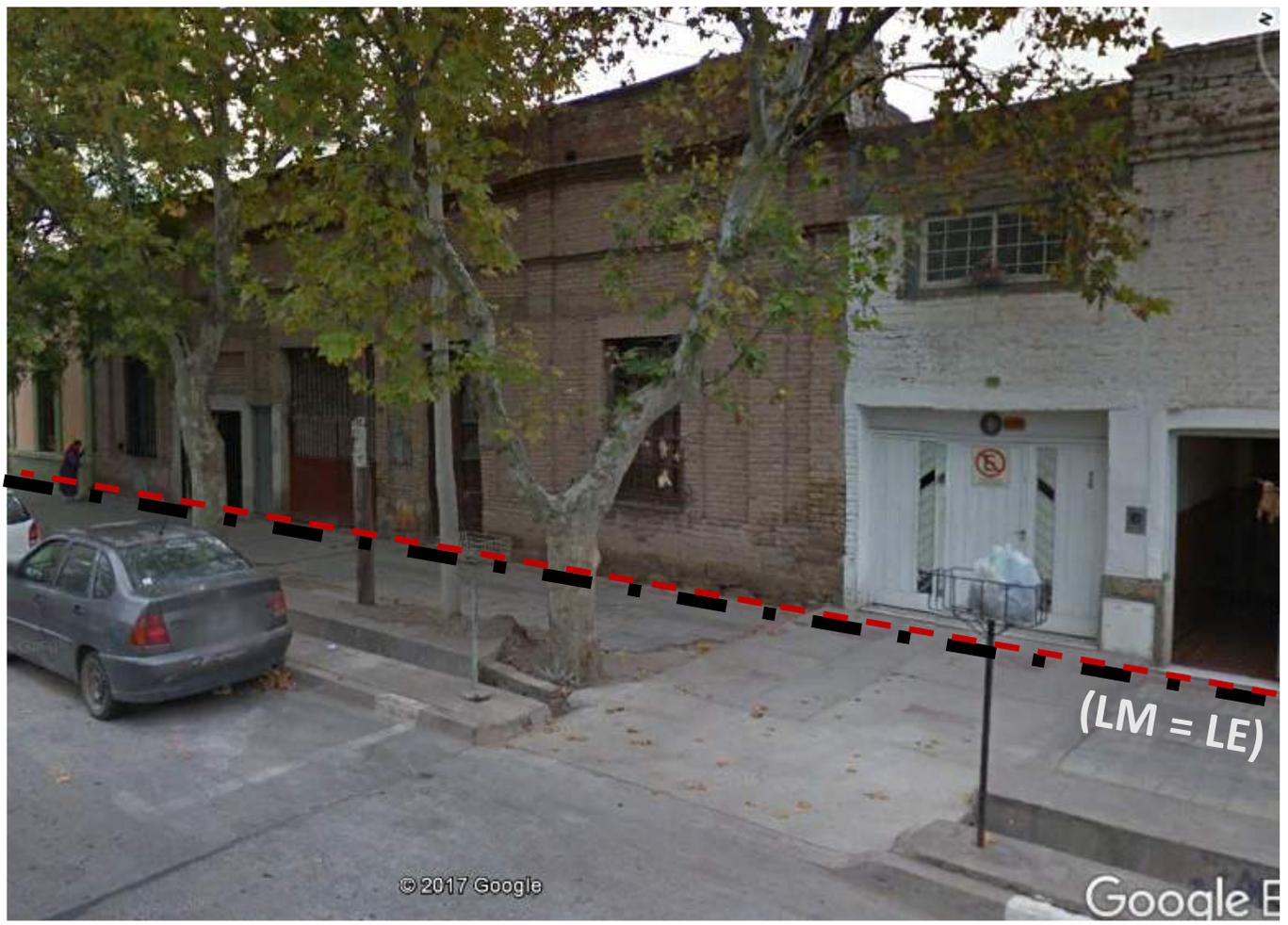
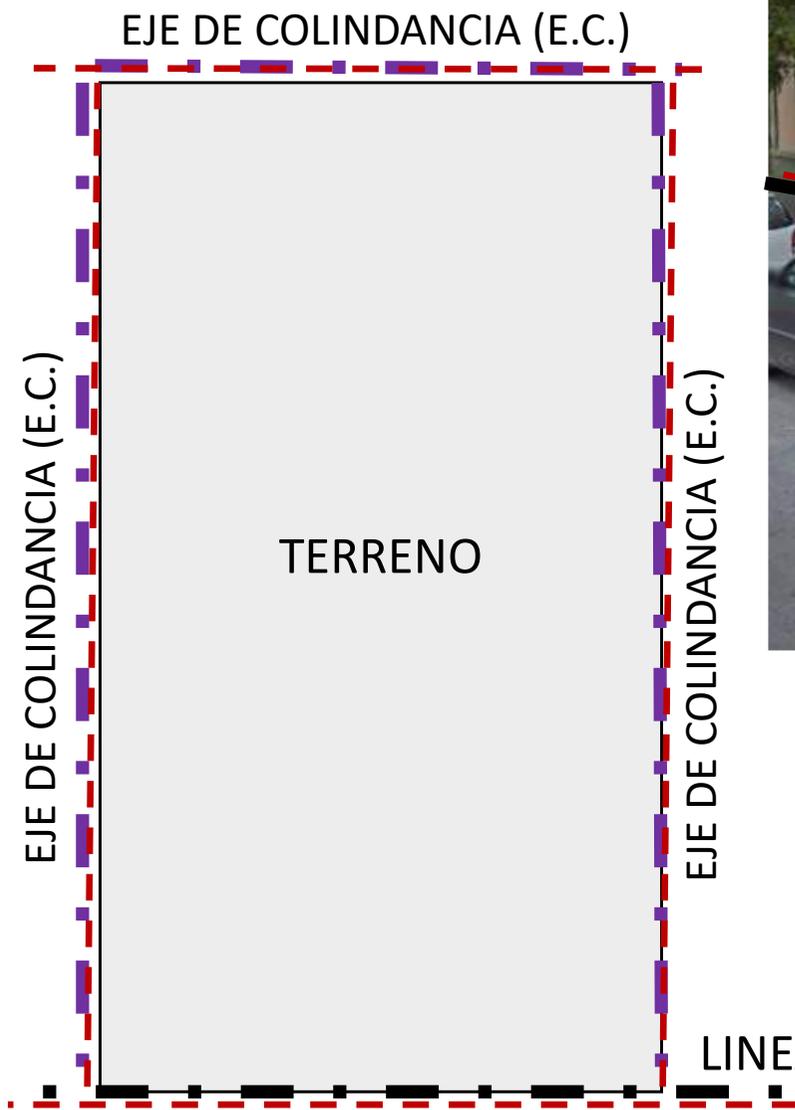
FOS MAX: 0,8      FOS: 400m2  
FOT MAX: 1,5      FOT: 750 m2

