



# PARÁMETROS URBANÍSTICOS (I)

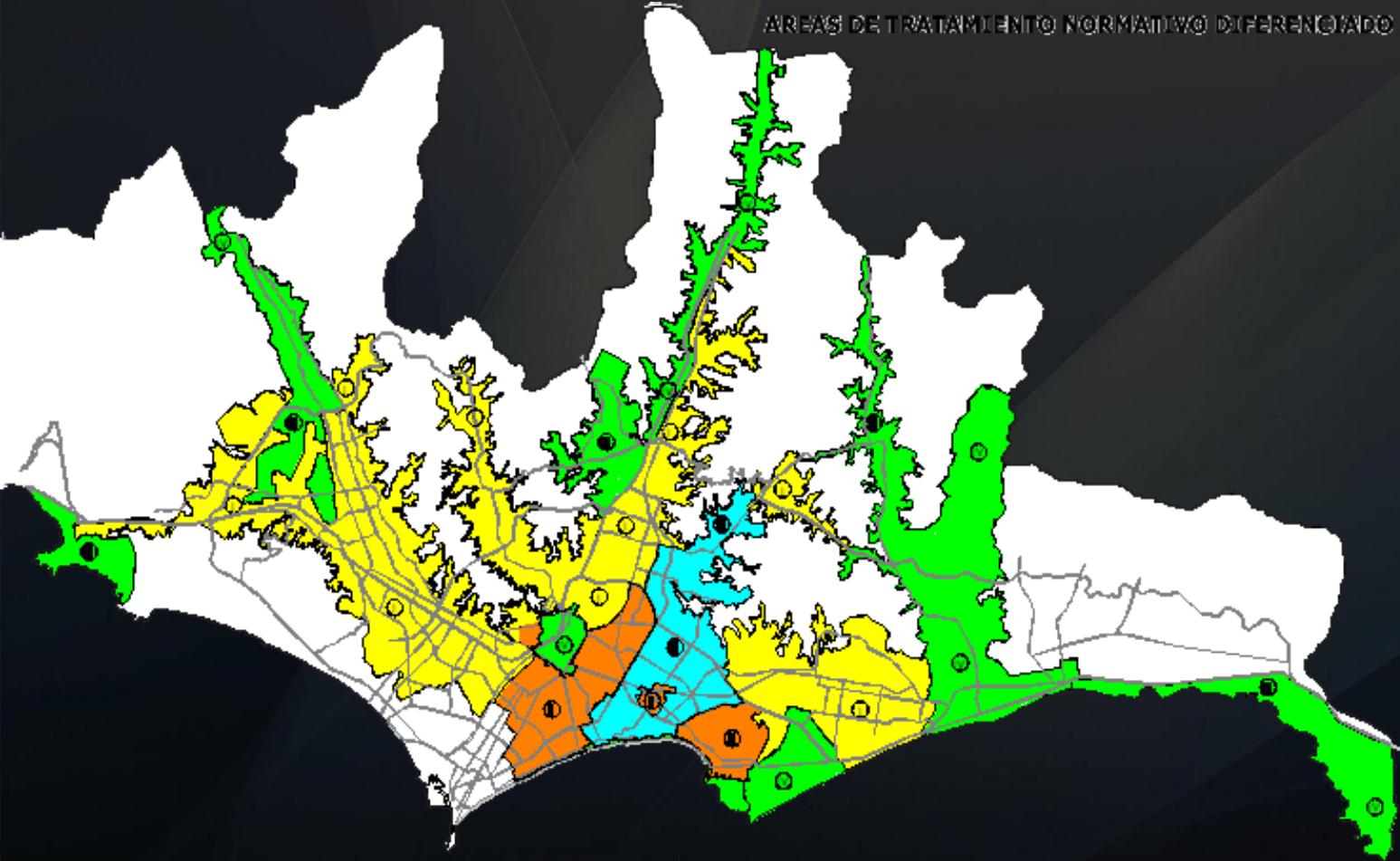
Limitaciones al derecho de edificar sobre la propiedad

# PARÁMETROS URBANÍSTICOS PERÚ

Los siguientes parámetros urbanísticos de predios urbanos deben estar definidos en el Plan Urbano respectivo.

