

Normatividad para los usos habitacionales. Zona H. Vivienda unifamiliar

Densidad	Viv/ ha bruta (1)	Viv/ ha neta (2)	Equipamiento colectivo en % del total o en m ² /viv (4)	Distribución del equipamiento (9)			Mínimo en áreas verdes	Lote mín (m ²) (3)	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)
				Equivalencia en m ² /viv	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital										
10	1 a 10	1 a 15	12.00%	120 m ² /viv	3.0	9.0	3.0	550	0.4	0.8	NE	3.0	13	100%	-	70%
20	11 a 20	16 a 30	12.00%	60 m ² /viv	5.0	7.0	5.0	300	0.5	1.0	NE	2.0	10	95%	0.5	60%
30	21 a 30	31 a 44	12.00%	40 m ² /viv	7.0	5.0	3.5	180	0.6	1.2	NE	2.0	8	90%	1.0	35%
40	31 a 40	45 a 59	12.00%	30 m ² /viv	12.0	6.0	6.0	120	0.7	1.4	2.0	1.5	6	85%	2.0	30%
60	41 a 60	60 a 79	12.00%	20 m ² /viv	12.0	6.0	6.0	120	0.8	1.6	2.0	1.5	6	80%	2.0	25%
80	61 a 80	80 a 89	12.00%	20 m ² /viv	12.0	6.0	6.0	120	0.8	1.6	2.0	1.5	6	80%	2.0	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.

Nota 3: 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 60 viv/ha y m²/viv a partir de 61 viv/ha.

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 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 (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.

NE = No especificado.

Fuente: Elaboración propia

Normatividad para los usos habitacionales. Zonas H. 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 (9)			Mín en áreas verdes	Lote mín (m ²) (10)	Superficie mínima edificable por vivienda	COS	CUS	Restricción frontal (m) (6)	Cajones estacionamiento (7)	Ancho mín (m)	% mínimo de uso habitaciona l	CUS para usos compatibles	% permeable de superficie libre (8)
				Mínimo para áreas verdes comunes (5)	Equipamiento vecinal	Equipamiento barrial o distrital											
10	1 a 10	1 a 15	6.0%	6.0%	0.0	6.0	NE	1,100	NE	0.4	0.8	NE	3.0	18.0	100%	-	70%
20	11 a 20	16 a 30	6.0%	6.0%	0.0	6.0	NE	546	NE	0.5	1.0	NE	2.0	12.0	95%	0.5	50%
30	21 a 30	31 a 44	6.0%	6.0%	3.0	3.0	NE	364	NE	0.6	1.2	NE	2.0	11.0	90%	1.0	35%
40	31 a 40	45 a 59	6.0%	6.0%	6.0	0.0	NE	240	NE	0.6	1.2	NE	2.0	9.0	90%	2.0	25%
60	41 a 60	60 a 89	6.0%	10.0%	6.0	0.0	NE	240	60 m ²	0.6	2.5	NE	1.5	7.5	80%	2.0	25%
80	61 a 80	90 a 119	10 m ² /viv	10 m ² /viv	10 m ² /viv	0.0	NE	240	50 m ²	0.8	3.0	NE	1.5	7.5	80%	5.0	20%
100	81 a 100	120 a 148	10 m ² /viv	10 m ² /viv	10 m ² /viv	0.0	NE	240	50 m ²	0.8	6.0	NE	1.0	6.5	80%	7.0	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.

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

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