



CAPÍTULO

CONTENIDO

Anexo IV.

1.1. TABLA.- REGULACIONES URBANÍSTICAS INTEGRALES DE UN USO DE SUELO.

1.1. Tabla.- Regulaciones Urbanísticas Integrantes de un Uso del Suelo.

Regulación urbanística	Descripción y aplicabilidad
Densidad	<p>La densidad expresa la cantidad posible de determinada unidad de medición que puede haber en una superficie específica. En los PDU la superficie base habitualmente utilizada es la hectárea (equivalente a 10,000.00 m²).</p> <p>Las unidades de medición más comúnmente utilizadas en los PDU son las viviendas, habitantes y cuartos (abreviadas habitualmente como “viv”, “hab” y “cto” respectivamente).</p> <p>Por lo tanto la expresión de la densidad en los usos del suelo del PDU son: hab/ha (habitantes por hectárea), viv/ha (viviendas por hectárea) o cto/ha (cuartos por hectárea).</p> <p>La densidad generalmente indica el nivel máximo que no debe sobrepasarse, aunque en ocasiones puede especificar un rango (mínimo-máximo).</p> <p>El propio PDU puede presentar las bases para la conversión entre las diversas densidades, cuando no es así, es aceptable considerar una equivalencia de entre 4 y 5 habitantes por una vivienda; es decir: 1 viv/ha es igual a entre 4 hab/ha ó 5 hab/ha.</p> <p>Por práctica urbanística todas las densidades del PDU se consideran como densidad bruta, a excepción que el propio PDU especifique que se trata de densidades netas.</p> <p>La densidad bruta se aplica sobre la totalidad de la superficie de la ciudad o una propiedad. Mientras que la densidad neta aplica sobre la superficie resultante de descontar a la superficie total, aquellas ocupadas por vialidades, equipamientos, afectaciones por derechos de vía, espacios de conservación y amortiguamiento.</p>
Coeficiente de ocupación del suelo ¹	<p>Conocido comúnmente por su abreviación como COS, indica el porcentaje máximo de la superficie de la propiedad o lote que puede ocuparse para el desplante de la edificación; es decir un COS de 0.70² indica que hasta un máximo del 70% de la superficie de una propiedad podrá ser ocupada por las edificaciones, construcciones en la planta baja.</p> <p>Consecuentemente el porcentaje de superficie resultante de la diferencia deberá corresponder con áreas verdes, jardines y espacios no construidos dentro de la propiedad.</p>
Coeficiente de utilización del suelo	<p>Conocido comúnmente por su abreviación como CUS, indica el volumen constructivo total, correspondiente con la suma de todos los niveles de la edificación, que es posible construir dentro de una propiedad o terreno; tomando como base para su cálculo a la superficie del terreno, y se expresa como el número de veces en que dicha base corresponde con la suma de todas las áreas construidas.</p> <p>Es decir, tomando como ejemplo un terreno de 500.00m² de superficie, que tiene asignado un COS de 2.15, se multiplica la superficie por dicho factor (500.00m² x 2.15 = 1,075.00 m²); lo que significa que dentro de dicho terreno podrá edificarse hasta un máximo de 1,075.00 m² de construcción, en todos los niveles.</p>
Altura	<p>Esta regulación establece la altura máxima de la edificación dentro de su terreno o propiedad expresada en número de niveles o en metros³, aunque generalmente se expresa en una notación par, por ejemplo 3 niveles/12 metros.</p>

Elaboró: Cl.

¹Algunos PDU especifican los espacios y áreas contabilizables para calcular el COS, así como aquellos otros que no cuentan y consecuentemente forman parte del área libre. Si en el PDU no se incluyen estos conceptos, se recomienda la consulta del reglamento de construcción municipal respectivo.

² También puede expresarse como 70%.

³En la práctica urbanística la altura se mide a partir del nivel de la calle frente a la propiedad o predio, en caso de no existir calles o vías públicas cercanas a la propiedad, entonces se medirá a partir del nivel natural del terreno.