- Usos del suelo
- Área y dimensiones de lote normativo, aplicable a subdivisión de lotes y habilitaciones urbanas
- Densidad neta en hab./ha o en área mínima de unidades inmobiliarias
- Coeficiente de edificación
- Área libre
- Altura de edificación
- Retiros
- N° mínimo de plazas de estacionamiento vehicular

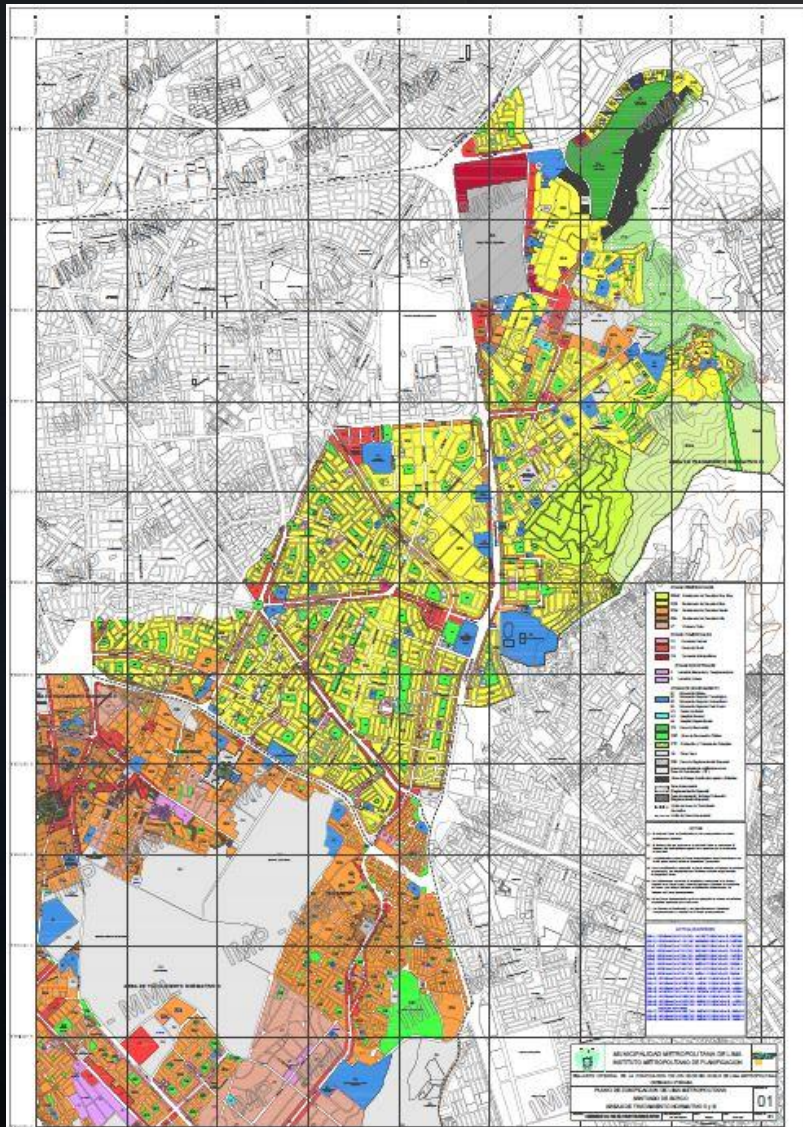
# ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO DIFERENCIADO LIMA (MML)



ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO DIFERENCIADO

Area I	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Densificación regulada</li> <li>•Mayor compatibilidad con otras actividades</li> </ul>	<b>Distritos:</b> Carabaylo, Puente Piedra, Comas, Los Olivos, Independencia, San Martín de Pórces, Rímac (P), Cercado de Lima (P), El Agustino, San Juan de Lurigancho, Ate (P), Santa Anita, San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo, Villa El Salvador.	AMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 620
Area II	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mayor desinfección</li> <li>•Compatibilidad reguladas con otras actividades</li> </ul>	<b>Distritos:</b> San Miguel, Pueblo Libre, Magdalena (P), Breña, Lince, Jesús María, La Victoria, San Luis, Cercado (P), Barranco, Chorrillos (P), Surquillo (P), Rímac (P), San Borja (P), Surco (P).	
Area III	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Desinfección regulada</li> <li>•Mayor compatibilidad con otras actividades</li> </ul>	<b>Distritos:</b> La Molina, Surco (P), San Borja (P), San Isidro, Miraflores, Magdalena (P), Surquillo(P).	AMBITO DE APLICACIÓN DE NORMAS ESPECÍFICAS
Area IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Reglamentación Especial Centro Histórico</li> <li>•Zonas Monumentales</li> <li>•Zona de Valles</li> <li>•Zonas Ecológicas</li> <li>•Zonas de Balnearios</li> </ul>	<b>Distritos:</b> Cercado (P), Rímac (P), Chorrillos (P), Carabaylo, Puente Piedra, Lurigancho (P), Chaclacayo (P), Lurín (P), Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María, Pucusana, Pachacamac, Cieneguilla, Ancon (P), Santa Rosa (P).	

