

2019

Clase 1



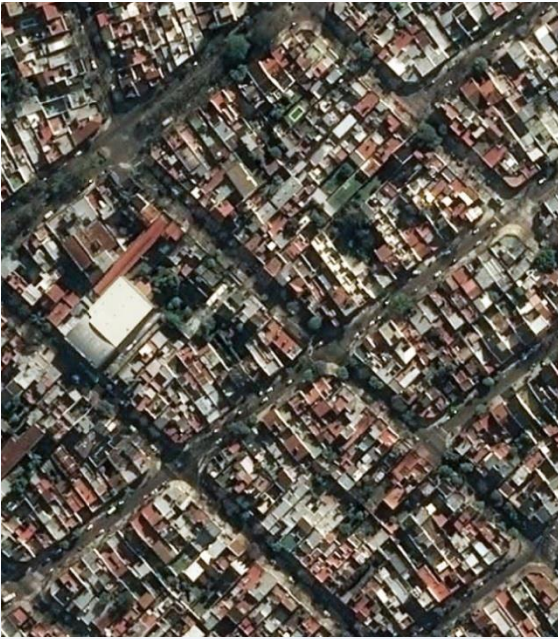
UTN.BA

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA NACIONAL
FACULTAD REGIONAL BUENOS AIRES

Taller de tasación de Terrenos urbanos C.A.B.A.

Según nuevo
Código Urbanístico
y Ley de Plusvalía

Arq. Edgardo Aguilar



- El urbanismo planifica la ciudad mediante normas que regulan su crecimiento, ordenamiento, fisonomía, habitabilidad y sustentabilidad.
- Las características paisajísticas y el entorno urbano se crean mediante instrumentos regulatorios que definen tamaño, densidad, espacialidad, etc. Estos instrumentos aplican a cada célula territorial (parcela urbana) para completar en conjunto el tejido urbano.



La regulación parte de un concepto de ciudad y la definición de las características ambientales y habitables que se pretenden. De allí surgen los parámetros morfológicos y funcionales. Los primeros definen la forma y los segundos los usos.

- El Código de Edificación regula las características internas que deben cumplir los edificios y el Código urbanístico define mediante indicadores y otros parámetros la morfología edilicia y usos permitidos.



Esta regulación debe estar acompañada con la dotación de servicios, infraestructura y equipamiento urbano para que sea sustentable.

- Servicios: gas, energía eléctrica, agua, servicio sanitario, evacuación de agua pluvial
- Infraestructura: pavimento, hospitales, escuelas, seguridad
- Equipamiento urbano: plazas, señalización, alumbrado público, paradores de transporte, contenedores de residuos

¿Qué parámetros utiliza un Código urbanístico para planificar la ciudad?

- Indicadores urbanísticos
 - FOT
 - FOS
 - Alturas máximas
 - Densidad (no contemplado en CPU y CU)
- Normas de tejido
 - Línea de Frente Interno
 - Línea Interna de Basamento
 - Retiros de frente y laterales de parcelas
- Usos del suelo
 - Usos permitidos
 - Intensidades de uso
- La regulación cuantitativa de los indicadores y la definición de las líneas de tejido son las que permiten otorgar identidad urbana y regular la configuración de la ciudad y de ese modo planificar las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios.

¿Cómo operan?

- Son factores cuantitativos (numéricos), ya sean operadores y limitadores.
- Los operadores intervienen en fórmulas de aplicación que regulan el volumen edificable mientras que los limitadores son magnitudes máximas o mínimas a respetar.

Ejemplos:

Operadores:	FOT	Factor definido para cada distrito urbano que multiplicado por la superficie de la parcela permite obtener la máxima superficie edificable en la misma.
Limitadores:	Altura	Define la altura máxima que puede alcanzar un edificio sobre su línea oficial.

Cómo aplica el Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

$$\text{Sup Edificable} = \text{F.O.T.} \times \text{Sup. parcela}$$

En el código anterior (CPU) se exceptúan los distritos R2aI y R2aII en cuyos casos aplica una fórmula en la que el FOT varía según el ancho de calle frentista.

$$\text{FOT máx} = (A / 12,5) \times \text{FOT básico}$$

Donde: A= ancho de la calle
FOT básico: R2aI = 3 y R2aII = 2,5

$$\text{Sup Edificable} = (A / 12,5) \times \text{FOT básico} \times \text{Sup. parcela}$$

La utilización del cálculo de Edificabilidad por F.O.T. era aplicable en el CPU en la mayoría de las zonificaciones. En el nuevo solo queda relegado a normas de zonas particularizadas (Distritos U, APH, AE)

Cómo aplica el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

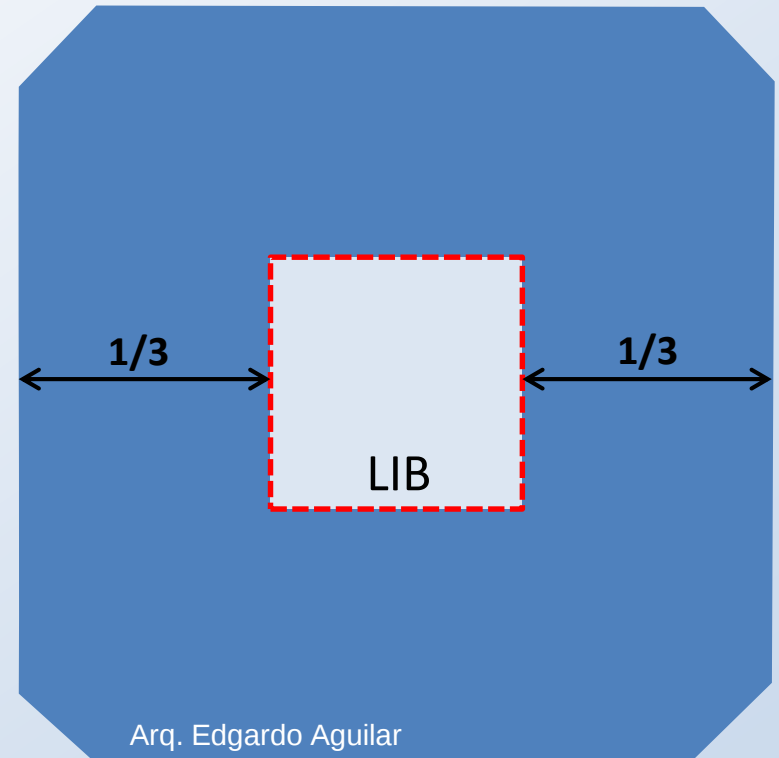
Normalmente se expresa como porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

$$\text{Sup Edificable a nivel del suelo} = \text{F.O.S.} \times \text{Sup. parcela}$$

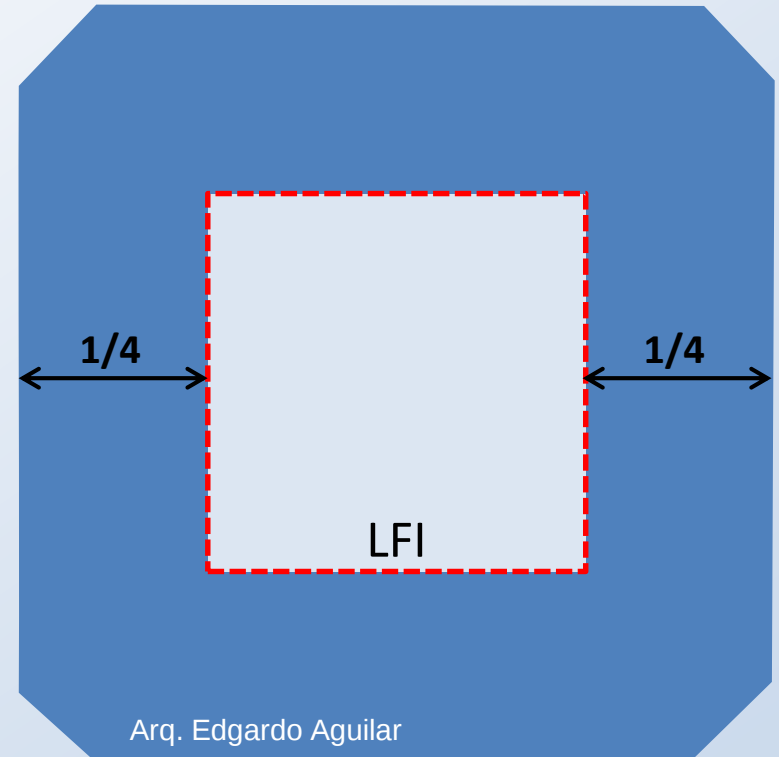
Por diferencia con la superficie del suelo define la superficie libre de suelo no edificable, aunque por si mismo no define dónde debe reservarse a deferencia de las normas de tejido (LIB y LFI) que definen el área de fondo libre de manzana.

Línea interna de basamento: La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio ($1/3$) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

El Centro Libre de Manzana podrá ser edificado hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según la localización que corresponda al inmueble conforme indica el artículo 6.2. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro con veinte centímetros (1,20) de alto.



Línea de frente interno: Es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el Centro Libre de Manzana. Entre las Líneas de Frente Interno que conforman el Centro Libre de Manzana se encuentra comprometido el interés público por ser un espacio urbano de dominio privado. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.



Arq. Edgardo Aguilar

Manzana Atípica:

- Las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62 m)
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m²)
- Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo

En estos casos el Organismo Competente establecerá, la Línea de Frente Interno correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

¿Cómo se traza la Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento?

