

Normatividad para los usos habitacionales. Zonas HE. Vivienda plurifamiliar.

Densidad	Viv/ ha Bruta (1)	Viv/ ha neta (2)	Equipamiento colectivo en % del total o en m ² /viv (3)(4)	Distribución del equipamiento (10)			Mínimo para áreas verdes comunes (5)	Lote mín (m ²) (10)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mínimo (m)	% mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
				Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital	Mínimo en áreas verdes públicas										
8	1 a 8	1 a 12	6.00%	3.00%	3.00%	NE	6.00%	1,100	0.4	0.8	NE	3.0	18.0	100%	-	80%
16	9 a 16	13 a 23	6.00%	3.00%	3.00%	NE	6.00%	546	0.5	1.0	NE	2.0	12.0	95%	0.5	70%
20	17 a 20	24 a 29	6.00%	6.00%	NE	NE	6.00%	364	0.6	1.2	NE	2.0	11.0	90%	1.0	60%
30	21 a 30	30 a 43	6.75%	6.75%	NE	NE	6.75%	240	0.6	1.2	NE	2.0	9.0	90%	2.0	40%
40	31 a 40	44 a 57	22.5 m ² /viv	7.5 m ² /viv	15 m ² /viv	NE	22.5 m ² /viv	240	0.6	2.5	6.0	1.5	7.5	80%	2.0	30%

Nota 1: Vivienda por hectárea bruta se refiere al número de viviendas en la totalidad del terreno.

Nota 2: Viviendas por hectárea neta se calculan en base a la superficie que resta de deducir del total del terreno las áreas no habitacionales: donación, vialidades, etcétera, se incluye para poder calcular terrenos en áreas consolidadas o lotes sin calles internas.

Nota 3: Para el cálculo de las áreas de equipamiento colectivo, se manejan porcentajes del total del terreno y m²/viv a partir de 31 viv/ha brutas.

Nota 4: Equipamiento colectivo se refiere a: equipamiento público y áreas verdes, y estará situado en áreas de donación.

Nota 5: En áreas verdes comunes se incluyen: áreas jardinadas, arboladas, empedradas, albercas y espacios deportivos o recreativos al aire libre. Formarán parte de las áreas comunes de los condominios.

Nota 6: La restricción frontal, en el caso de lotes en esquina, se aplica una sola vez, en la calle más importante. En los casos marcados como "no especificada", la restricción estará marcada por reglamentos internos o en su ausencia, por las normas generales de este plan. Las restricciones frontales y en colindancia de construcción estarán también determinadas por: servidumbres, asoleamiento, usos del suelo, superficies arboladas y depósitos de materiales peligrosos.

Nota 7: Número de cajones por vivienda, no se suman a lo especificado por el reglamento de construcción, se calculan en función del número de viviendas totales de un conjunto, incluyendo los cajones destinados a visitantes. Por ejemplo, un conjunto de 10 viviendas requiere 15 cajones distribuidos de la siguiente manera: 10 cajones en cada vivienda y 5 cajones en áreas comunes.

Nota 8: Este porcentaje se aplica sobre el área libre de construcción que define el COS, se refiere a la aplicación de cualquier tipo de material que permita la absorción del agua pluvial al subsuelo.

Nota 9: Porcentaje del total del terreno, o m²/viv para las altas densidades.

Nota 10: Para el lote mínimo de 240.00, se permite únicamente lotes con vivienda en dúplex con una superficie de 120.00m² individual.

NE.= No especificado.

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales. Zonas HE. Vivienda unifamiliar.

			Distribución del equipamiento (9)													
Densidad	Viv/ha Bruta (1)	Viv/ha neta (2)	Equipamiento colectivo en % del total o en m ² /viv (4)(5)	Equivalencia en m ² /viv	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital	Mínimo en áreas verdes	Lote mínimo (m ²) (3)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mínimo (m)	% Mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% Permeable de superficie libre (8)
8	1 a 8	1 a 12	12.00%	150 m ² /viv	3.00%	9.00%	3.00%	600	0.4	0.8	NE	3.0	14.0	100%	_	80%
16	9 a 16	13 a 23	12.00%	75 m ² /viv	3.00%	9.00%	3.00%	335	0.5	1.0	NE	2.0	12.0	95%	0.5	60%
20	17 a 20	24 a 29	12.00%	60 m ² /viv	5.00%	7.00%	5.00%	260	0.6	1.2	NE	2.0	9.0	90%	1.0	50%
30	21 a 30	30 a 43	13.5% o 45 m ² /viv	45 m ² /viv	7.00%	6.50%	5.00%	156	0.7	1.4	NE	2.0	6.5	90%	2.0	40%
40	31 a 40	44 a 57	45 m ² /viv	45 m ² /viv	30 m ² /viv	15 m ² /viv	20 m ² /viv	130	0.8	1.6	6	1.5	6.0	80%	2.0	30%

Nota 1: Vivienda por hectárea bruta se refiere al número de viviendas en la totalidad del terreno.