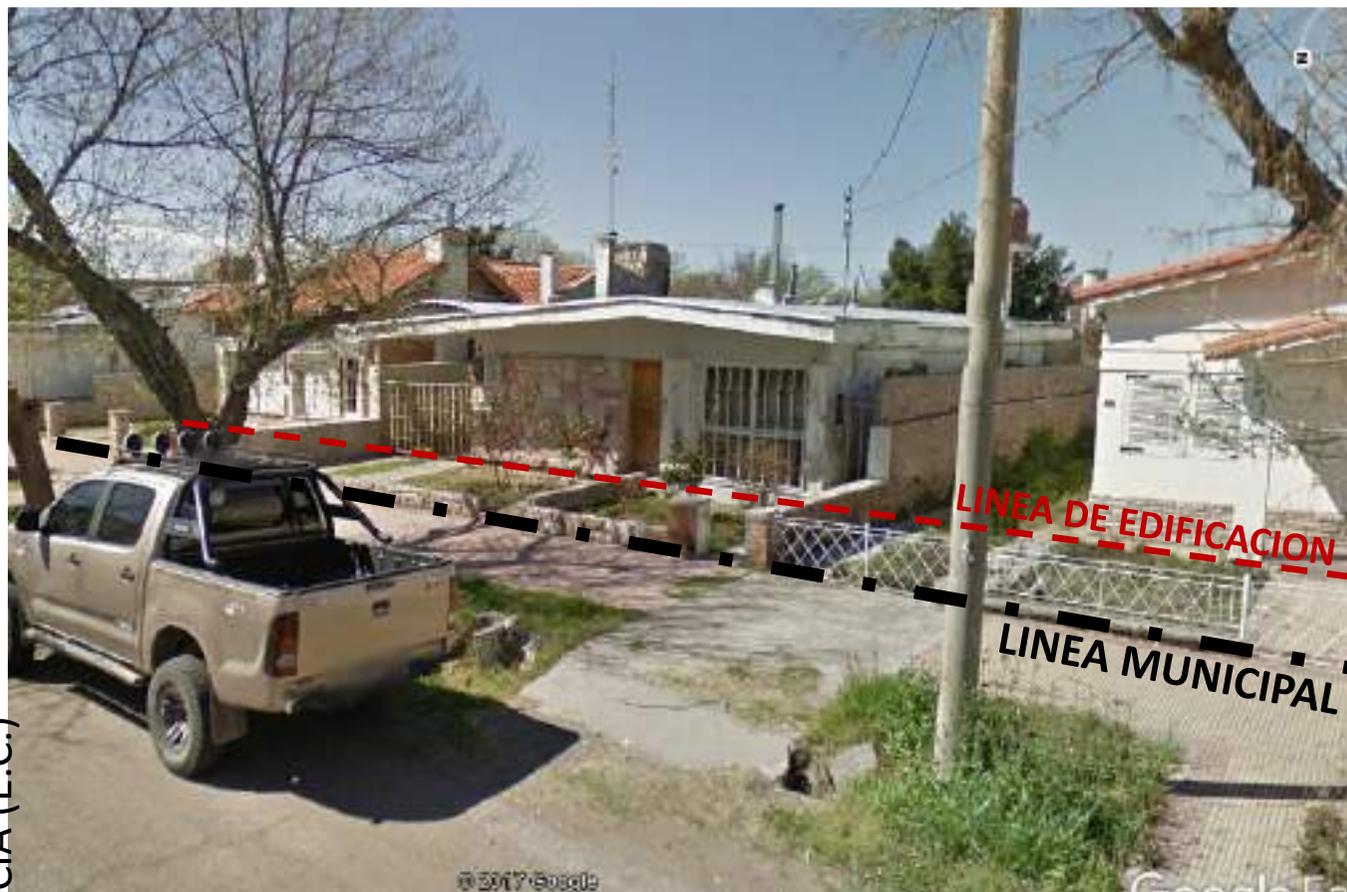
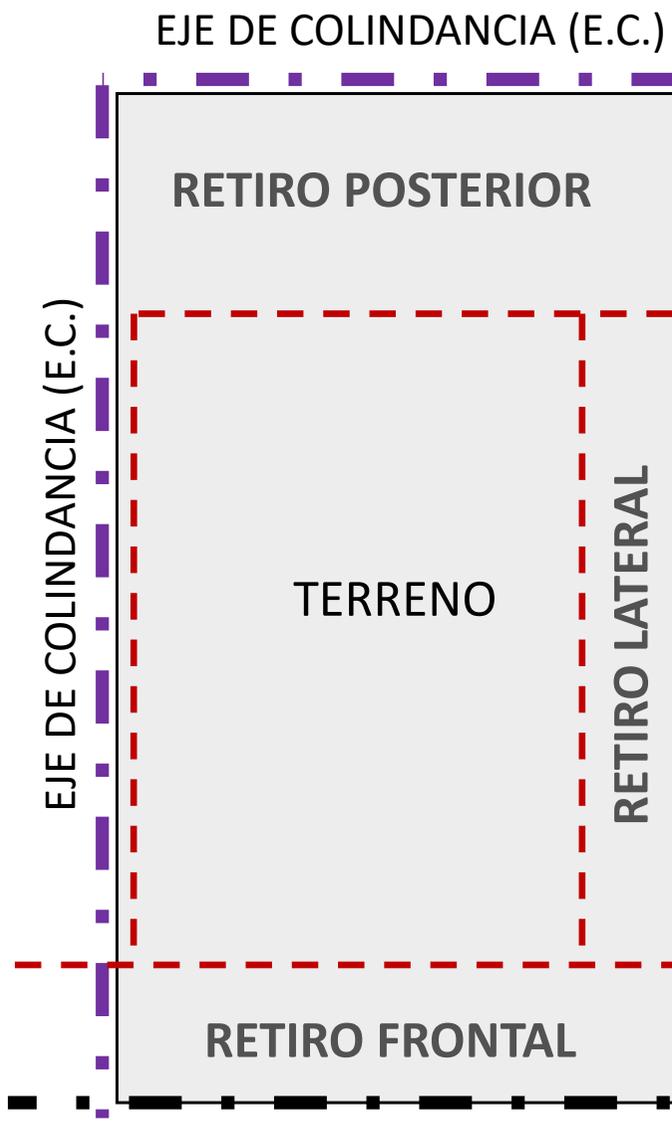
## CODIGO URBANO - Retiros