- 1 **identificar si la parcela estudiada se encuentra en una manzana atípica:** Ingresamos en el buscador web “ssplan manzanas atípicas” y nos llevará a la ficha de localización.

Manzanas Atipicas

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Registros
Interpretación y Catastro

BA

[Imprimir Registro Actual](#)

Buscar por

SECCION-MANZANA ▼

Contiene ▼

023-029

Buscar

Mostrar todo

Encontrados: 2

Pág. 1 / 1

Result. x pág.: 30 ▼

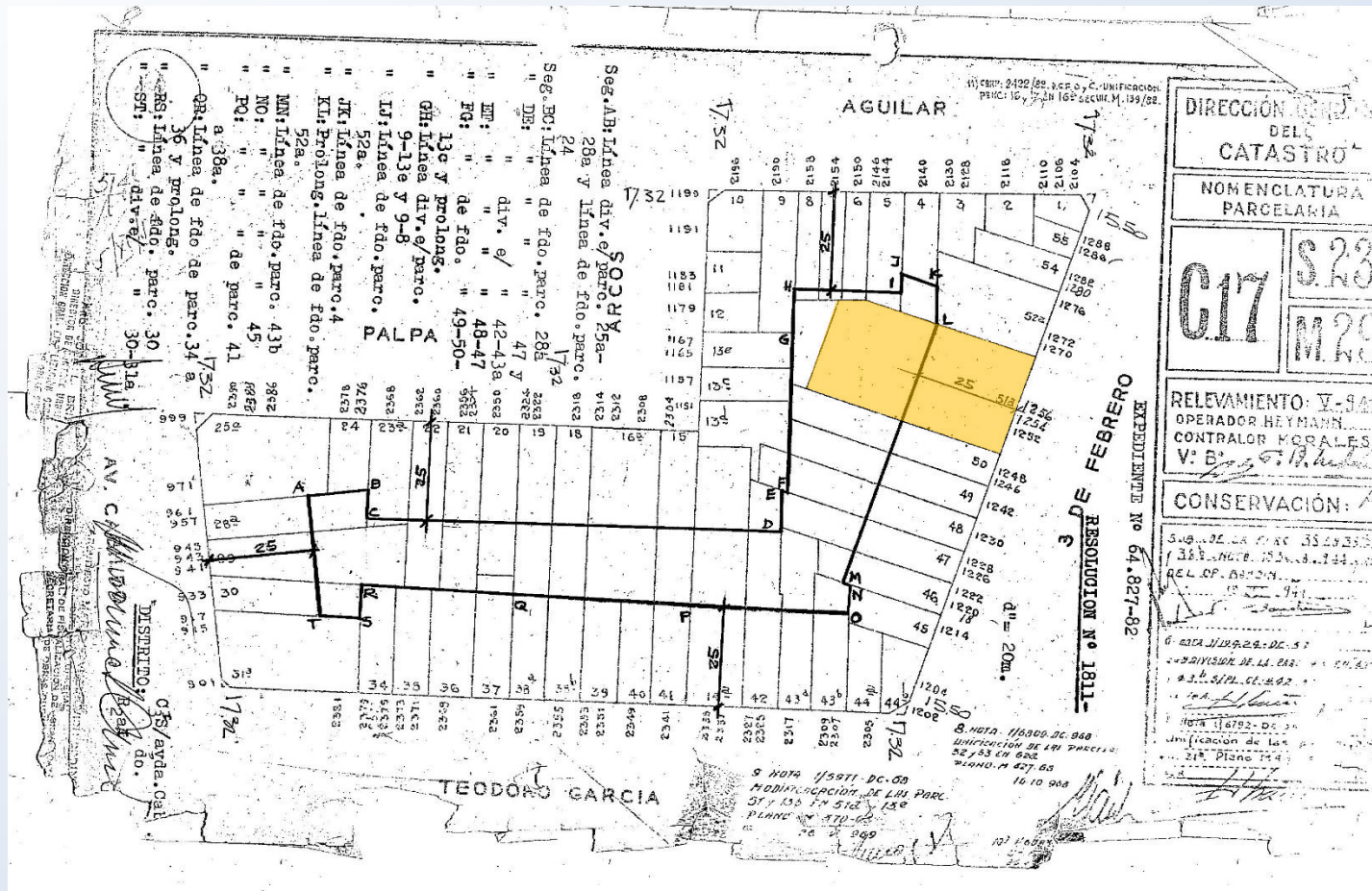
Seleccionar / No seleccionar todo

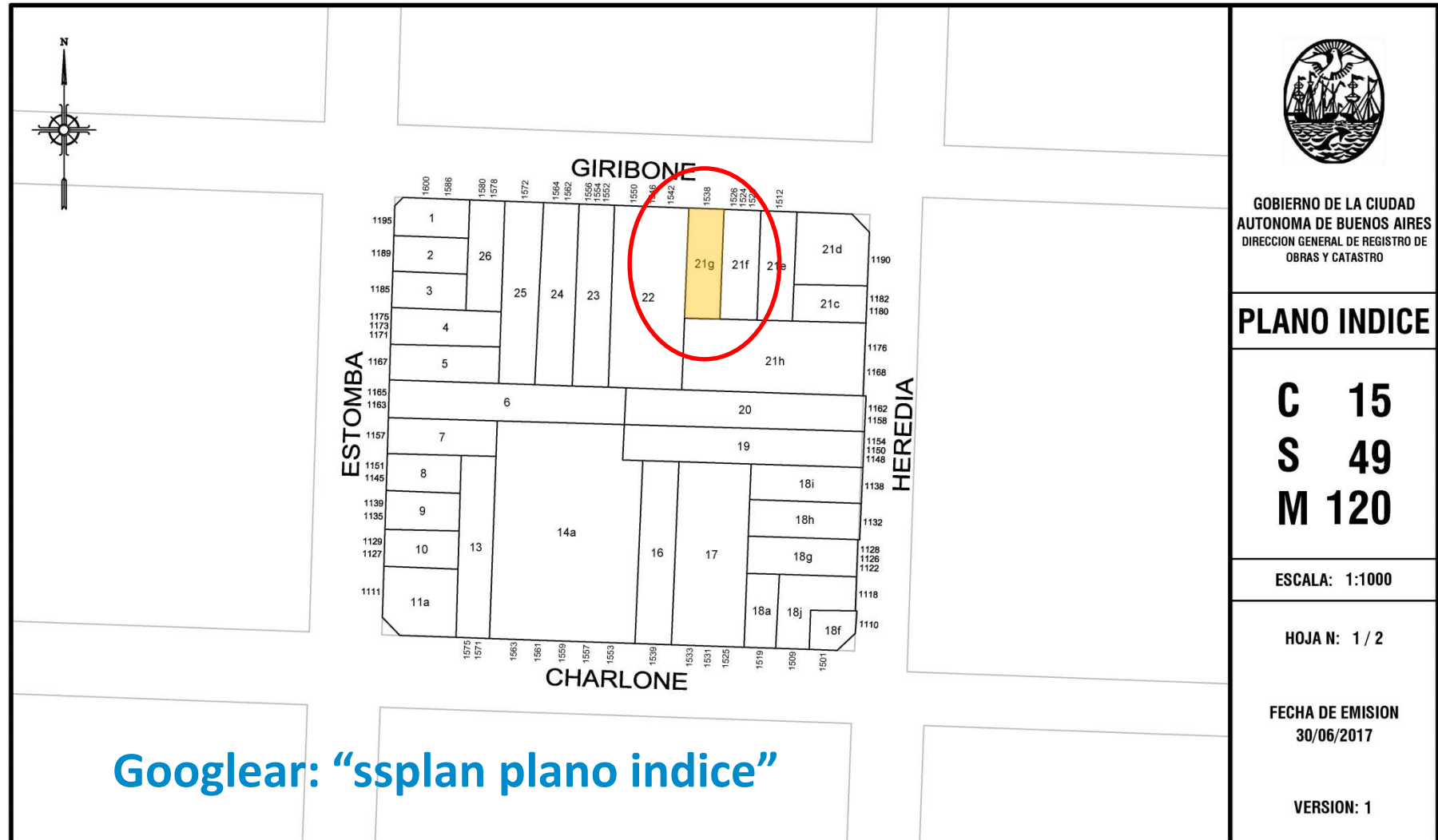
Imprimir seleccionados

☐	ATIPICA (SI/NO)	SI
	IMAGEN	
	SECCION	023
	MANZANA	029
	SECCION-MANZANA	023-029

Googlear: “ssplan manzana atípica”

