

Normatividad para los usos habitacionales. Zona HT. Vivienda unifamiliar

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	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%	120 m ² /viv	800	0.3	0.6	NE	3	20.0	100%	-	80%
10	9 a 10	11 a 15	12.00%	120 m ² /viv	500	0.4	0.8	NE	3	14.0	100%	-	70%
16	11 a 16	16 a 27	12.00%	75 m ² /viv	375	0.5	1.0	NE	2	10.0	95%	0.5	60%
20	17 a 20	27 a 35	12.00%	65 m ² /viv	300	0.6	1.2	NE	2	10.00	95%	0.5	60%
25	17 a 25	28 a 40	12.00%	48 m ² /viv	250	0.6	1.2	NE	2	10.0	95%	1.0	50%
30	21 a 30	31 a 44	12.00%	40 m ² /viv	180	0.6	1.2	NE	2	8.0	90%	1.0	35%
40	31 a 40	45 a 59	12.00%	30 m ² /viv	120	0.7	1.4	NE	2	6.0	85%	2.0	30%
60	41 a 60	60 a 89	30 m ² /viv	30 m ² /viv	120	0.8	1.6	NE	2	5.5	80%	2.0	25%
80	61 a 80	90 a 119	30 m ² /viv	30 m ² /viv	120	0.8	1.6	NE	2	5.5	70%	5.0	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: No se autorizan lotes menores a 120 m² en todos los casos. 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 40 viv/ha y m²/viv a partir de 41 viv/ha.

Nota 5: Equipamiento colectivo se refiere a: equipamiento público y áreas verdes, y estará situado en áreas de donación.

Nota 6: Respetar el paramento dominante.

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.

NE.= No especificado.

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales. Zona HT. Vivienda plurifamiliar.

Densidad	Viv/ha bruta (1)	Viv/ha neta (2)	Equipamiento colectivo en % del total o en m ² /viv (3)(4)	Mínimo para áreas verdes comunes (5)	Lote mínimo (m ²) (9)	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	6.00%	6.00%	1,000	0.4	0.8	NE	3	18.0	100%	-	70%
10	9 a 10	11 a 15	6.00%	6.00%	800	0.4	0.8	NE	3	18.0	100%	-	70%
16	11 a 16	16 a 27	6.00%	6.00%	400	0.5	1.0	NE	2	12.0	95%	0.5	50%
25	17 a 25	28 a 40	6.00%	6.00%	350	0.6	1.0	NE	2	11.0	95%	0.8	40%
30	21 a 30	31 a 44	6.00%	6.00%	240	0.6	1.2	NE	2	10.0	90%	1.0	35%
40	31 a 40	45 a 59	6.00%	6.00%	240	0.7	1.2	NE	2	9.0	90%	2.0	25%
60	41 a 60	60 a 89	15 m ² /viv	15 m ² /viv	240	0.7	2.5	NE	2	7.5	80%	2.0	25%
80	61 a 80	90 a 119	15 m ² /viv	15 m ² /viv	240	0.7	3.0	NE	2	7.5	70%	5.0	20%

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 40 viv/ha y m²/viv a partir de 41 viv/ha.

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: En los casos marcados como "No especificado", 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 (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: 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