Nota 2: Viviendas por hectárea neta se calculan en base a la superficie que resta de deducir del total del terreno las áreas no habitacionales: donación, vialidades, etcétera, se incluye para poder calcular terrenos en áreas consolidadas o lotes sin calles internas.

En los casos donde se tenga proyecto con un diseño óptimo del predio, se podrá rebasar la densidad máxima permitida de 1 a 2 viviendas por hectárea, siempre y cuando no reduzca el lote mínimo indicado.

Nota 3: Se autorizan lotes de 120m² únicamente en los casos resultantes de un proceso de reagrupamiento parcelario o de usos del suelo podrá existir mezcla de tamaños de lote y mezcla de habitación unifamiliar y plurifamiliar.

Nota 4: Para el cálculo de las áreas de equipamiento colectivo, se manejan porcentajes del total del terreno hasta 20 viv/ha y m²/viv en las densidades superiores, salvo en el rango de 21 a 30, donde se tomará la superficie de equipamiento colectivo que resulte mayor.

Nota 5: Equipamiento colectivo se refiere a: equipamiento público y áreas verdes, y estará situado en áreas de donación, al menos el 65% se destinará a áreas verdes, en predios con canales o acequias, ubicar áreas verdes contiguas a éstas.

Nota 6: La restricción frontal, en el caso de lotes en esquina, se aplica una sola vez, en la calle más importante.

Nota 7: Número de cajones por vivienda, se calculan en función del número de viviendas totales de un conjunto, incluyendo los cajones destinados a visitantes. Podrán situarse en áreas privadas comunes, sin exceder 100 m de la vivienda más alejada.

Nota 8: Este porcentaje se aplica sobre el área libre de construcción que define el COS, se refiere a la aplicación de cualquier tipo de material que permita la absorción del agua pluvial al subsuelo.

Nota 9: Porcentaje del total del terreno, o m²/viv para las altas densidades.

NE = No especificado.

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales con criterio de control pluvial HE p1. Vivienda Unifamiliar.

Uso	Densidad	Viv/ha bruta (1)	Viv/ha neta (2)	Equipamiento colectivo del total (3) (4)	Equivalencia en m ² /viv	Equipamiento vecinal	Áreas verdes	Mínimo en áreas verdes pluviales	Lote mínimo (m ²) (11)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mínimo (m)	% Mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
HEp1	10	1 a 10	1 a 15	14%	140 m ² /viv	6.0	4.0	4.0	550	0.4	0.8	NE	3.0	13	100%	-	70%
	20	11 a 20	16 a 30	14%	70 m ² /viv	6.0	4.0	4.0	300	0.5	1.0	NE	2.0	10	95%	0.5	60%
	30	21 a 30	31 a 44	14%	47 m ² /viv	6.0	4.0	4.0	180	0.6	1.2	NE	2.0	8	90%	1.0	35%
	40	31 a 40	45 a 59	14%	35 m ² /viv	6.0	4.0	4.0	120	0.7	1.4	2.0	1.5	6	85%	2.0	30%

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales con criterio de control pluvial HEp1. Vivienda plurifamiliar.

Uso	Densidad	Viv/ ha bruta (1)	Viv/ ha neta (2)	Equipamiento colectivo del total (4) (3)	Mínimo para áreas verdes comunes (5)	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital	Mínimo en áreas verdes pluviales	Lote mínimo (m ²) (11)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mínimo (m)	% Mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
HEp1	10	1 a 10	1 a 15	14%	4.00%	0.0	6.0	4	1,100	0.4	0.8	NE	3.0	18.0	100%	-	70%
	20	11 a 20	16 a 30	14%	4.00%	0.0	6.0	4	546	0.5	1.0	NE	2.0	12.0	95%	0.5	50%
	30	21 a 30	31 a 44	14%	4.00%	3.0	3.0	4	364	0.6	1.2	NE	2.0	11.0	90%	1.0	35%
	40	31 a 40	45 a 59	14%	4.00%	4.0	2.0	4	240	0.6	1.2	NE	2.0	9.0	90%	2.0	25%
	60	41 a 60	60 a 89	14%	4.00%	4.0	2.0	4	240	0.6	2.5	NE	1.5	7.5	80%	3.0	25%

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales con criterio de control pluvial HEp2. Vivienda Unifamiliar.