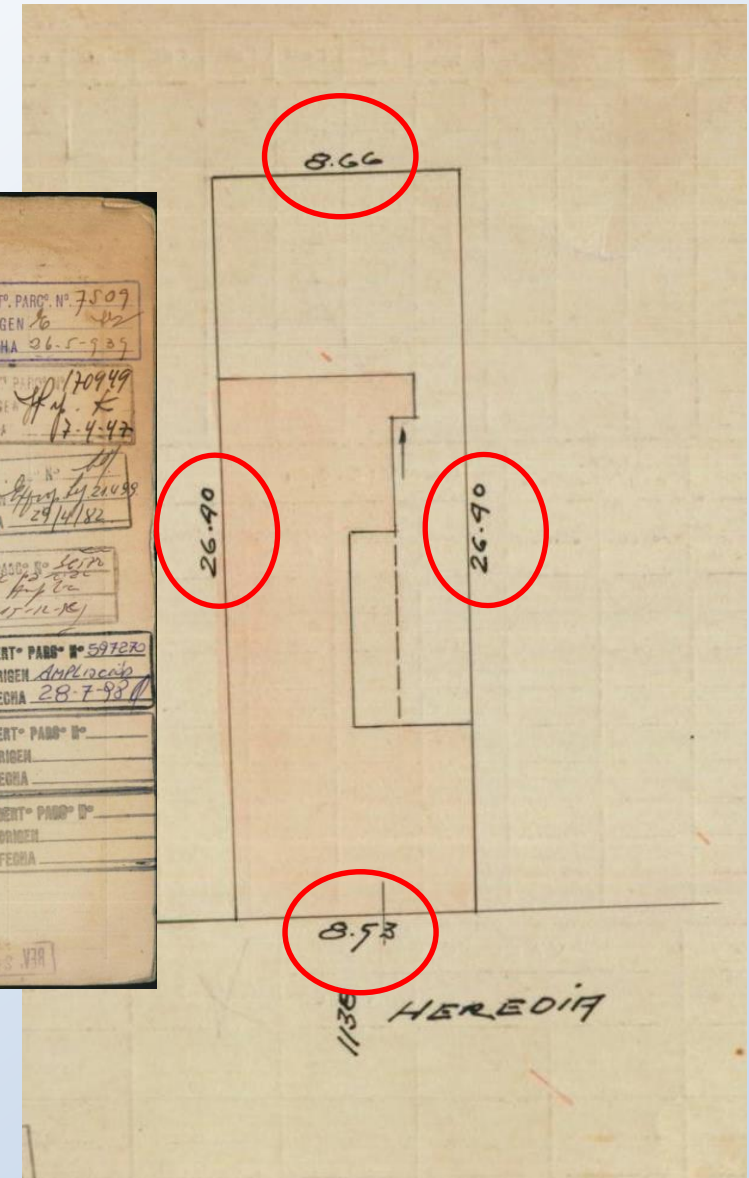
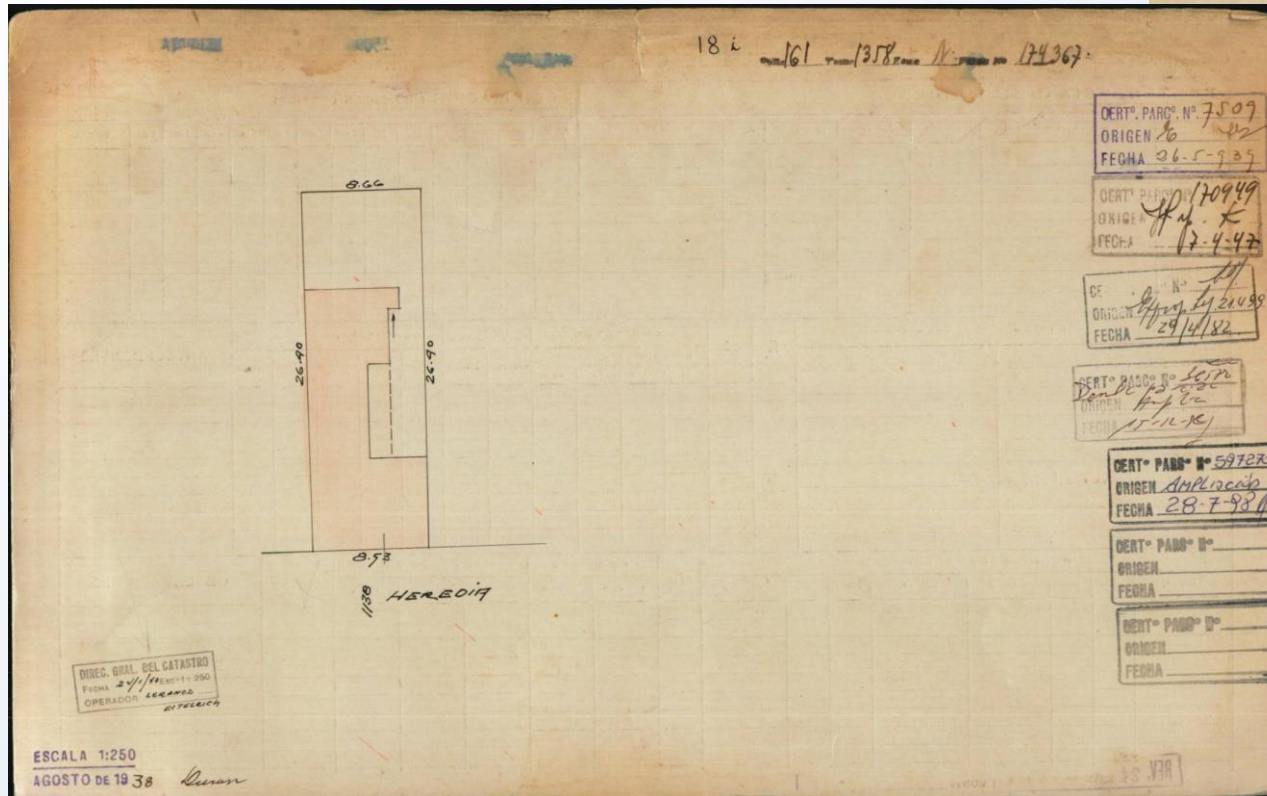
2 Si se trata de una manzana atípica y existen antecedentes podremos obtener la plancheta con la definición de las LFI / LIB respectivas (de corresponder):





DOCUMENTACIÓN : CROQUIS DE LA PARCELA

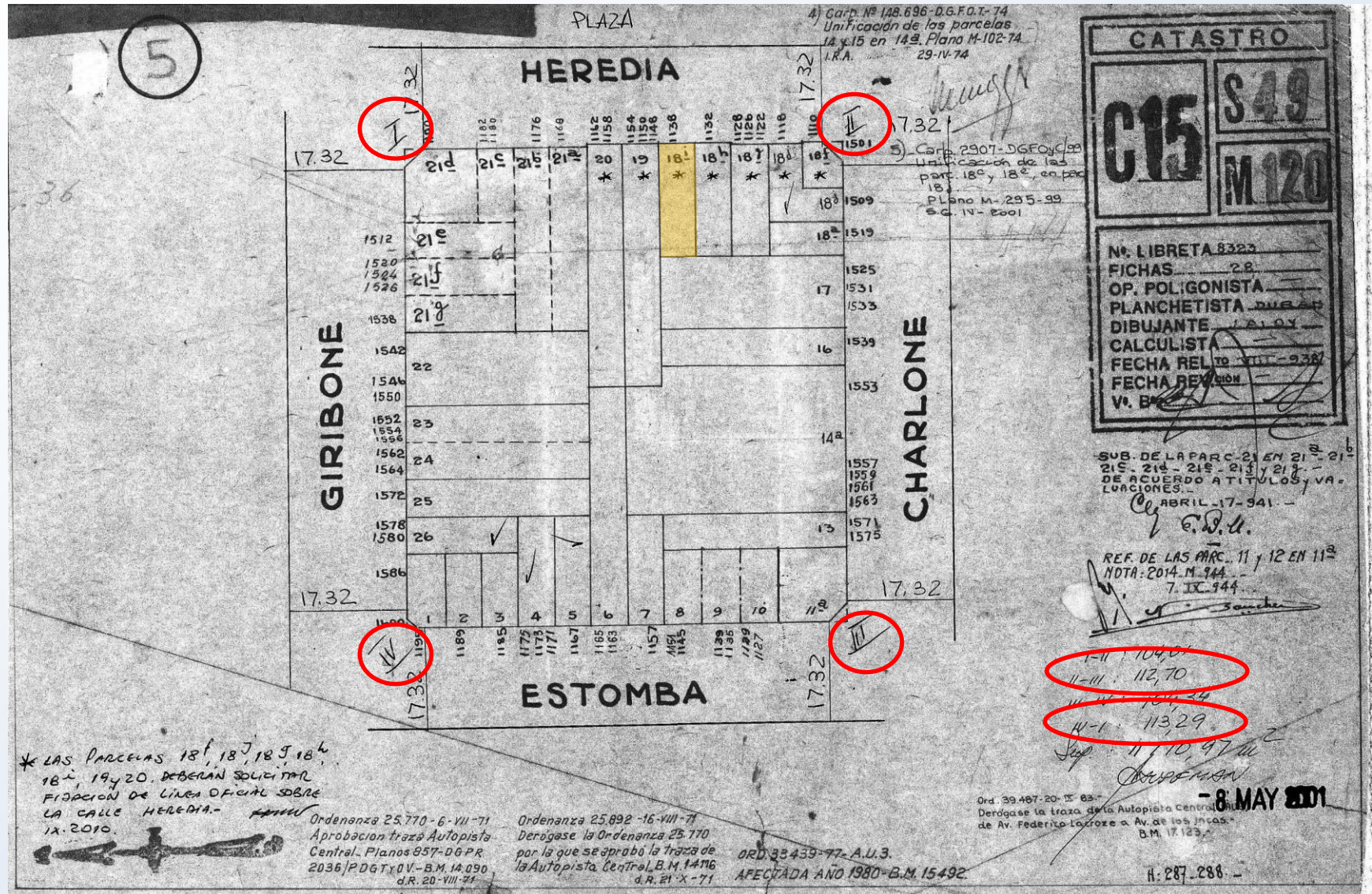
Arq. Edgardo Aguilar



Googlear: "ssplan parcela"