### TRES ELEMENTOS PRINCIPALES PARA LA ORGANIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN LOS LIMITES DEL TERRENO:

- **LINEA MUNICIPAL:** DIVIDE LO PUBLICO DE LO PRIVADO
- **EJE DE COLINDANCIA:** MARCA LOS LIMITES DE LOS TERRENOS
- **LINEA DE EDIFICACION:** SEÑALA HASTA DONDE SE PUEDEN OCUPAR LOS TERRENOS

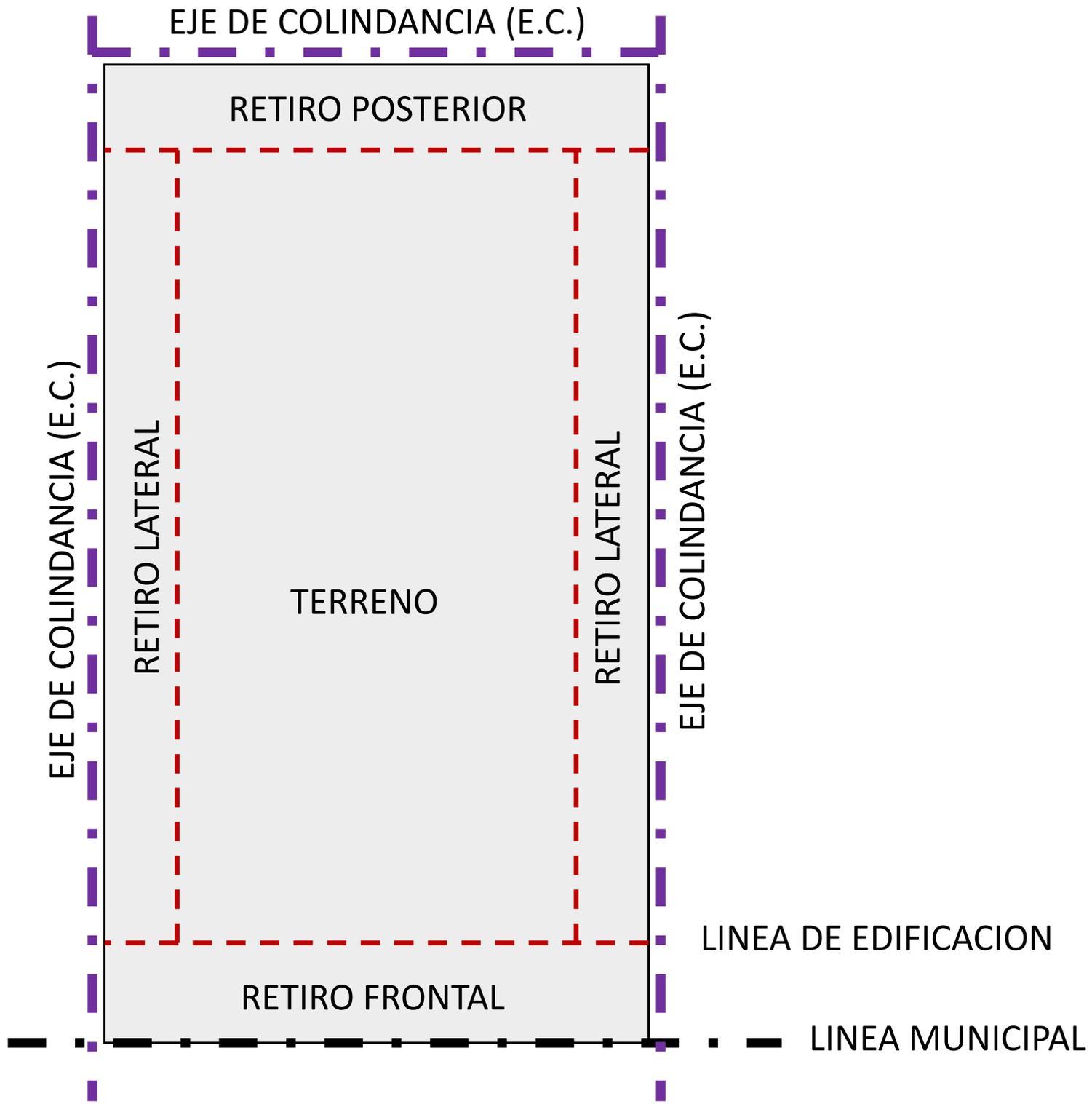
RESPECTO A LOS LIMITES

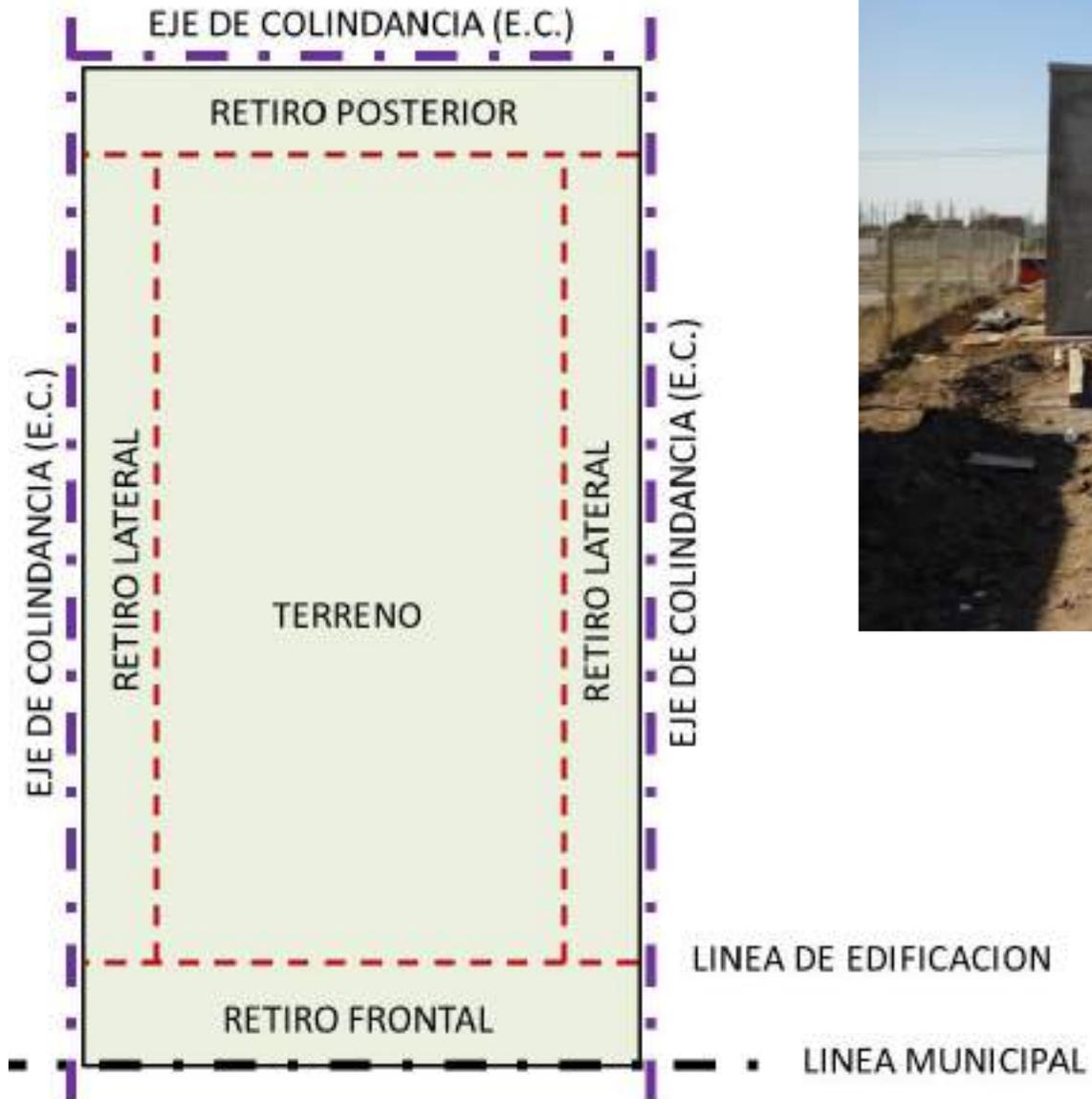




