

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 2
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto:Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo Pessolano Ayudante/s:	Base: Progr. 2013
		Hoja N° 1 Cant. Hojas: 2
TEMA	Indicadores urbanísticos. Aplicaciones	

1 - FUNDAMENTOS

Los “indicadores urbanísticos” son parámetros que permiten orientar o condicionar el desarrollo urbano, conforme a los objetivos trazados y buscados por el planificador (tipología prevista, densidad poblacional programada, etc.). Al ser plasmados por el poder administrador en las reglamentaciones oficiales (normas jurídicas) pasan a ser de cumplimiento obligatorio. Tienden en general a imponer restricciones a la libre disponibilidad –en cuanto al uso– de la propiedad inmueble, a la luz de lo dispuesto en el art. 2611° del Código Civil (“*Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo*”).

Los instrumentos legales de la planificación (Cfr. CPU de Bahía Blanca) establecen condicionantes diferenciados para cada zona o sector, ya sea con relación a los usos admitidos como al diseño parcelario y/o edilicio. Los referentes más usuales son:

- Densidad poblacional prevista (bruta y/o neta).
- Dimensiones mínimas y formas de las parcelas a crear (frente mínimo, superficie mínima, relación frente/fondo).
- Factor de ocupación del suelo (FOS) - Porcentaje máximo de la superficie de la parcela que se puede ocupar con edificación.
- Factor de ocupación total (FOT) - Número que multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta útil edificable (contando la suma de todas las plantas). La superficie así determinada estará limitada por la altura máxima permitida para la zona respectiva.
- Centro libre de manzana (CLM) - Espacio central de una manzana delimitada por los planos verticales que pasan por las líneas de “frente interno”(según lo expresa el C.P.U.). No se puede ocupar con superficie cubierta, salvo determinadas excepciones previstas en la reglamentación. En el CPU local se denomina “frente interno de una parcela” a la traza del plano que, paralelo a la línea municipal, limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana.
- Altura máxima - En las zonas en que se establezca una altura máxima de edificación, ésta será medida desde el cordón de vereda hasta la azotea terminada sobre el último local habitable.
- Retiros de la edificación (de frente, de fondo, laterales, mixtos)

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA

Cátedra: PLANEAMIENTO Y URBANISMO (5399)		Trabajo Práctico N° 2
CUERPO DOCENTE	Profesor Adjunto:Agrim. Ana M. de Aduriz Asistente:Ing. Agrim. Pablo Pessolano Ayudante/s:	Base: Progr. 2013
		Hoja N° 2 Cant. Hojas: 2
TEMA	<i>Indicadores urbanísticos. Aplicaciones</i>	

2 – OBJETO

Completar la siguiente tabla, calculando los valores para las superficies máximas edificables que resultan para cada parcela, de acuerdo a la **zona** en que se encuentra (según el CPU. de B. Blanca)

Frente	Fondo	Superficie Parcela	Zona	F.O.S	F.O.T	Alt. Max.	Sup.Cub. Max.	Cant. Mínima de Plantas y observaciones
			R2					
			C1					
			Rp2					
			SUR2					
			II					
			RM					

3 – DATOS / MATERIAL / BIBLIOGRAFIA / REFERENCIAS

3-a – Los datos específicos de la temática serán suministrados oportunamente por la cátedra.

3-b – Anexos que integran esta entrega: -----

3-c – Material que la cátedra pondrá a disposición del alumno para su uso y/o reproducción:

- Copia parcial del plano catastral de la ciudad de Bahía Blanca
- Mapa de zonificación de la ciudad de Bahía Blanca
- Copia parcial del Código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca.

Datos a cumplimentar por el alumno

APELLIDO	NOMBRES	LU N°	Grupo N°	FECHA	Cant. Fs.	FIRMA