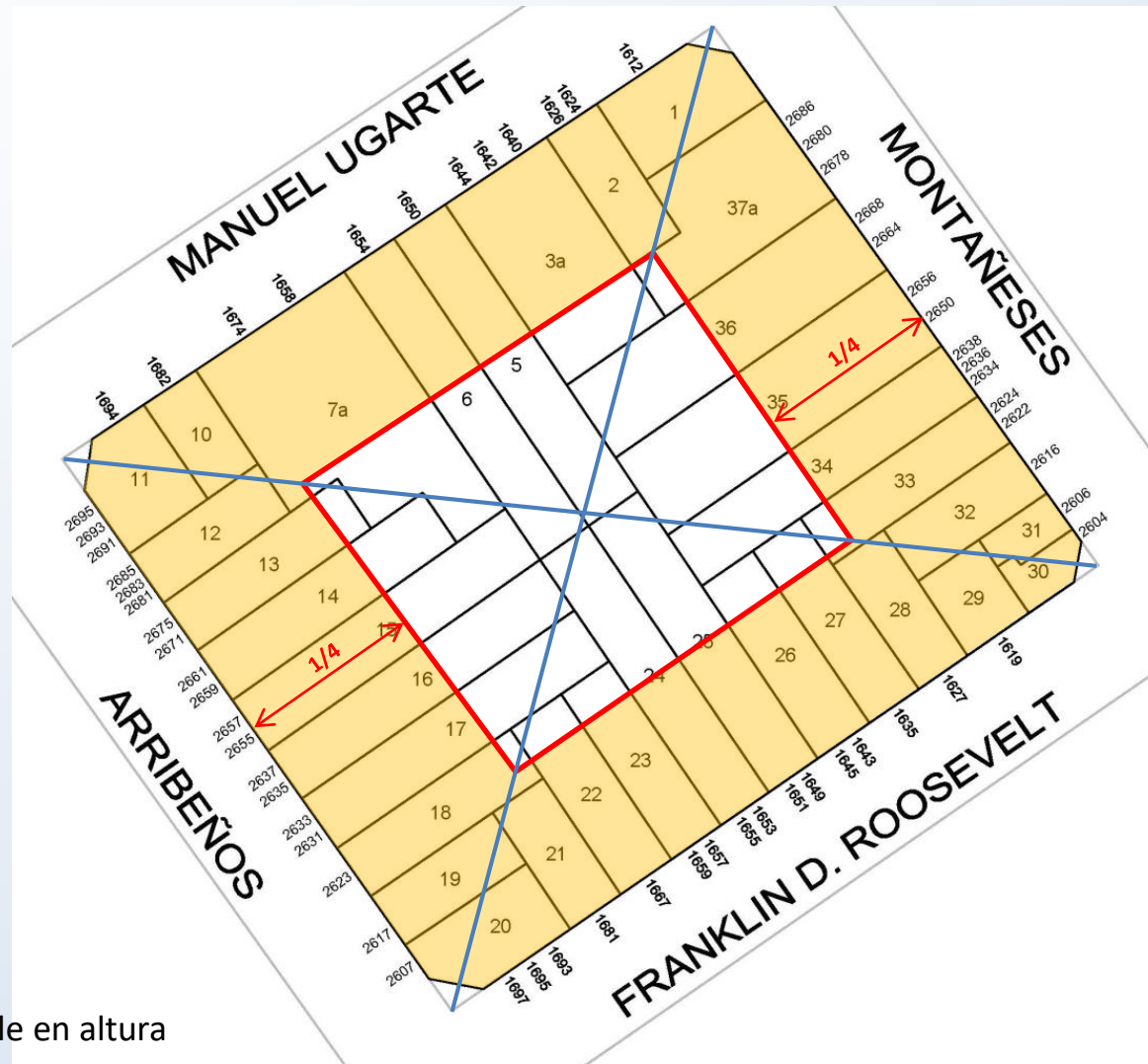
DOCUMENTACIÓN : PERÍMETRO DE MANZANA

Arq. Edgardo Aguilar



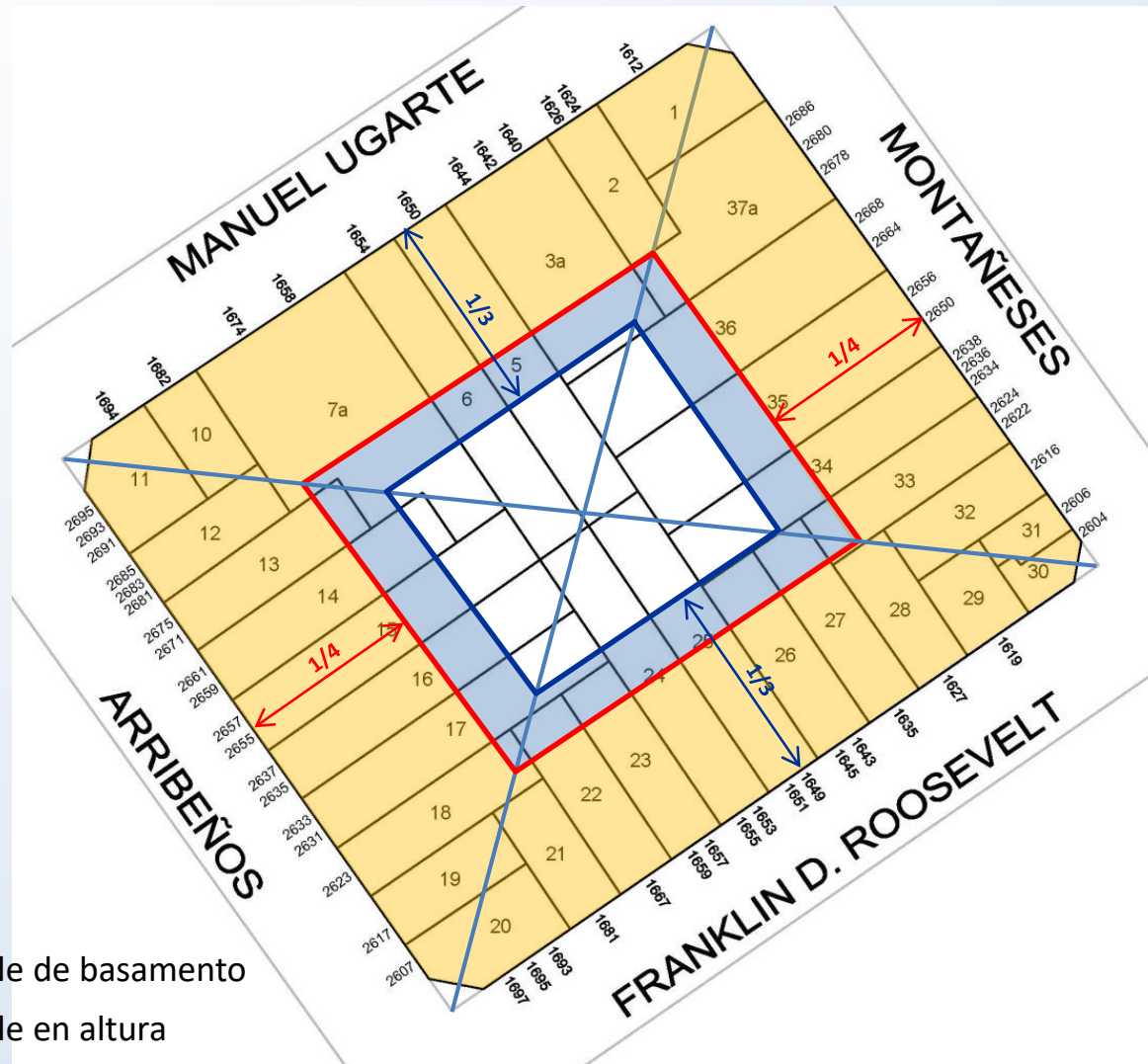
¿Cómo se traza la Línea de Frente Interno?