# Zonificación: Santiago de Surco



**ANEXO N° 02**  
**CUADRO N° 01: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**  
**DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO**  
**AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III**

TIPO DE ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
<b>Residencial de Densidad Muy Baja RDMB</b>	Unifamiliar	1000-2000	25	2	80%	2 cada vivienda
	Unifamiliar (1)	1000	20	2	60%	2 cada vivienda
<b>Residencial de Densidad Baja RDB</b>	Unifamiliar y Multifamiliar	120	8	3 a 5 (2)	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	1000	20	3	60%	2 cada vivienda
<b>Residencial de Densidad Media RDM</b>	Unifamiliar y Multifamiliar	150	8	5	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35%	1 cada vivienda
<b>Residencial de Densidad Alta RDA</b>	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40%	1 cada vivienda
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%	1 cada vivienda

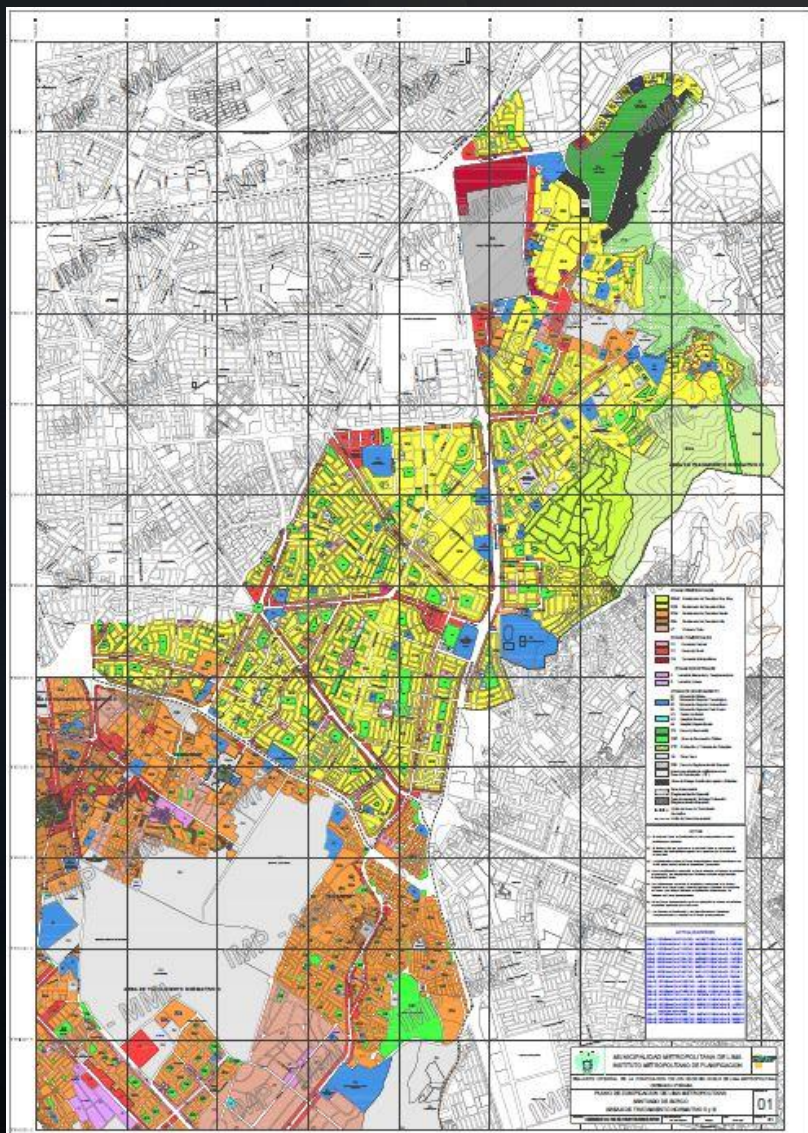
**Notas**

(1) Corresponde a las urbanizaciones existentes (Asociación Las Casuarinas)

