

Sub capítulo 3.3 - Vivienda y Desarrollo Urbano

A continuación presentamos algunas consideraciones a tener en cuenta para comprender mejor los cuadros presentados en este sub-capítulo. La información proporcionada es la utilizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Destinos de la construcción

Vivienda: Se considera cuando éste es el principal destino, en una relación netamente preponderante.

Por ejemplo, cuando un edificio en altura de apartamentos tiene su planta baja destinada a locales comerciales. Por su parte las categorías de vivienda son:

- **Común**
 - o Económica o Sencilla: aquella con techos livianos.
 - o Mediana: construcciones con techo de hormigón.
 - o Confortable: con calefacción central o aire acondicionado.
 - o Suntuaria: incluye calefacción y áreas generosas.
- **Popular:** prototipos de viviendas económicas individuales otorgados a particulares sin mediación de técnicos.

Comercio: Se considera cuando éste es el principal destino, en una relación netamente preponderante. Por ejemplo, es el caso de los Shoppings donde todos los demás servicios o actividades, son secundarias o complementarias de la actividad principal, que es la comercial.

Industria: Se considera cuando éste es el principal destino, en una relación netamente preponderante. Por ejemplo, es el caso de una gran industria que incorpora a sus instalaciones una vivienda para uso de un cuidador o sereno permanente.

Otros: Comprende cualquier otro destino diferente a los anteriores, con el mismo criterio de relación preponderante, por ejemplo: Hoteles, Escuelas, Policlínicas, Cines, Clubes, etc.

Varios: Comprende aquellos casos en que no existe un grado claro de preponderancia de un único destino, coexistiendo más de uno simultáneamente. Por ejemplo, es el caso de una panadería donde las actividades de producción o fabricación inherentes a la industria, coexisten con actividades de comercialización o venta del producto dentro de un mismo local.

Según el INE las tipologías de costos de vivienda se clasifican en:

- Individual, económica en planta baja.
- Individual, económica dúplex.
- Mediana, planta baja o dúplex.
- Suntuaria, incluye calefacción y gran superficie.
- Colectiva, económica, grupo de viviendas individuales aisladas, apareadas o en tiras en planta baja, con o sin infraestructura propia.
- Colectiva, económica, uno o más bloques en planta baja y tres niveles sin ascensor, con o sin infraestructura propia.
- Colectiva, económica o media, grupos individuales aislados, apareados o en tiras dúplex, con o sin infraestructura propia.
- Colectiva, económica, torre de planta baja y varios niveles con ascensor.
- Colectiva, mediana, torre de planta baja y varios niveles con ascensor.
- Colectiva, confortable o suntuaria, torre de planta baja y varios niveles con ascensor, calefacción y gran superficie.

Tipo de obra: (todos los destinos)

Obra Nueva

Se considera obra nueva toda construcción realizada en terreno baldío. Cuando existan edificaciones en el solar, se consideran obras nuevas todas aquellas, que den origen a nuevas construcciones con independencia de las ya existentes.

Ampliación

Cuando se verifica un aumento de superficie en un edificio ya existente, con dependencia funcional del mismo.

Modificación de obra

Cuando durante el proceso de construcción por cualquier motivo se modifica total o parcialmente el proyecto original sobre el cual se solicitó el permiso anterior, con o sin aumento o disminución de área.

Reforma

Son las modificaciones e obras ya existentes sin aumento o disminución de superficie, por las que siempre se considerará el valor de la superficie igual a cero.

Regularización

No implica construcción sino únicamente la legalización de una situación preexistente.

Incorporación a propiedad horizontal

Es cuando existiendo dos o más unidades en un predio en régimen común se solicita su incorporación a la ley 10.751, entendiéndose que un cambio de régimen de una obra ya existente, no implica necesariamente aumento o disminución de área, por lo tanto, el valor de superficie siempre será igual a cero. Si eventualmente, la incorporación requiriera algún tipo de obra adicional para ajustarse a las disposiciones vigentes, éstas se entenderán como obras de ampliación o reforma, según impliquen o no, aumento o disminución de áreas.

Demolición

Disminución de superficie construida.

Reciclaje

Obras destinadas a la subdivisión funcional de un edificio con destino a dos o más viviendas, generalmente es combinación de los siguientes tipos de obras: ampliación, demolición, reforma e incorporación a propiedad horizontal.

Otros y varios simultáneos

En este grupo se clasifican obras destinadas a: pilotajes, marquesinas, toldos, galpones, estacionamientos y trámites en consultas. También se agrupan en este ítem todos los permisos que implican varios tipos de obras simultáneamente, como por ejemplo, ampliación y reforma.