

ANALISIS DEL CODIGO DE EDIFICACION PARTES EDILICIAS

[https://contenido.sanjuan.gob.ar/index.php?option=com\\_k2&view=item&task=download&id=2625\\_d9511e0d8d0b791f96861deae08c8daf&Itemid=292](https://contenido.sanjuan.gob.ar/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=2625_d9511e0d8d0b791f96861deae08c8daf&Itemid=292)

1. Ingrese al link superior. Corresponde al Código de Edificación de San Juan.
2. Realice en un cuadro, las referencias de la zonificación de la ciudad de San Juan.
3. Explique de que trata el inciso 2.1.2.2 y realice un esquema.
4. Analice y esquematice el inciso 2.1.3.2.
5. Dibuje en un papel la caratula reglamentaria (2.1.3.8) aplicando las Normas IRAM de Líneas, letras y números.
6. Lea y analice el siguiente párrafo. Realice con cuadro con la síntesis general correspondiente.

Cuando se trata de una Obra Nueva lo primero que debe cumplimentar la edificación es el F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) y el F.O.T. (Factor de Ocupación Total).

El FOS o F.O.S. significa Factor de Ocupación del Suelo, este coeficiente que varía entre 0 y 1 es el porcentaje de ocupación que podemos tomar del terreno es decir 1 es que podemos usar el 100%, si el FOS es de 0.5 significa que podemos ocupar el 50%, en cifras si tenemos un terreno de 10 mts x 10 mts son 100 m<sup>2</sup> si es FOS es de 0.5 podemos ocupar hasta 50 m<sup>2</sup>.

El FOT o F.O.T. es el Factor de Ocupación Total y es el coeficiente que determina los máximos m<sup>2</sup> que podemos construir, el parámetro se toma como referencia de los m<sup>2</sup> del terreno. Veamos, si tenemos un FOT de 5, significa que podemos construir 5 veces la superficie total del terreno, como en el ejemplo tenemos un terreno de 100 m<sup>2</sup> significa que podemos construir hasta 500 m<sup>2</sup> cubiertos en N° cantidad de plantas.

Estos no son los únicos factores que determinan el volumen o silueta máxima de construcción permitida, hay otros factores como Línea de Frente Interno, Línea de Basamento, Retiro de Línea Municipal y/o Medianera, Altura Máxima Permitida, etc. Pero estas otras variables serán publicadas más adelante.

Aclaración: Para el caso de edificios afectados a propiedad horizontal, las partes comunes del mismo no computa FOT.

El F.O.S. es el porcentaje máximo del terreno que podemos ocupar con edificación en Planta Baja. Si tenemos un terreno de 250m<sup>2</sup> y un FOS de 60% significa que no podemos ocupar más de 150m<sup>2</sup> edificados en P.B.

El F.O.T. es la relación del total de la Superficie Edificable y la Superficie total de la parcela. Si tenemos un FOT de 3 en el ejemplo anterior entonces  $3 \times 250\text{m}^2 = 750\text{m}^2$ .

Luego  $750\text{m}^2 / 150\text{m}^2$  (permitidos en P.B.) = 5

Es decir podríamos edificar como máximo PB y 4 pisos de 150m<sup>2</sup> cada planta.

<http://arquitectonline.com/nota07.htm>

<https://www.argydom.cl/ocupacion-de-suelo/>