LINEAS DE EDIFICACION

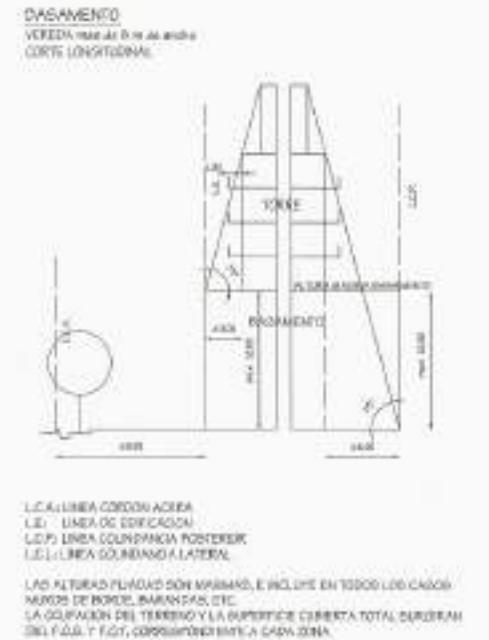
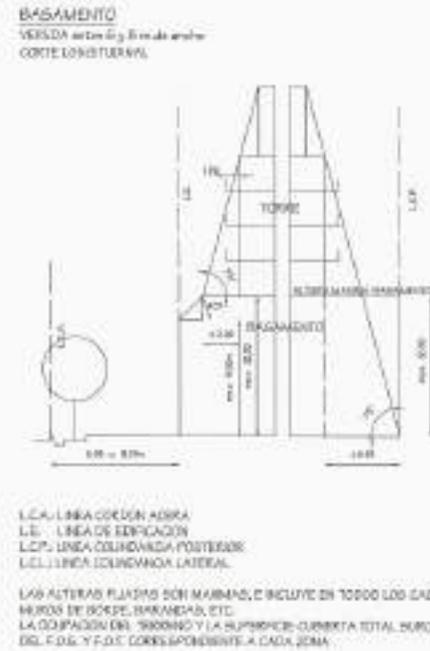
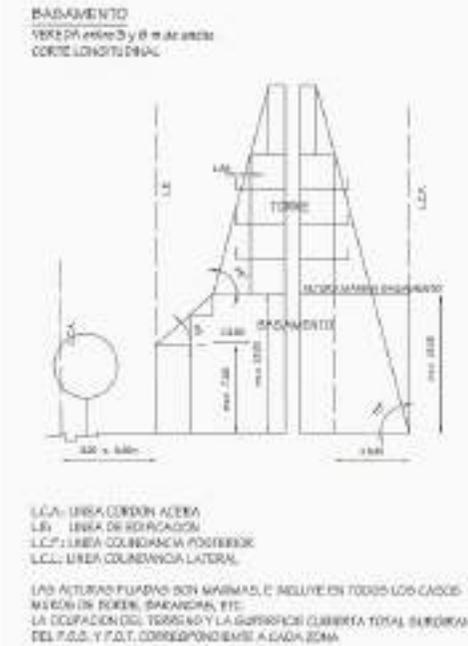
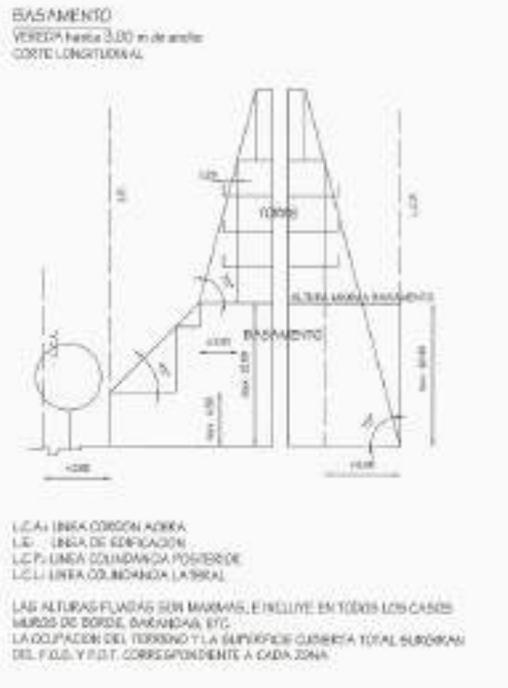
LINEA MUNICIPAL