Ejemplo de Manzana Típica

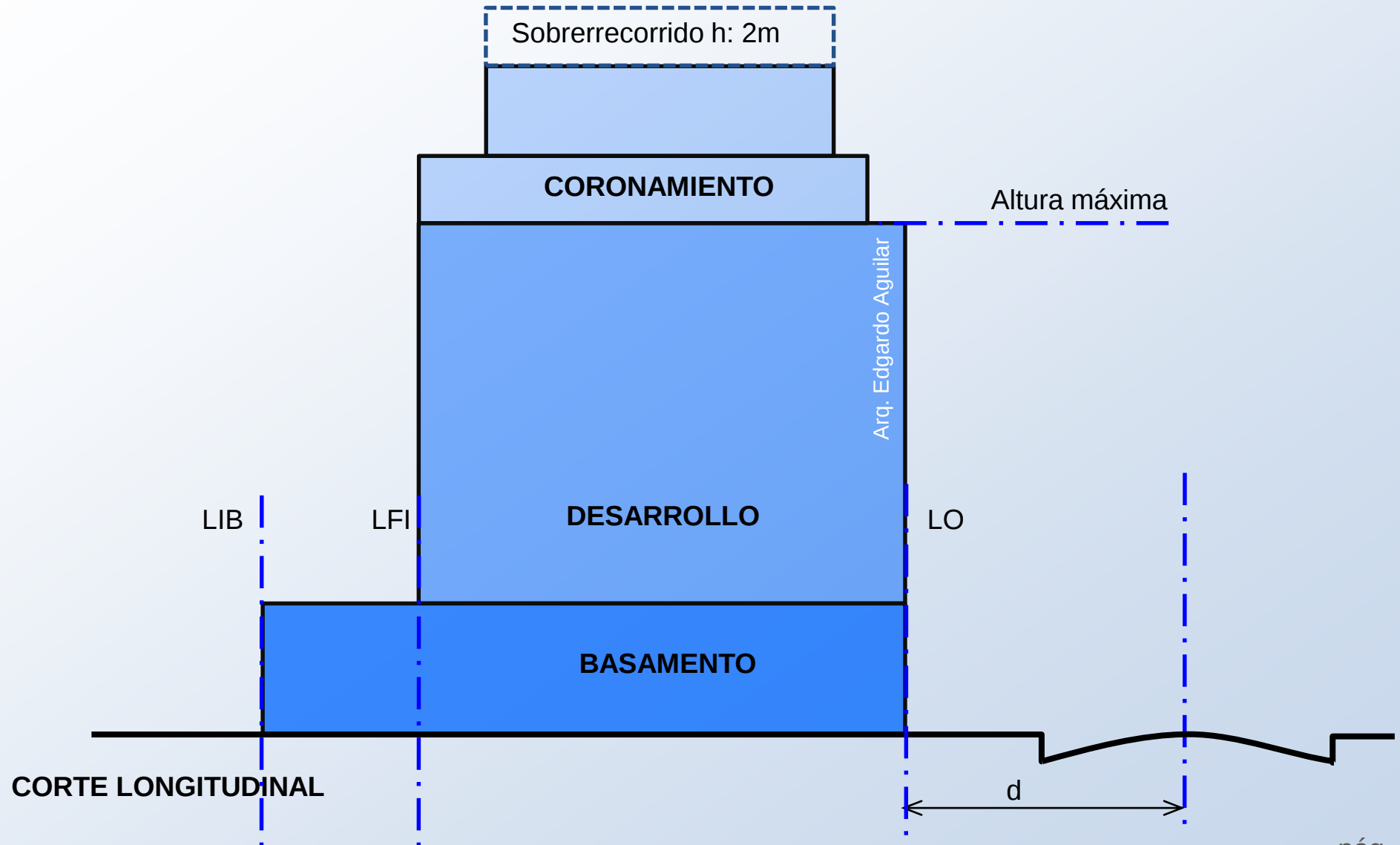


Impronta edificable en altura

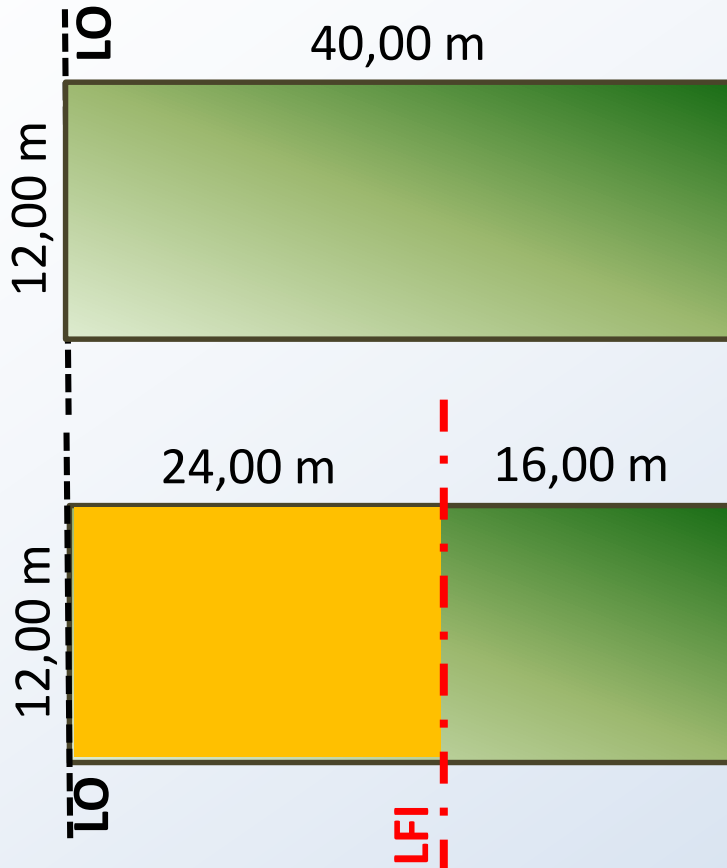
¿Cómo se traza la Línea interna de Basamento? Ejemplo de Manzana Típica



-  Impronta edificable de basamento
-  Impronta edificable en altura



¿Cómo se calcula edificabilidad con el FOT directo (CPU)?



Sup. Parcela: 480 m²

Distrito: C3I - Fot: 4

Sup. Edificable: 480 m² x 4 = 1.920 m².

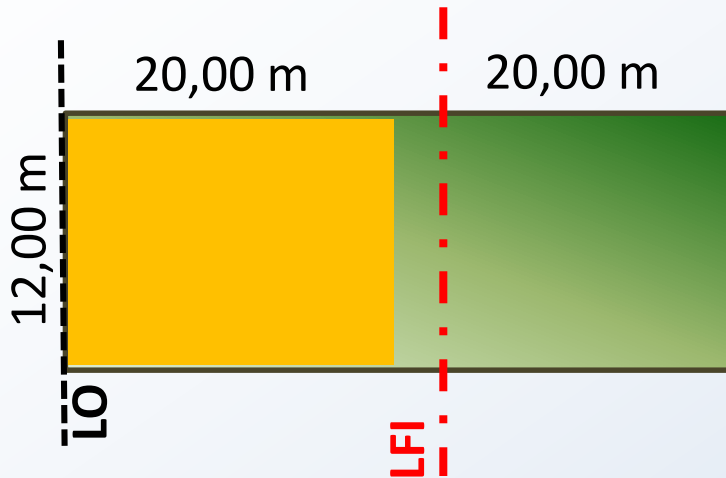
Supongamos que la L.F.I. corta transversalmente la parcela a 24,00 m de la L.O.

Sup. Edificable máx. por piso: 288 m²

Cant. Niveles c/ ocupación máxima por piso

$1.920 \text{ m}^2 / 288 \text{ m}^2 = 6,66$ pisos (aprox. 7 pisos)

Cantidad de Niveles edificables en una parcela



Supongamos que deseo mayor altura con más fondo libre para alojar una piscina.

Sup. Parcela: 480 m²

Distrito: C3I - Fot: 4

Sup. Edificable: 480 m² x 4 = 1.920 m².

Planta proyectada : 240 m²

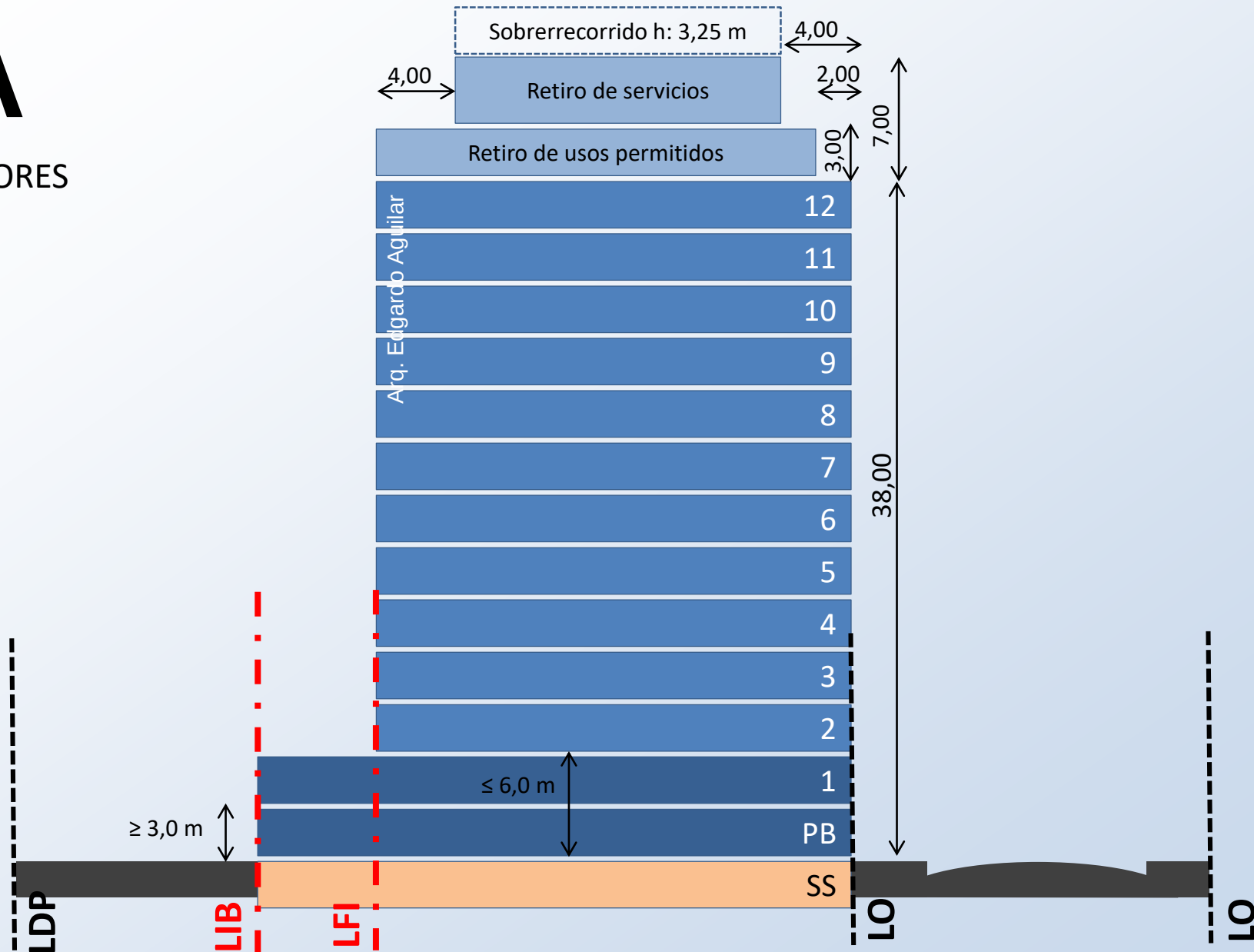
Cant. Niveles: 1920 m² / 240 m² = 8 pisos

¿Puedo continuar reduciendo la superficie por planta e incrementando la altura indefinidamente?