Uso	Densidad	Viv/ ha bruta (1)	Viv/ ha neta (2)	Equipamiento colectivo del total (3) (4)	Equivalencia en m ² /viv	Equipamiento vecinal	Áreas verdes	Mínimo en áreas verdes pluviales	Lote mínimo (m ²) (11)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mín (m)	% Mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
HEp2	10	1 a 10	1 a 15	19%	140 m ² /viv	6.0	4.0	7.0	550	0.4	0.8	NE	3.0	13	100%	-	70%
	20	11 a 20	16 a 30	19%	70 m ² /viv	6.0	4.0	7.0	300	0.5	1.0	NE	2.0	10	95%	0.5	60%
	30	21 a 30	31 a 44	19%	47 m ² /viv	6.0	4.0	7.0	180	0.6	1.2	NE	2.0	8	90%	1.0	35%
	40	31 a 40	45 a 59	19%	35 m ² /viv	6.0	4.0	7.0	120	0.7	1.4	2.0	1.5	6	85%	2.0	30%

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales con criterio de control pluvial HEp2. Vivienda plurifamiliar.

Uso	Densidad	Viv/ha bruta (1)	Viv/ha neta (2)	Equipamiento colectivo del total (3)(4)	Mínimo para áreas verdes comunes (5)	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital	Mínimo en áreas verdes pluviales	Lote mín (m ²) (11)	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mínimo (m)	% Mínimo de uso habitacional	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
HEp2	10	1 a 10	1 a 15	19%	4.00%	0.0	6.0	4.0	1,100	0.4	0.8	NE	3.0	18.0	100%	-	70%
	20	11 a 20	16 a 30	19%	4.00%	0.0	6.0	4.0	546	0.5	1.0	NE	2.0	12.0	95%	0.5	50%
	30	21 a 30	31 a 44	19%	4.00%	3.0	3.0	4.0	364	0.6	1.2	NE	2.0	11.0	90%	1.0	35%
	40	31 a 40	45 a 59	19%	4.00%	4.0	2.0	4.0	240	0.6	1.2	6.0	2.0	9.0	90%	2.0	25%
	60	41 a 60	60 a 89	19%	4.00%	4.0	2.0	4.0	240	0.6	2.5	NE	1.5	7.5	80%	3.0	25%

Nota 1: Vivienda por hectárea bruta se refiere al número de viviendas en la totalidad del terreno.

Nota 2: Viviendas por hectárea neta se calculan en base a la superficie que resta de deducir del total del terreno las áreas no habitacionales: donación, vialidades, etcétera. Se incluye para poder calcular terrenos en áreas consolidadas o lotes sin calles internas.

En los casos donde se tenga proyecto con un diseño óptimo del predio, se podrá rebasar la densidad máxima permitida de 1 a 2 viviendas por hectárea, siempre y cuando no reduzca el lote mínimo indicado.

Nota 3: Para el cálculo de las áreas de equipamiento colectivo, se manejan porcentajes del total del terreno hasta 60 viv/ha y m²/viv a partir de 61 viv/ha.

Nota 4: Equipamiento colectivo se refiere a: equipamiento público y áreas verdes de carácter barrial o distrital.

Nota 5: En áreas verdes comunes se incluyen: áreas jardinadas, arboladas, albercas y espacios deportivos o recreativos. Formarán parte de las áreas comunes de los condominios.

Nota 6: La restricción frontal, en el caso de lotes en esquina, se aplica una sola vez, en la calle más importante. En los casos marcados como "No especificada", la restricción estará marcada por reglamentos internos o en su ausencia, por las normas generales de este plan. Las restricciones frontales y en colindancia de construcción estarán también determinadas por: servidumbres, asoleamiento, usos de suelo, superficies arboladas y depósitos de materiales peligrosos (ver normatividad general).

Nota 7: Número de cajones por vivienda. Se calculan en función del número de viviendas totales de un conjunto, incluyendo los cajones destinados a visitantes, por ejemplo, un conjunto de 10 viviendas requiere 15 cajones.

Nota 8: Este porcentaje se aplica sobre el área libre de construcción que define el COS, se refiere a la aplicación de cualquier tipo de material que permita la absorción del agua pluvial al subsuelo.

Nota 9: Porcentaje del total del terreno o en m²/viv.

Nota 10: En este porcentaje se incluye la superficie necesaria para las áreas verdes pluviales y que equivale al 4% del total del terreno.

Nota 11. Se autorizan lotes de 120.00 m² únicamente en los casos resultantes de un proceso de reagrupamiento parcelario o de usos del suelo, podrá existir mezcla de tamaños de lote y mezcla de unifamiliar y plurifamiliar. Únicamente lotes con vivienda en dúplex con lote mínimo de 120.00m²

NE.= No especificado.

Fuente: Elaboración propia