# CODIGO URBANO - Basamento



**ANCHO VEREDA (a)**

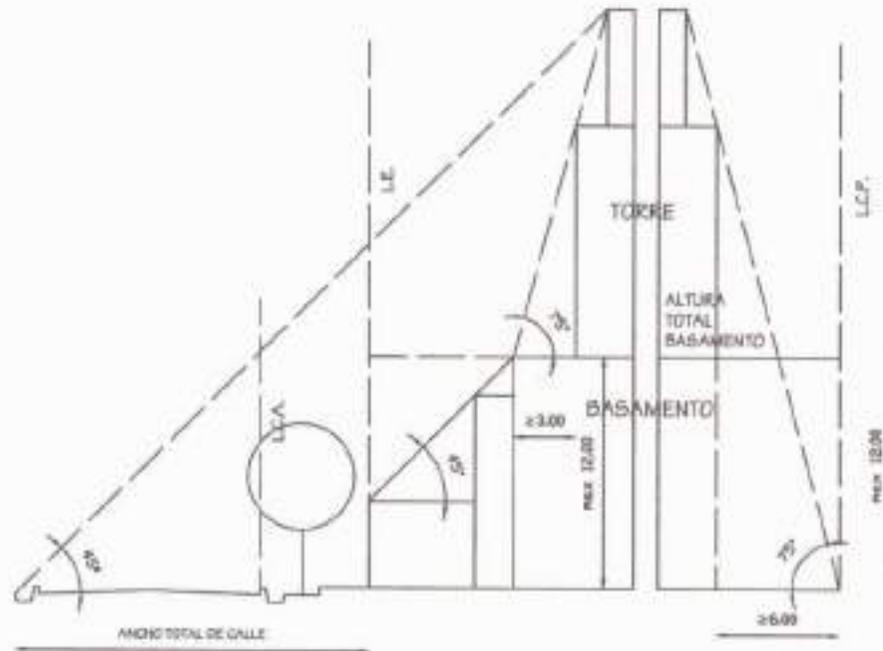
**ALTURA MÁXIMA BASAMENTO  
EN LINEA DE EDIFICACIÓN**

-----  
 $a < 3,00 \text{ m}$   
 $3,00 \text{ m} < a < 6,00 \text{ m}$   
 $6,00 \text{ m} < a < 8,00 \text{ m}$   
 $a > 8,00 \text{ m}$

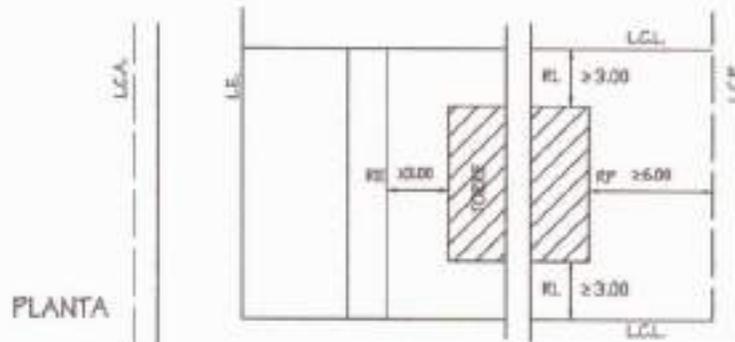
**4,50 m fig 1**  
**7,50 m fig 2**  
**9,00 m fig 3**  
**12,00 m fig 4**

# CODIGO URBANO - Torre

## ALTURA MAXIMA



## CORTE LONGITUDINAL



## PLANTA

**R = Retiros: frontal (Rf) y laterales (Rl) :**  
mínimo de 3,00m sobre el basamento, debiendo quedar la torre inscrita dentro de un ángulo vertical de 75°

**Rp= Retiro Posterior de la Torre:**  
será de 6.00 metros medidos desde el eje medianero posterior del predio, debiendo quedar la torre inscrita dentro de un ángulo vertical de 75°

**hd= Altura Máxima Total del Edificio:**  
la misma, será igual o menor al ancho total de calle, entendiéndose por tal la medida comprendida entre líneas de edificación, y se medirá desde la cota de nivel de vereda terminada en su punto mas alto hasta la altura del nivel de techo incluido parapetos, barandas, etc

## CODIGO DE EDIFICACION

Conjunto de normativas de un municipio que regulan los mínimos de seguridad y calidad (confort y bienestar de los usuarios) para:

- Construcciones nuevas
- Ampliaciones y refacciones
- Conservación de los edificios
- Demolición de edificios
- Instalaciones sanitarias y eléctricas al interior de los edificios
- La seguridad de los edificios y construcciones

**Regula el mínimo de confort para los espacios interiores**



**LOCALES HABITABLES**



**LOCALES NO HABITABLES**

# TIPOS DE LOCALES

## LOCALES HABITABLES

Son aquellos en que pueden permanecer las personas durante un largo tiempo como: dormitorios, salas de estar, comedores, escritorios, salas de lectura, oficinas, etc.

## LOCALES NO HABITABLES

Son aquellos en que la permanencia de personas está limitada a corto tiempo, como baños, lavaderos familiares, vestuarios, cocinas, guardacoches, depósitos o dependencia de servicio

## DIMENSIONES

Altura mínima 2,40 m  
Lado mínimo de 2,80 m.

