

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 1769

~~Zonas del suelo urbanizado edificable de urbanización progresiva~~

Zona Residencial:

Compuesto por los barrios Oquendo, MINCIN, Cultura y Buena Vista.

Formada por manzanas irregulares todas de diferentes tamaños, vías sin pavimentar con recorrido sinuoso adaptándose a la topografía, algunos barrios poseen abasto de agua con dificultades, las viviendas entre buen y regular estado en su mayoría carece de alcantarillado y presentan contaminación por polvos en suspensión.

Esta zona está asociada a la zona baja formada por manzanas irregulares, con vías de poca sección y sin asfaltar, predominan las viviendas de tipologías constructivas I y III en regular y buen estado, posee servicio de acueducto y no de alcantarillado.

Artículo 171. En resumen la tipología urbanística predominante es la 4, la que corresponde a zonas urbanizadas a partir de un trazado de manzanas irregulares y zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar, calles de 5 a 7 metros de sección donde predominan las vías de tierra.

Artículo 172. La tipología arquitectónica (V), predominante en la Zona corresponde generalmente a la vivienda no medianeras individuales o pareadas en edificaciones de una y dos plantas, de tipología constructiva I, y III ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Alternando los portales corridos con los medios portales privados así como fachadas carentes de los mismos. Los puntales libres promedio oscilaran entre 2.50 y 3 metros. Fenestración de locales hacia el exterior (fachadas y patios). Superficie edificada promedio superior a los 60 m².

Artículo 173. Esta zona, con relación a las facilidades urbanísticas, clasifica como zona 1 con una puntuación entre 11 y 40 puntos donde prevalece el incompletamiento de las redes de infraestructura así como una baja cualificación de la imagen urbana y un marcado proceso de depreciación en las edificaciones donde se han utilizado en algunos casos materiales rústicos y/o no idóneos. Estas características en cuanto a facilidades urbanísticas imponen en esta zona, condicionales de actuación tales como: Completamiento, reconstrucción, mantenimiento y conservación.

Artículo 174. Se permite todo tipo de acciones constructivas consideradas en las definiciones tales como: Nueva construcción, ampliación, remodelación, reconstrucción con completamiento.

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Vista: 1760



Artículo 175. Se mantendrá como uso predominante el residencial, considerando los servicios básicos inherentes.

Artículo 176. Se considera como uso compatible otros servicios de niveles superiores a los básicos previos análisis además de industrias, almacenes y talleres no contaminantes.

Artículo 177. Se consideran como usos prohibidos todos aquellos que no estén considerados dentro de las definiciones dadas en el artículo 141.

Artículo 178. Se prohíbe la ubicación de viviendas u otras edificaciones en áreas urbanizables que no cuenten previamente con los proyectos de urbanización y ubicación correspondientes.

Artículo 179. Se proveerá en el sector residencial, de forma permanente, de los dispositivos y mobiliarios necesarios para el acopio y recogida de desechos sólidos generados en los mismos.

Artículo 180. Se admiten todas las formas de asociación de edificaciones consideradas en las definiciones tales como: Medianería, edificaciones paralelas y edificaciones irregulares.

Artículo 181. El distanciamiento entre edificaciones será establecido en cada caso particular teniendo en cuenta los criterios que se determinen por el Departamento de Planeamiento de la Dirección Provincial de Planificación Física en cuanto a: Número de niveles, diseño funcional de fenestración e iluminación natural, así como la distribución interior de locales.

Artículo 182. Se admiten edificaciones irregulares, referida esta

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 1769

~~irregularidad a: Fachadas escalonadas en sentido vertical y horizontal;~~ diferencias de volumetría en una edificación mono o polifuncional; diferencias de volúmenes entrantes y salientes en uno o más planos; combinaciones de cubiertas en cuanto a formas y materiales empleados y otras posibilidades de diseño que oportunamente sean evaluadas y aceptadas.