(2) La altura máxima de 5 pisos sólo será permitida en áreas específicamente determinadas por la Municipalidad Distrital

(Ver Consideraciones Normativas Complementarias adjuntas)

# Zonificación: Santiago de Surco



## ANEXO N° 02

**CUADRO N° 02: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL  
DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO  
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III**

TIPO DE ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN MAXIMA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMANO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO MINIMO (1)
<b>Comercio Metropolitano CM</b>	Mas de 15 pisos	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m <sup>2</sup>
<b>Comercio Zonal CZ</b>	5 a 10 pisos o según entorno	RDA - RDM	Existente o Según Proyecto	Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m <sup>2</sup>
<b>Comercio Vecinal CV</b>	3 a 5 pisos o según entorno	RDM-RDB-RDMB	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m <sup>2</sup>

### Notas

(1) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento mayores al señalado en el presente Cuadro.

(Ver Consideraciones Normativas Complementarias adjuntas)

# CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

**CUADRO N° 01:  
NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA**

ZONA	CARACTERÍSTICAS URBANAS	USOS GENERALES PERMITIDOS (2)	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN (1)	ÁREA LIBRE	RETIRO	ESTACIONAMIENTO
ZTE-1 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 1	Mayormente dentro del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad	Gubernamental, Administrativo, Financiero, Cultural, Turístico, Culto, Comercial y Vivienda	El existente (No se permitirá subdivisión de lotes)	a. Zona Patrimonio Cultural de la Humanidad: 9 mts.	a. En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. b. En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30% En edificaciones comerciales: 20%	a. La línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad, alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. b. Se permitirá retiro en el fondo del lote.	a. Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de  b. No exigible en lotes ubicados en vías peatonales
	Concentra Ambientes Urbano Monumentales y Monumentos de 1er. Orden, predomina arquitectura de carácter Religioso e Institucional.			c. Corredores Uso Especializado: 22 mts. (8 pisos)			
ZTE-2 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 2	Mayormente fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad	Comercial, Servicios, Talleres y Vivienda.		d. En las laderas de los cerros San Cristobal, Santa Rosa y El Altillio la altura máxima será de 3 pisos.	c. En otras edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el RNC		d. El estacionamiento para usos especiales se registrará por lo señalado en el Cuadro de Normas de Zonificación Comercial del Área II del Cercado de Lima.
ZTE-3 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 3	Dentro y fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad.	Vivienda, Comercial y Talleres Artesanales					

## ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- (1) Las Alturas de Edificación indicadas, corresponden a las aprobadas mediante la Ordenanza N° 062-MML, con excepción del numeral «d». Éstas serán vigentes hasta que se aprueben las nuevas Alturas de Edificación que deberán ser elaboradas por la Comisión Especial a que se refiere la Segunda Disposición Transitoria de la presente Ordenanza.
- (2) La Compatibilidad de los Usos del Suelo del Centro Histórico de Lima está establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y Cercado de Lima, que se aprueben en el Artículo 3° de la presente Ordenanza.

# CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

CUADRO N° 02:  
NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL DEL CERCADO DE LIMA

ZONA	USOS GENERALES PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM (d)	Vivienda Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada viv
	Vivienda Multifamiliar	150	8	4	40%	1 cada 2 viv
		150	8	5 (a)	40%	1 cada 2 viv
		200	10	5	40%	1 cada 2 viv
	200	10	6 (a)	40%	1 cada 2 viv	
Vivienda-Taller	180	8	3 (b)	35%	1 cada viv	
Conjunto Residencial	1600		7	50%	1 cada viv	
Residencial de Densidad Alta RDA	Vivienda Multifamiliar	300	10	7	40%	1 cada viv
		300	10	1.5 (a+r) (c)	50%	1 cada viv
	Conjunto Residencial	2500		1.5 (a+r)	60%	1 cada viv

## ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

### 1.- Alturas de Edificación

- (a) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.
- (b) Podrá construir hasta una altura de 4 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial
- (c) Frente a Avenidas con ancho mayor de 25 mts.
- (d) En el sector comprendido entre las Avs Meiggs, Alfonso Ugarte, Morales Duarez y el límite con el Callao, se permitirá una altura máxima de 3 pisos

