



Cálculo de Áreas para verificación del cumplimiento de áreas mínimas:

Como área a edificar o edificada, se tomará el 100% de la proyección horizontal de las construcciones techadas cerradas de locales reglamentarios, sumándose el área de cada una de las plantas si hubiese más de un nivel, incluyendo muros exteriores que la envuelvan hasta su cara exterior o hasta su eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente de forma continua, sin desmembramientos.

Cajas de Escaleras - Para su cálculo se computaran en cada planta las áreas reglamentarias, de acuerdo a la proyección horizontal de su cerramiento superior que cumplan con la mínima altura útil según destino. En general de acuerdo a esta definición, se computaran una sola vez (salvo que en las zonas inferiores de las escaleras se generen espacios o locales reglamentarios, ejemplo: baños, depósitos, etc)

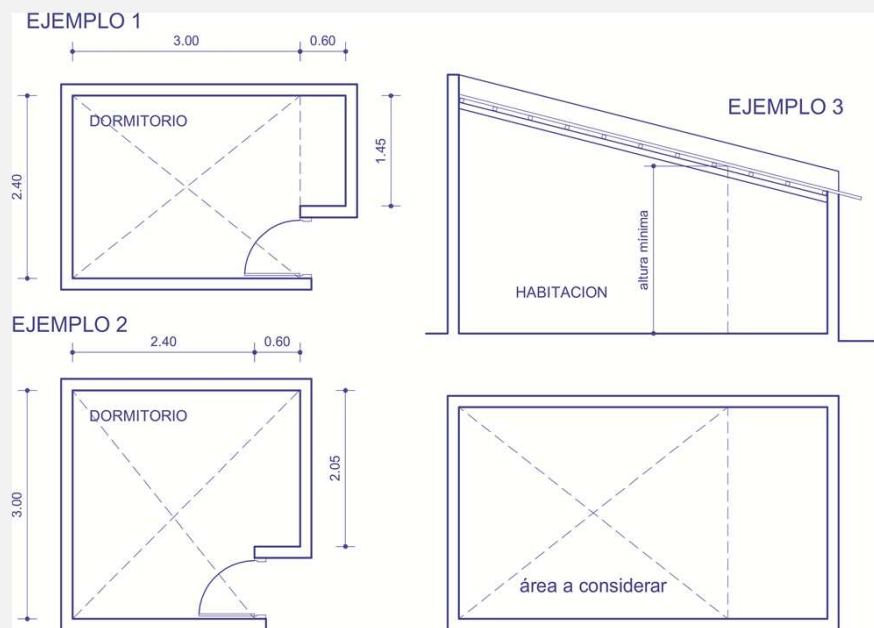
Cálculo de Áreas para verificación del cumplimiento de condiciones reglam. (ILUMINACIÓN Y VENT.):

El área de una habitación es el área total reglamentaria interior de piso, comprendida dentro de las paredes y/o cerramientos verticales que la delimiten. No se computan muros.

Aclaraciones relacionadas a la Forma de Medir - Para definir el área reglamentaria se debe tener especial cuidado en el cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad, y en especial a la siguiente premisa:

"Las medidas mínimas de locales y espacios, se deberán cumplir en cualquier dirección de la superficie o volumen computable a considerar". - Forma de medir determinada en El artículo 7 de la Ordenanza de Higiene de la Vivienda como criterio general -

No se computan en el área útil habitable: Placares empotrados, estufas, o similares. **Tampoco se computan las áreas que no respeten condiciones reglamentarias**, por ejemplo las Habitaciones que poseen sectores con lados menores al lado mínimo (Ej. 1), o sectores que no poseen la altura mínima reglamentaria (ej. 3). El ej. 2 grafica un caso en que esa área si se computa. El área correspondiente que no respete este lado mínimo, tampoco se incluirá al momento de verificar si la habitación cumple con el área mínima necesaria según Ordenanza correspondiente.



DEFINICIONES de F.O.S. - (Factor de Ocupación de Suelo) según Normativa vigente (Capítulo III del Título I del Libro III del POT FB)

Sin perjuicio de otras definiciones de FOS, a los efectos de presentación de la información exigida en carpetas, se considera la siguiente definición establecida en la Norma referida:

F.O.S: (Factor de Ocupación de Suelo) se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela. Se calcula respecto al Área Total del Predio.

Para el cálculo del F.O.S se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones.

A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

Coeficiente=1 para Edificaciones cubierta o semicubierta (cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno)

Coeficiente = 0.5 para Cocheras Abiertas exentas y cocheras cerradas en dos de sus lados.

Coeficiente = 0.75 para cocheras cerradas en 3 lados.

Coeficiente = 0.35 para Porches, Aleros, Balcones mayores a 1.20m de profundidad.

No se computarán Pilastras; molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal; Pérgolas; Subsuelos y semi-subsuelos con destino a locales accesorios, secundarios; complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20mts de altura sobre el nivel de terreno; Aleros, porches y balcones menores o iguales a 1.20m de profundidad; Piscinas abiertas.