Artículo 183. Las áreas consideradas como libres se ocuparán con nuevas construcciones de viviendas y servicios a estas

Artículo 184. La alineación de las edificaciones se establecerá teniendo en cuenta la predominante en cada cuadra, considerando en todo caso que no está excluido el análisis particular de determinadas edificaciones con relación a adelantamientos y/o retranqueos; teniendo en cuenta, además, que es aconsejable reservar una faja de terreno no menor de 2.50 metros de profundidad entre el borde interior de la acera y la línea de construcción con la finalidad de proveer espacios para jardines, trazado de redes locales y otros.

Artículo 185. Las edificaciones que por su ubicación queden con frente a más de una vía se diseñarán con un criterio unificado de manera que desde todas las direcciones impuestas como visuales por la trama se aprecie una sola identidad formal.

Artículo 186. El primer nivel de las edificaciones se establecerá de 0,10 a 0.20m por encima del nivel de la acera en el tramo correspondiente a la ubicación de que se trate.

Artículo 187. En los frentes de las fachadas principales se desarrollarán jardines.

Artículo 188. Se admiten cercas perimetrales en aquellas edificaciones cuya función es de servicio, administrativa y en viviendas aisladas; en la totalidad del perímetro de las cercas, éstas se construirán con materiales de fábrica, prefabricados, metálicos o mixtos, de diseño variable en cuanto a exigencias de calidad según criterio aprobado. La altura de cota corona será de 2.50 metros como mínimo sobre el nivel del terreno o sobre el nivel de aceras y/o vías. Frente a la fachada principal la altura de cota corona no podrá ser mayor de 0.90m.

Artículo 189. Las fosas se construirán dentro del área asignada a las instalaciones en la microlocalización.

Artículo 190. En los casos que la solución de residuales sea a través de letrinas, la distancia mínima horizontal respecto a las instalaciones será de 3.00m para solución de letrina prefabricada y 5.00m en caso de ser rústicas y la vertical respecto al manto freático

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 1769

~~será de 1.50m.~~

Artículo 191. Las letrinas se construirán de materiales duraderos que permitan la condición higiénica sanitaria de las viviendas e instalaciones de cualquier tipo.

Artículo 192. Las soluciones de reserva de agua en zonas con carencia de alcantarillado se construirán teniendo en cuenta la impermeabilización necesaria que impida la filtración de las aguas residuales.

Artículo 193. Las acciones constructivas autorizadas en edificaciones medianeras considerarán las correspondientes medidas de protección a las instalaciones vecinas.

Artículo 194. En caso de división de plantas de viviendas la forma de asociación será la medianería; ambas fachadas a lograr tendrán diseños similares y la superficie mínima de cada vivienda será de 25 m².

Artículo 195. En caso de nuevas construcciones o reconstrucciones que consideren formas de asociación en función de la medianería, la parte que primero construya garantizará, en toda la longitud de empalme estructural, aceros de no menos de 0.50 metros hacia la propiedad contigua con estos fines.

Artículo 196. En caso de acciones constructivas que consideren renunciar a la medianería existente, la parte que se separa debe prever, con relación a la cubierta, paredes y otros, soluciones que garanticen la separación de ambas viviendas sin provocar daños o perjuicios a la otra parte.

Artículo 197. Los pasillos laterales tendrán como mínimo de 0.50 - 0.70m de ancho, en caso que la vista no sea directa entre las ventanas de las construcciones; en caso contrario, la altura de las ventanas debe ser de 1.80m si se quiere conservar ese ancho de pasillo.

Artículo 198. Las áreas libres así como aquellas que resultaran liberadas por causa de erradicaciones de viviendas y funciones no compatibles con la zona o sector correspondiente serán ocupadas por instalaciones que prioritariamente consideren servicios en los niveles inferiores y viviendas en los superiores, o en su defecto establecerse temporalmente para el descanso pasivo.

Artículo 199. No se admite la colocación de postes eléctricos, de comunicación, luminarias o soportes para diversos fines en los accesos de servicio, garajes o parqueos de las instalaciones.