### 2.- Otras Especificaciones

- 2.1. Se considera un área mínima de 75 m<sup>2</sup> para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir por la Gerencia de Desarrollo Urbano. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- 2.2. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m<sup>2</sup>
- 2.3. La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales.  
En zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.  
En esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales en las Zonas de Vivienda Taller (VT)
- 2.4. En las Zonas RDM y RDA se permitirá el funcionamiento de oficinas administrativas y comerciales a puerta cerrada en viviendas unifamiliares existentes.
- 2.5. Se permitirán actividades comerciales menores en lotes en esquina hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup>.
- 2.6. La compatibilidad de Usos del Suelo residencial con otras zonas, está establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Centro Histórico y Cercado de Lima.

# CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

**CUADRO N° 03:  
NORMAS DE ZONIFICACION COMERCIAL DEL CERCADO DE LIMA**

ZONA		ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (b)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (c)
CM	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m2
CZ	Comercio Zonal	1.5 (a+r)	RDA - RDM	Existente Según Proyecto		1 cada 50 m2
CV	Comercio Vecinal	5 pisos (a)	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2

## ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- (a) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m<sup>2</sup> ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml, si se combina con el uso residencial. No será obligatorio el uso comercial.
- (b) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- (c) El requerimiento de estacionamiento para los usos especiales que se señalan a continuación, se regirá por lo siguiente:

Supermercados	Uno cada 100 m <sup>2</sup> de área de venta
Tiendas de autoservicio	Uno cada 100 m <sup>2</sup> de área de venta
Mercados	Uno cada 25 puestos
Cines, teatros y locales de espectáculos	Uno cada 20 butacas
Locales culturales clubs, instituciones y similares	Uno cada 75 m <sup>2</sup> de área techada
Locales de Culto	Uno cada 30 m <sup>2</sup> de área de culto



**CUADRO N° 01  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONIFICACION	PISOS DE EDIFICACION (1)	USOS	AREA LIBRE MINIMA %	DENSIDAD hab./Ha.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml.)
Residencial de Densidad Baja RDB	3	Unifamiliar	35% (*)	250	200	10
	3-4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4	Multifamiliar	40% (**)	700	300	10
	5	Multifamiliar	40% (**)	800	350	10
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	800	2500	50
Residencial de Densidad Media RDM	3	Unifamiliar	35% (*)	250	300	10
	4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3 - 4 - 5	Multifamiliar	40% (**)	800	350	10
	6		40% (**)	850	350	12
	7		40% (**)	1000	350	15
	8		40% (**)	1100	350	15
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1100	2500	50
Residencial de Densidad Alta RDA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	7	Multifamiliar	40%	1100	450	15
	8		40%	1100	450	15
	10		40%	1250	600	18
	12		40%	1500	600	18
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1750	2500	50
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	12	Multifamiliar	40%	1500	800	18
	15	Multifamiliar	40%	2500	1000	25
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	60%	2500	2500	50

- (1) Revisado el Plano de Alturas aprobado por la Ordenanza respectiva, se deberá determinar en qué zona y número de pisos le corresponde el uso y demás parámetros señalados en el presente Cuadro.
- Para las edificaciones nuevas en lotes con más de un frente a vía pública se podrá considerar la reducción del área libre mínima hasta un 5% menos del ratio establecido en el Cuadro N° 01, con excepción de los proyectos destinados a Conjunto Residencial.
  - (\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar un área libre mínima del 30% siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.
  - (\*\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar área libre mínima de 35%, siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.

# SAN ISIDRO

**CUADRO N° 02  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONA	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	AREA LIBRE (%)	ESTACIONAMIENTO MINIMO	NIVEL DE SERVICIO (habitantes)
Comercio Metropolitano CM	Según Plano de	RDMA - RDA	600	25	No exigible para uso comercial	Este parámetro se encuentra regulado en el Artículo 21º de la presente norma	De 500,000 a 1,000,000
Comercio Zonal CZ	Alturas de Edificación aprobado	RDA - RDM	Existente	Existente	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible		De 250,000 a 500,000
Comercio Vecinal CV		RDM - RDB	Existente	Existente			De 2,500 a 10,000

Nota:

Para el uso residencial compatible se respetará la Altura Máxima de Edificación aprobada en los Planos de Altura de Edificación.