Puedo hacerlo hasta el límite de altura máxima regulada por el código. El CPU definía una relación de altura según el ancho de calle. El nuevo CU define alturas máximas fijas para cada corredor o unidad de edificabilidad.

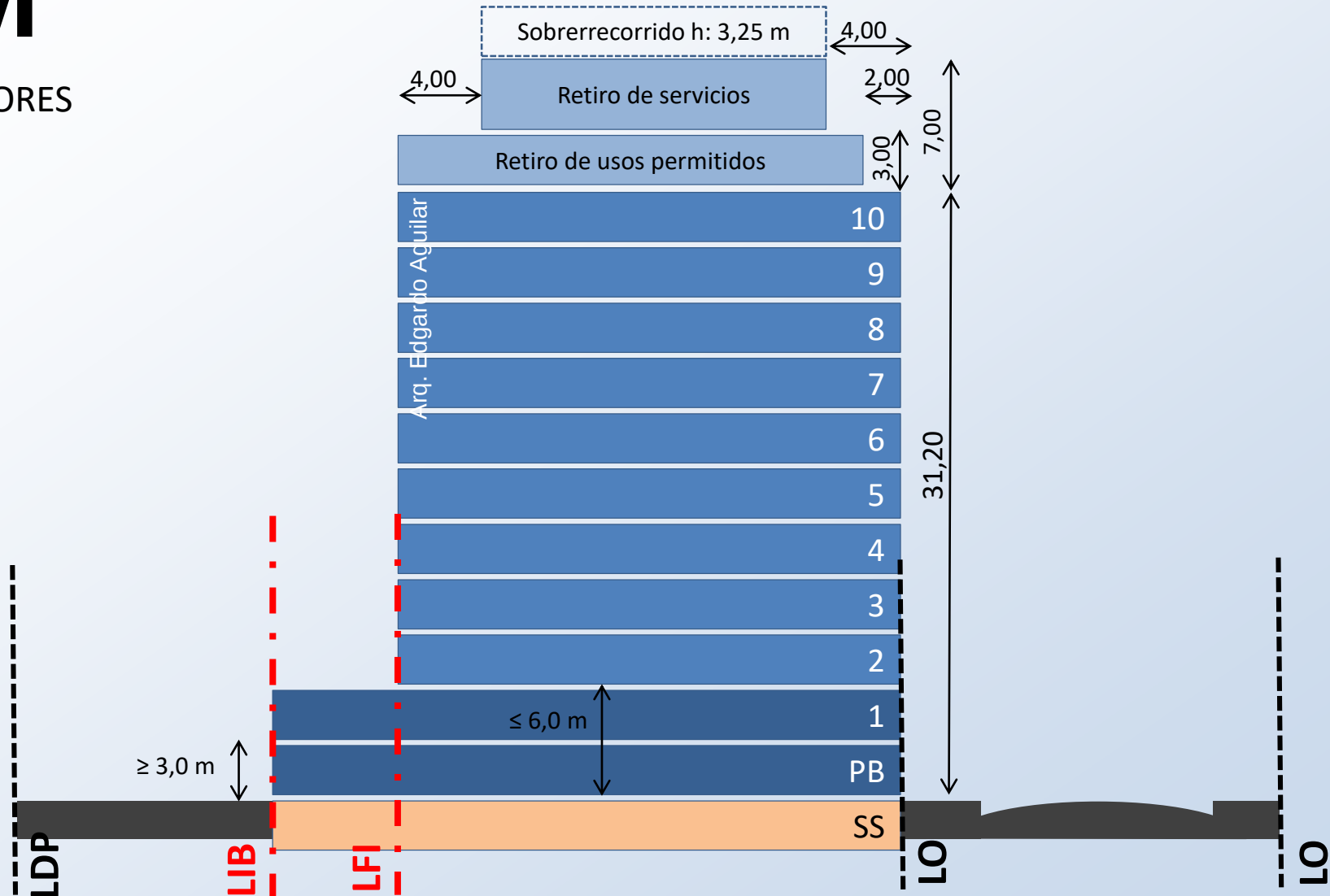
CA

CORREDORES
ALTOS



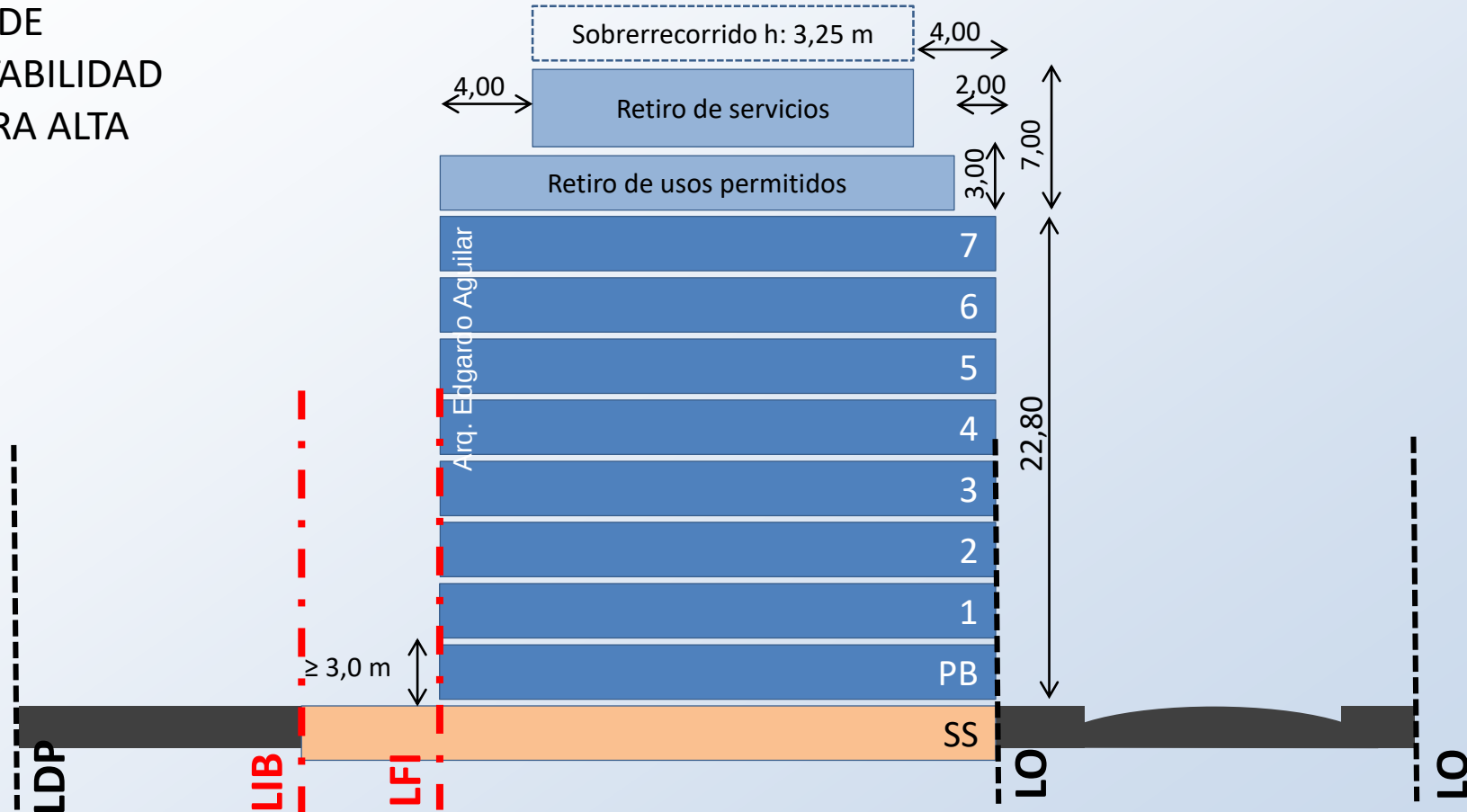
CM

CORREDORES MEDIOS



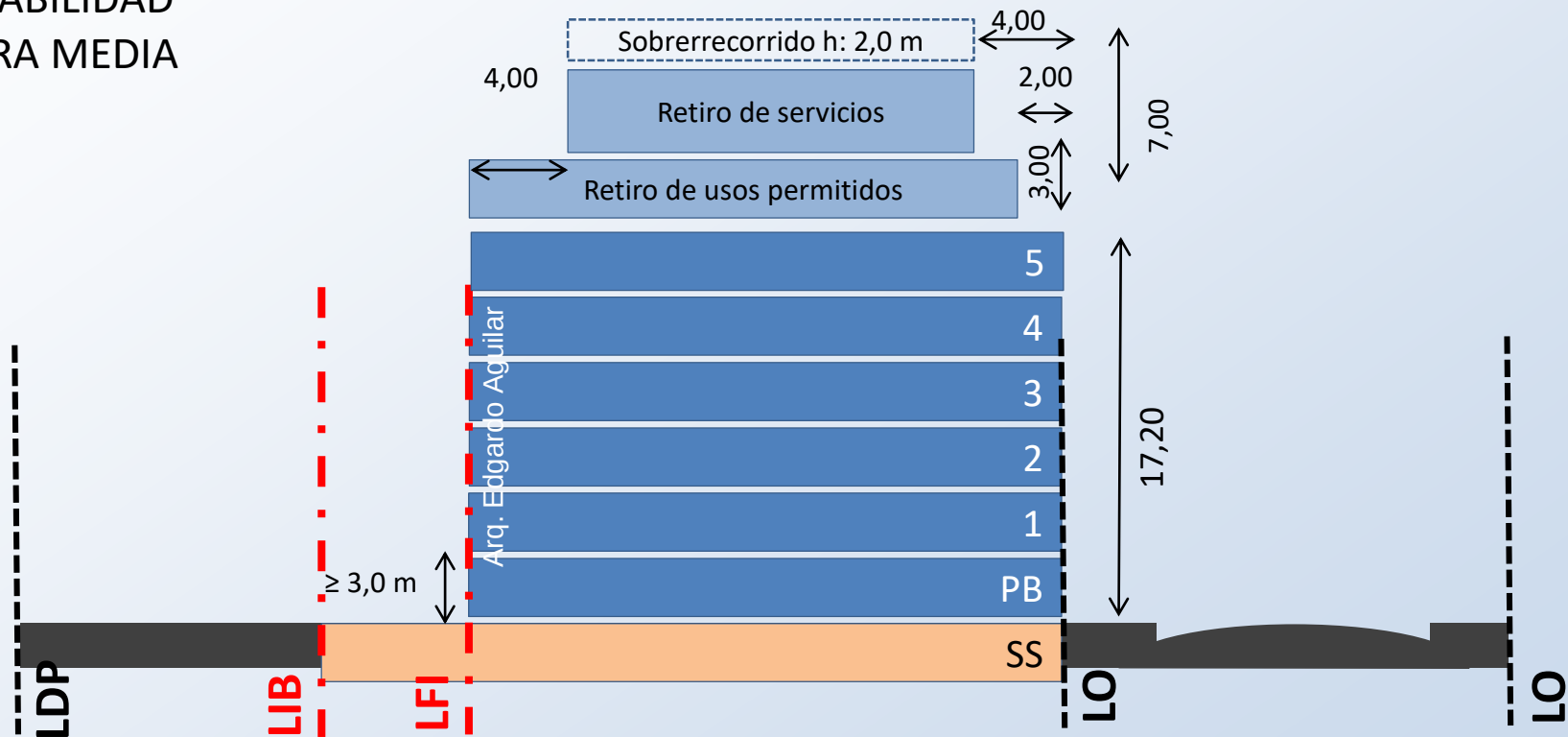
USAA

UNIDAD DE
SUSTENTABILIDAD
DE ALTURA ALTA



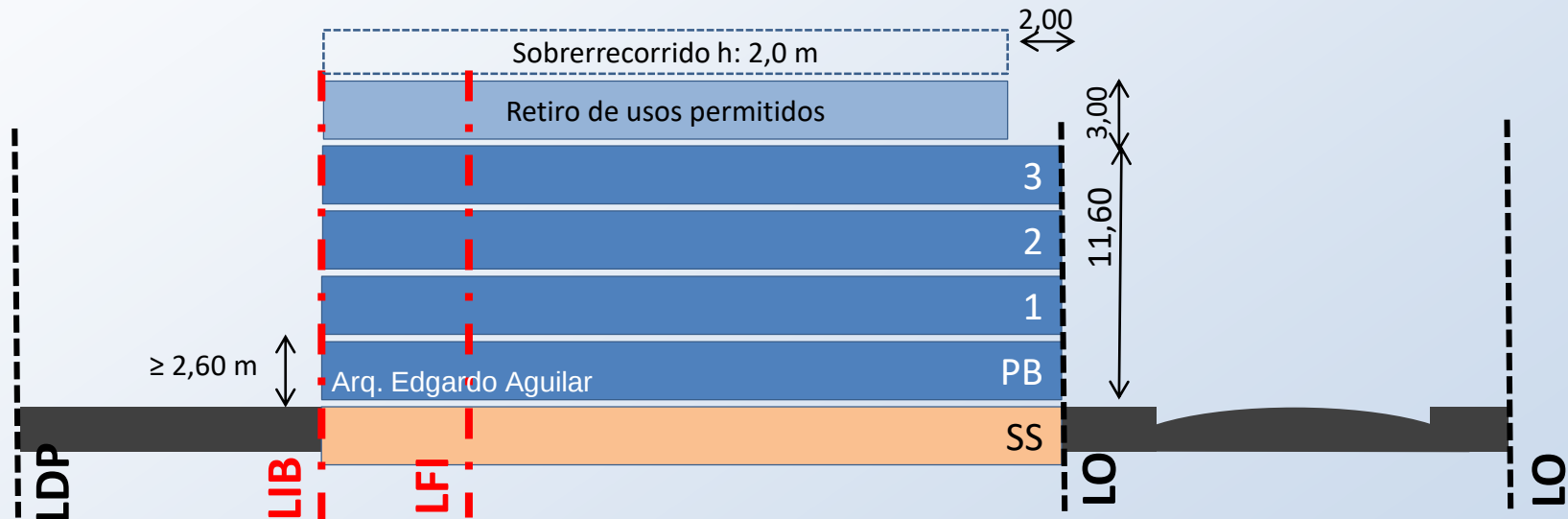
USAM

UNIDAD DE
SUSTENTABILIDAD
DE ALTURA MEDIA

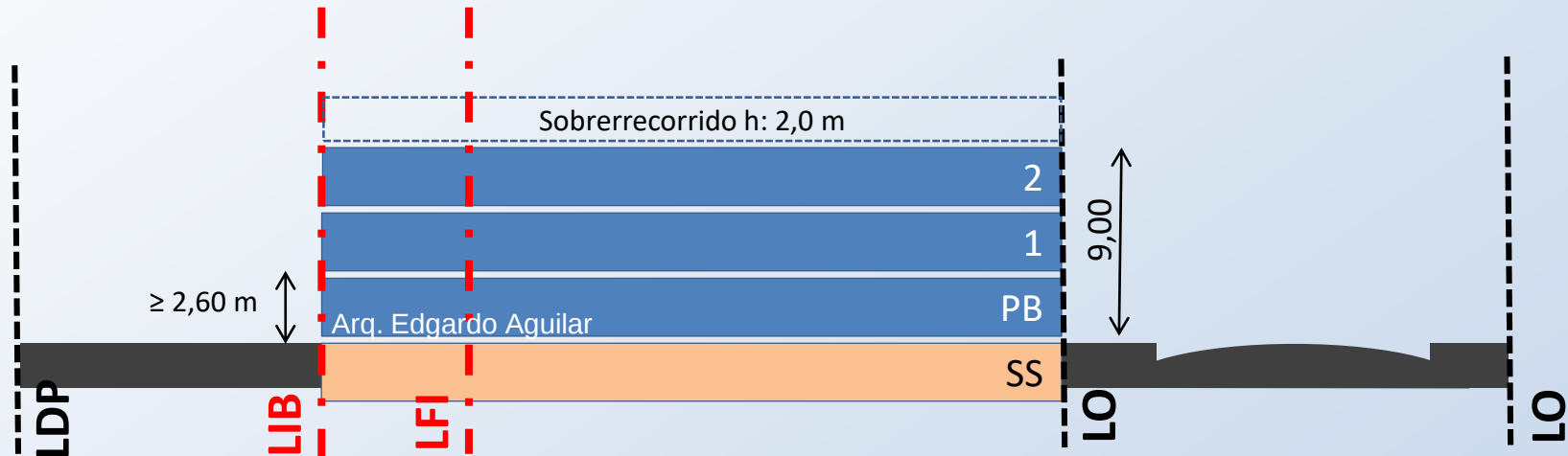


USAB2

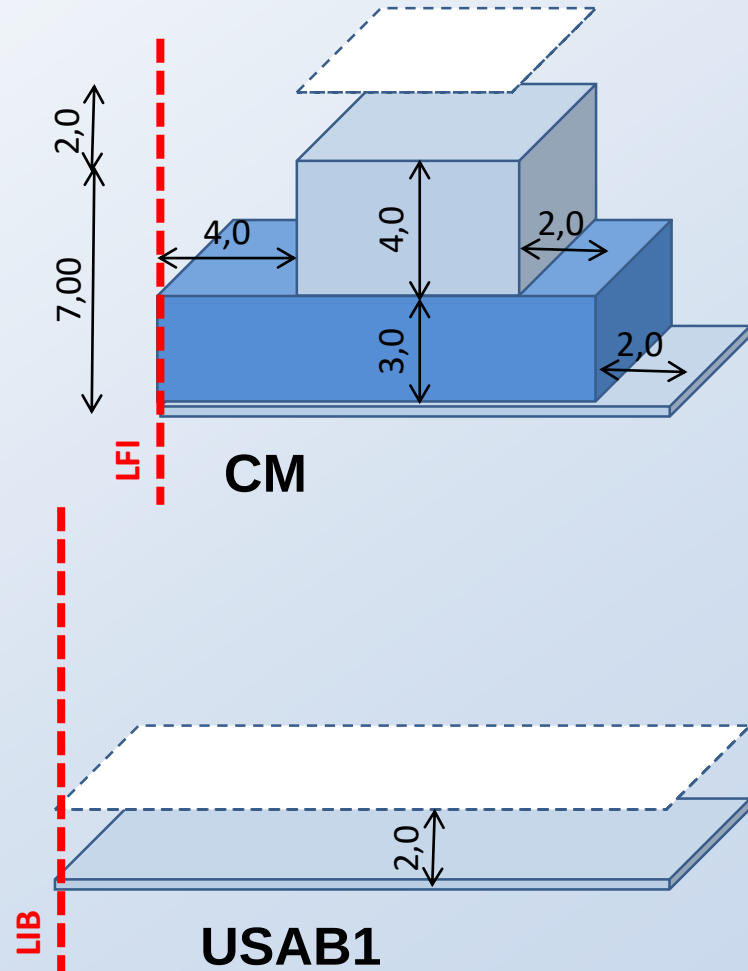
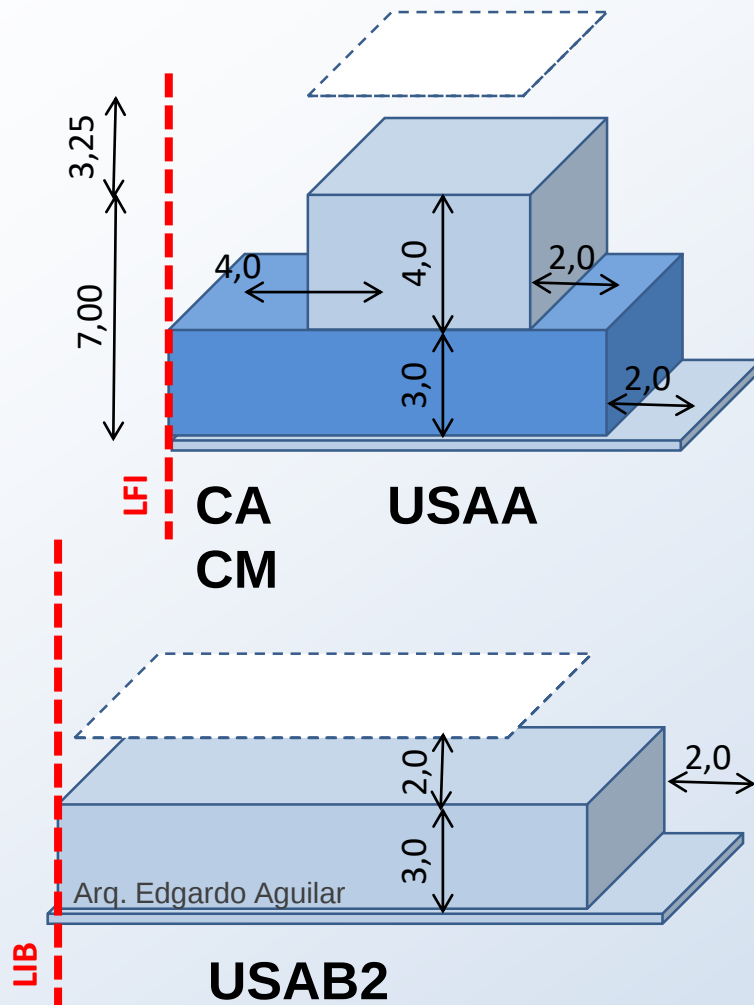