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 1769

~~Artículo 200. No se admite la localización y/o construcción de~~
edificaciones en zonas donde los organismos competentes no puedan satisfacer los servicios infraestructurales (acueducto y alcantarillado o soluciones particulares para ambos).

Artículo 201. No se admite la ubicación, cualquiera que sea el tipo, de instalaciones en un radio menor de 25 metros a partir de la línea de propiedad de las subestaciones eléctricas.

Artículo 202. No se admite la ubicación de instalaciones ni siembra de árboles en la faja de exclusión de las líneas eléctricas de acuerdo a su categoría en:

- 33 Kv. 3.65 metros a cada lado.
- 110 Kv. 15.00 metros a cada lado.
- 220 Kv. 20.00 metros a cada lado.

Artículo 203. La red de distribución eléctrica y telefónica distará no menos de 0.90 metros de

Artículo 204. los planos más prominentes de las edificaciones.

Artículo 205. En ningún caso se mantendrán como definitivas las facilidades temporales una vez concluida la obra para la cual fueron concebidas.

Artículo 206. Se prohíbe utilizar sótanos y semisótano como almacenes o depósitos de líquidos inflamables y/o combustibles.

Artículo 207. La profundidad de los nuevos portales nunca será inferior a 1 metro.

Artículo 208. En caso de ampliaciones en planta alta, las fachadas a construir considerarán los elementos formales y tipos de materiales empleados en los niveles inferiores.

Artículo 209. Los planos de nivelación de las edificaciones se establecerán por encima del nivel de piso terminado de la acera en el tramo correspondiente a la ubicación de que se trate. Se permiten las plantas de sótano y semisótano con el objetivo de resolver áreas de aparcamiento en edificaciones de uso público o privado.

Artículo 210. En parcelas cuyo fondo coincida con los laterales de otras no se admite la ubicación de letrinas, siendo obligatorio, en caso de no existir alcantarillado, el uso de fosas.

Artículo 211. Los proyectos de edificaciones de viviendas ya sean viviendas, edificios aislados o grupos de estos contarán para su ejecución con la aprobación del APCI (Agencia de Protección Contra

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Categoría: Trámites de Planificación Física

Creado: Miércoles, 16 Septiembre 2020 10:43 - Última actualización: Martes, 15 Diciembre 2020 10:41

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 1769

~~Incendios)~~

Artículo 212. Las relaciones de contigüidad entre paramentos verticales no excluye la colocación de carpintería considerando los artículos 87 y 88.

Artículo 213. : Las acciones constructivas consideradas en las definiciones (artículos) y que se desarrollen en edificaciones con paredes medianeras, que ocupen toda el área de la propiedad o se extiendan hasta por lo menos a dos de los límites laterales de dicha propiedad, careciendo de pasillos laterales; independientemente de que se desarrollen en uno o más niveles, estarán avaladas por proyectos que consideren soluciones efectivas de ventilación e iluminación naturales, según normas, como son: Patios, patios interiores, patinejos, caballetes de reventilación y/o iluminación u otros que garanticen adecuadas condiciones ambientales.

Artículo 214. Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen en el límite de propiedad, la altura de carpintería en su borde inferior será de 1.80 metros sobre el N.P.T de la edificación donde se coloquen independientemente del nivel de que se trate. Se excluyen de esta regulación las fachadas orientadas hacia las vías.

Artículo 215. Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen, como mínimo, a 0.60 metros del límite de propiedad, no existirán limitaciones de altura de carpintería.

Artículo 216. No se construirán vanos de pasos menores de 2.10 metros de puntal y 0.60 metros de ancho. En caso de vanos de puertas principales, las mismas tendrán un ancho de vano nunca inferior a 0.80 metros.

Artículo 217. Toda construcción de instalaciones auxiliares como cisternas, garajes u otras que oportunamente se consideren como tal se ubicarán sólo dentro de los límites de propiedad sin comprometer las nivelaciones existentes así como las líneas de construcción o de fachadas.

Artículo 218. En ningún caso se mantendrán como definitivas las facilidades temporales una vez concluida la obra para la cual fueron concebidas