**CUADRO N° 01  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONIFICACION	PISOS DE EDIFICACION (1)	USOS	AREA LIBRE MINIMA %	DENSIDAD hab./Ha.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml.)
Residencial de Densidad Baja RDB	3	Unifamiliar	35% (*)	250	200	10
	3-4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4	Multifamiliar	40% (**)	700	300	10
	5	Multifamiliar	40% (**)	800	350	10
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	800	2500	50
Residencial de Densidad Media RDM	3	Unifamiliar	35% (*)	250	300	10
	4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4-5	Multifamiliar	40% (**)	800	350	10
	6		40% (**)	850	350	12
	7		40% (**)	1000	350	15
	8		40% (**)	1100	350	15
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1100	2500	50
Residencial de Densidad Alta RDA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	7	Multifamiliar	40%	1100	450	15
	8		40%	1100	450	15
	10		40%	1250	600	18
	12		40%	1500	600	18
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1750	2500	50
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	12	Multifamiliar	40%	1500	800	18
	15	Multifamiliar	40%	2500	1000	25
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	60%	2500	2500	50

- (1) Revisado el Plano de Alturas aprobado por la Ordenanza respectiva, se deberá determinar en qué zona y número de pisos le corresponde el uso y demás parámetros señalados en el presente Cuadro.
- Para las edificaciones nuevas en lotes con más de un frente a vía pública se podrá considerar la reducción del área libre mínima hasta un 5% menos del ratio establecido en el Cuadro N° 01, con excepción de los proyectos destinados a Conjunto Residencial.
  - (\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar un área libre mínima del 30% siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.
  - (\*\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar área libre mínima de 35%, siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.

# SAN ISIDRO

**CUADRO N° 02  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONA	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	AREA LIBRE (%)	ESTACIONAMIENTO MINIMO	NIVEL DE SERVICIO (habitantes)
Comercio Metropolitano CM	Según Plano de Alturas de Edificación aprobado	RDMA - RDA	600	25	No exigible para uso comercial	Este parámetro se encuentra regulado en el Artículo 21° de la presente norma	De 500,000 a 1,000,000
Comercio Zonal CZ		RDA - RDM	Existente	Existente	De 250,000 a 500,000		
Comercio Vecinal CV		RDM - RDB	Existente	Existente	De 2,500 a 10,000		

Nota:

Para el uso residencial compatible se respetará la Altura Máxima de Edificación aprobada en los Planos de Altura de Edificación.

# ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS

## Distribución de la Construcción Total. Caso de las Nuevas Ordenanzas del AMC.

Tipo de construcción	Usos principales Neta = Privada = Rentable	Usos auxiliares		Total
		Privada=Rentable	Común	
Computable	A) • viviendas • locales para usos de empleadores	B)	C) • circulación general • conserjerías	D) $D = A+B+C$
No Computable	E) • balcones • mezzaninas • jardineras • bonificaciones especiales	F) • estacionamientos • maleteros	G) • instalaciones • áreas sociales • marquesinas y casetas exteriores • aleros y quiebrasoles • pórticos, plazas y pasajes techados • áreas educacionales y/o asistenciales	H) $H = E+F+G$
Total	I) $I = A + E$	J) $J = B + F$	K) $K = C + G$	L) $L = D + H$ $L = I + J + K$

# ÁREA y DIMENSIONES DEL LOTE NORMATIVO

## PROPÓSITO

La reglamentación persigue establecer el tamaño mínimo apropiado que debe tener un lote para permitir el funcionamiento adecuado de los usos del suelo.

## ÁREA DE LOTE

La superficie adecuada de suelo del lote depende de:

- La **capacidad** que deberá tener el lote resultante al aplicar un **índice de suelo por persona** u otra unidad de medida, de acuerdo a la densidad de ocupación del suelo.
- El **tipo** y la **magnitud** de la **edificación** a construir en el lote considerando el suelo necesario para implantar la estructura y la superficie libre adicional.

TIPO	ÁREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

# DIMENSIONES DE LOTE

El frente es la longitud de contacto entre un lote en particular y el espacio público, generalmente una la vía. Complementa la regulación del área de lote al definir su geometría básica. Usualmente el frente representa el ancho cuando se trata de unidades regulares, es decir con forma rectangular o próxima a ésta.