Altura mínima 2,20 m  
Lado mínimo de 0.90m - 1.60m.

## ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Sup. mínima iluminación  
:12%  
Sup. Min de ventilación: 6%

Iluminación y ventilación  
por medio de conductos o  
artefactos mecánicos

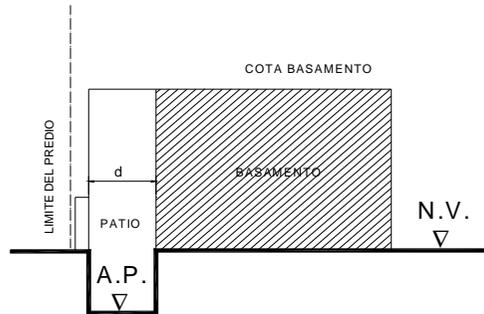
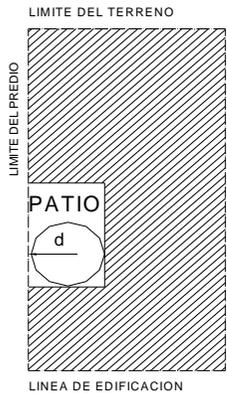
# DIMENSIÓN DE LOCALES

## PATIOS PRIMERA CATEGORIA

El **D.** mínimo será de 3m.  
y la superficie mínima de 12 m2.

### PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA

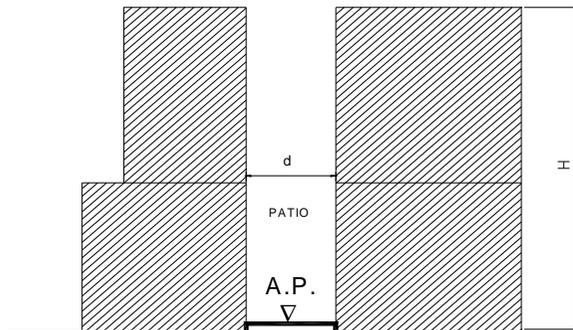
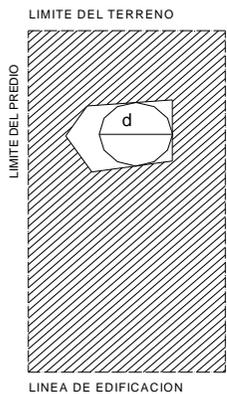
#### PATIOS LATERALES



A.P.: MÁXIMA PROFUNDIDAD DE ARRANQUE DE PATIO : 3.00 m BAJO NIVEL VEREDA

d : DIAMETRO MINIMO : 3.00 m \_ SUPERFICIE MINIMA : 12.00 m2

#### PATIOS INTERIORES

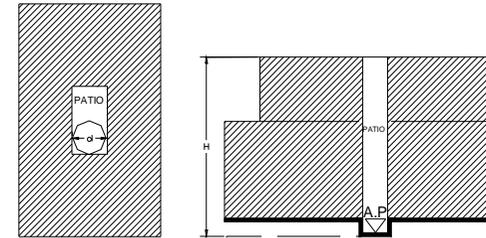


$3.00\text{ m} < d > 1/5\text{ de } H$

## PATIOS SEGUNDA CATEGORIA

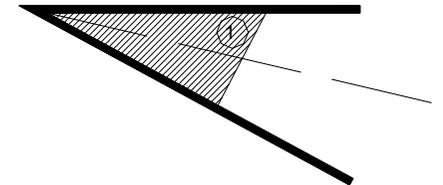
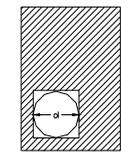
El **D.** mínimo será de 2 m.  
y la superficie mínima de 6 m2.

### PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

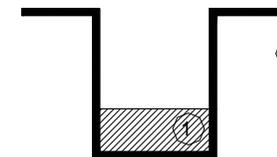


$2.00 < d > 1/10\text{ DE } H$   
SUPERFICIE MINIMA: 6.00 m2

### PATIOS AUXILIARES



$d > 1.00\text{ m}$   
SUPERFICIE MINIMA: 1.0 m2



① AREA APTA COMO PATIO AUXILIAR  
(VER GRAFICO GENERAL DE PATIOS)



## TE PUEDE INTERESAR



Vecinos crean plan de lucha contra el nuevo código de edificación de Fayad

Vecinos de la Ciudad se autoconvocaron contra el nuevo código de edificación de Fayad



Se aprobaron las modificaciones al Código de Edificación de Capital que propuso Fayad





Image © 2017 DigitalGlobe