UNIDAD DE
SUSTENTABILIDAD
DE ALTURA BAJA 2

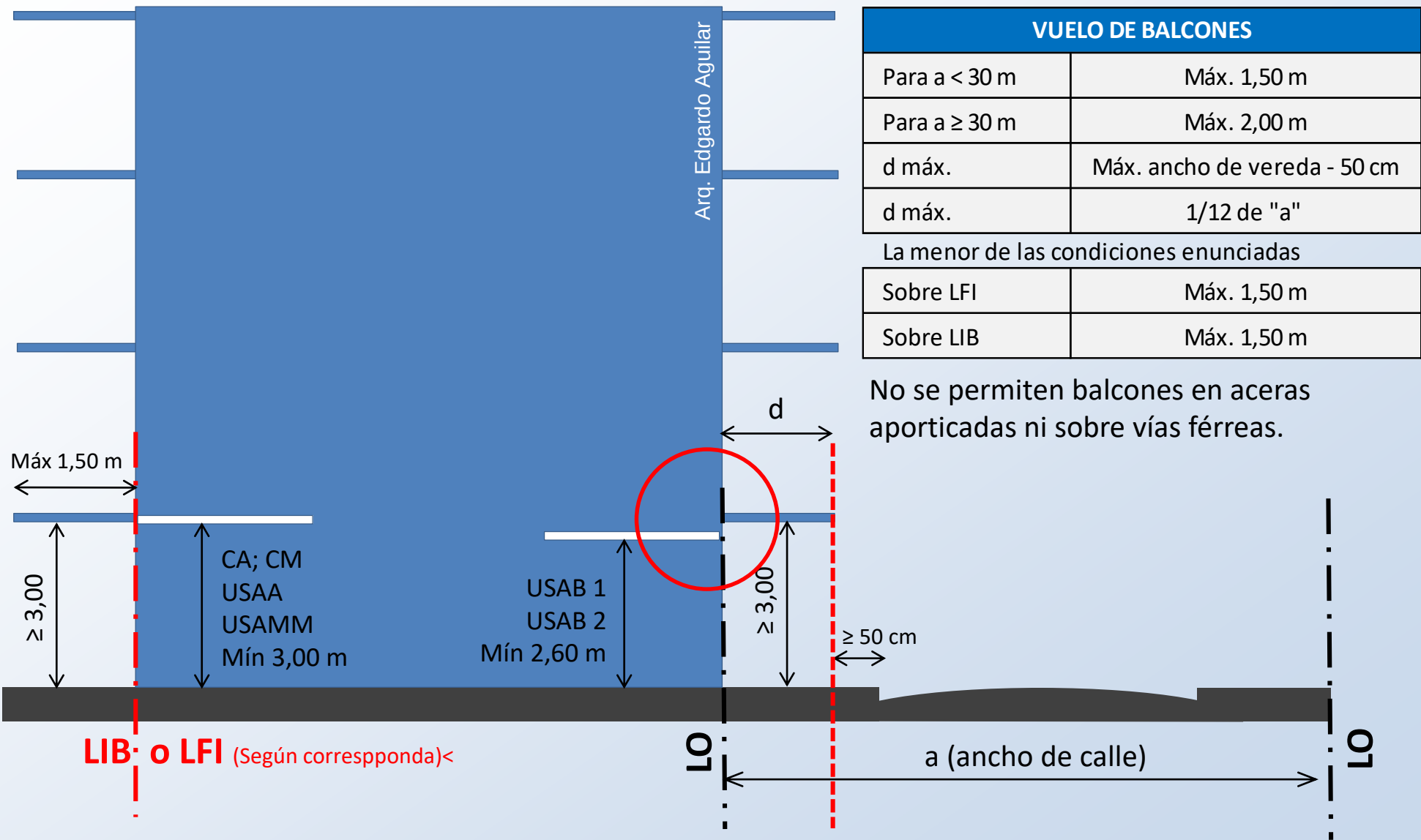


UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA 1



Art. 6.3 y 6.3.1. Perfil Edificable (Coronamiento y sobre-recorrido)





CLASIFICACIÓN DE UNIDADES DE EDIFICABILIDAD						
	C.A.	C.M.	U.S.A.A.	U.S.A.M.	U.S.A.B.2	U.S.A.B.1
Altura máxima	38,00 m	31,20 m	22,80 m	16,50 m	11,20 m	9,00 m
Cantidad de pisos	PB + 12	PB + 10	PB + 7	PB + 4	PB + 3	PB + 2
Subsuelos	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.
Basamento entre	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	-	-	-	-
Altura máxima de basamento	6,00 m	6,00 m	No	No	No	No
Área edificable entre	L.O./ L.F.I.	L.O./ L.F.I.	L.O./ L.F.I.	L.O./ L.F.I.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.
1° Nivel de coronamiento	2,00 x 3,00	2,00 x 3,00	2,00 x 3,00	2,00 x 3,00	2,00 x 3,00	-
2° Nivel de coronamiento	4,00 x 7,00	4,00 x 7,00	4,00 x 7,00	4,00 x 7,00	-	-
Sobre-recorrido s/plano límite	h: 3,25	h: 3,25	h: 3,25	h: 2,00	h: 2,00	h: 2,00
Subsuelos	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.	L.O./ L.I.B.

Corredores Altos

C.A.

Corredores Medios

C.M.

Unidades de Sustentabilidad de Alturas Altas

U.S.A.A.

Unidades de Sustentabilidad de Alturas Medias

U.S.A.M.

Unidades de Sustentabilidad de Alturas Bajas

U.S.A.B.