Las dimensiones mínimas de lote dependen de:

- Los requerimientos en cuanto a la longitud de contacto entre el lote y el espacio público para darle acceso y suministrarle otros servicios.
- El tipo y la magnitud de la edificación que se construirá en el lote, previendo el desarrollo de fachadas que aquella necesita y las distancias que deberá mantener de los linderos.



# CONSIDERACIONES DE DIMENSIONAMIENTO

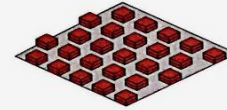
- La longitud mínima exigida para el menor de los frentes de un lote localizada en esquina.
- El fondo máximo edificable del lote.
- El fondo máximo de lote afectado por la zonificación.
- El fondo máximo de lote admisible para un determinado frente mínimo.
- La longitud mínima que deberá tener cualquier sección del lote.
- El ancho mínimo que puede tener un lote irregular y la profundidad a la cual debe medirse.
- La pendiente máxima de terreno admisible y la mínima superficie del lote donde no debe sobrepasarse ese máximo.



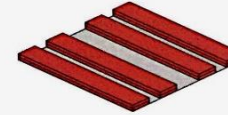
# ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (área techada)

## Coeficiente de edificación

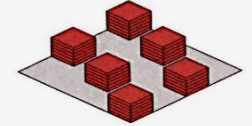
La reglamentación del área de construcción controla la **magnitud del espacio techado** que puede edificarse sobre el lote, a fin de contribuir a su acondicionamiento satisfactorio para los usos a que está destinado, y se fundamenta en:



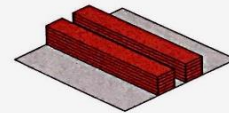
**01. SINGLE FAMILY HOUSES**  
FAR 0.50  
COV 0.25  
HEI 2.00



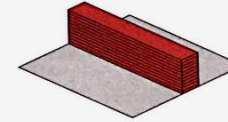
**02. ROWHOUSES**  
FAR 1.20  
COV 0.60  
HEI 2.00



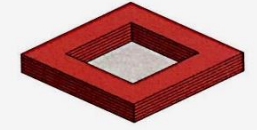
**03. POINT BUILDINGS**  
FAR 1.44  
COV 0.24  
HEI 6.00



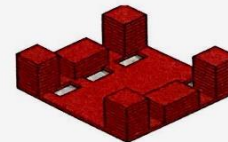
**04. DOUBLE SLAB**  
FAR 1.80  
COV 0.30  
HEI 6.00



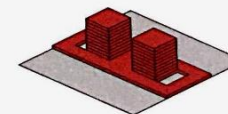
**05. SLAB**  
FAR 1.65  
COV 0.15  
HEI 11.00



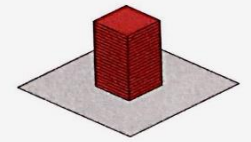
**06. CLOSED URBAN BLOCK**  
FAR 3.84  
COV 0.64  
HEI 6.00



**07. URBAN BLOCK WITH TOWERS**  
FAR 3.10  
COV 0.88  
HEI 3.52



**08. PLINTH WITH TOWERS**  
FAR 1.16  
COV 0.36  
HEI 3.22



**09. TOWER**  
FAR 1.89  
COV 0.09  
HEI 21.00



## DEFINICIONES BÁSICAS: área de construcción

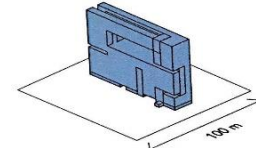
- ✓ Área de construcción computable: la dependiente de la densidad de construcción.
- ✓ Área de construcción no computable: la no dependiente de la densidad de construcción.
- ✓ Área de construcción total: igual a la suma de las dos anteriores.

El área de **construcción total** se denomina también **área de construcción bruta**. No obstante en otros instrumentos, el concepto área de construcción bruta representa toda la construcción permitida con **excepción de las áreas destinadas a los estacionamientos**.

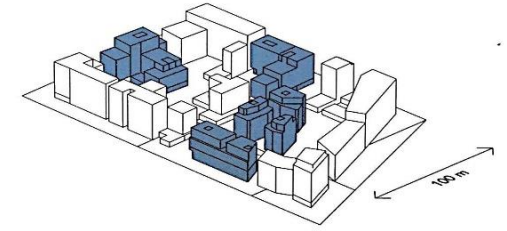
- ✓ Área de construcción destinada a los usos principales.
- ✓ Área de construcción destinada a los usos auxiliares.

# ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (área techada)

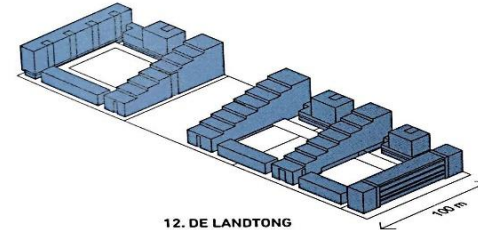
- ✓ La capacidad correspondiente al lote.
- ✓ Los **requerimientos de espacio techado** de los usos a instalar.
- ✓ Los lineamientos de diseño derivados de la **imagen físico-espacial** propuesta.
- ✓ El área de construcción expresada y regulada mediante la densidad de construcción se la identifica usualmente como **área de construcción computable**.



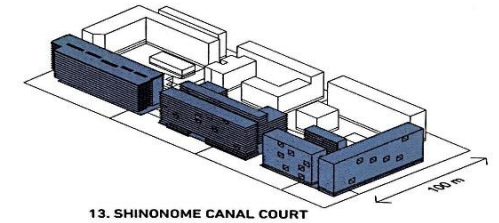
10. MIRADOR  
FAR 1.60  
COV 0.11  
HEI 15.02  
Plot Area 10,000 m<sup>2</sup>



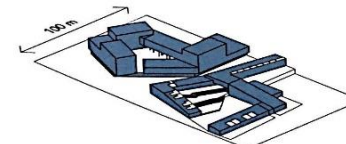
11. RENAULT SITE  
FAR 3.50  
COV 0.50  
HEI 8.00  
Plot Area 27,000 m<sup>2</sup>



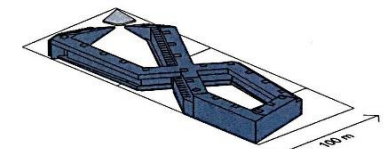
12. DE LANDTONG  
FAR 3.08  
COV 0.41  
HEI 7.19  
Plot Area 32,500 m<sup>2</sup>



13. SHINONOME CANAL COURT  
FAR 4.18  
COV 0.34  
HEI 12.41  
Plot Area 44,200 m<sup>2</sup>

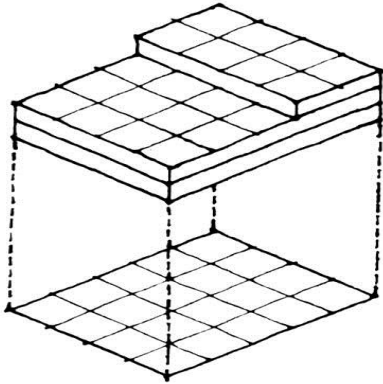


14. SCHOTS 1 AND 2 CIBOGA  
FAR 1.19  
COV 0.34  
HEI 3.50  
Plot Area 22,000 m<sup>2</sup>

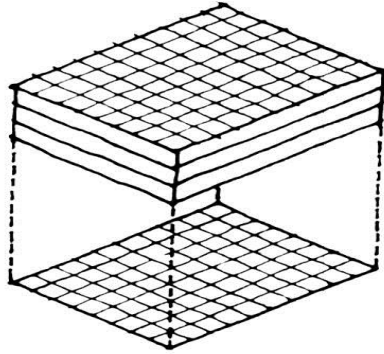


15. 8 HOUSE  
FAR 2.51  
COV 0.46  
HEI 5.41  
Plot Area 25,000 m<sup>2</sup>

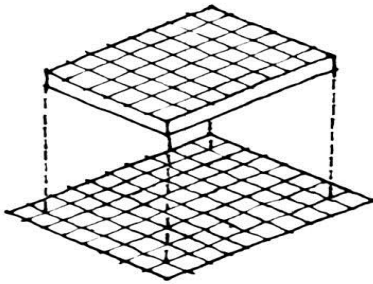
# EJEMPLOS DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (área techada)



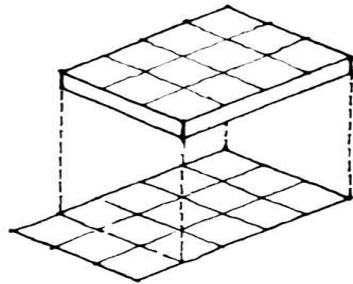
CONSTRUCCIÓN = 240%  
ZONA MULTIFAMILIAR



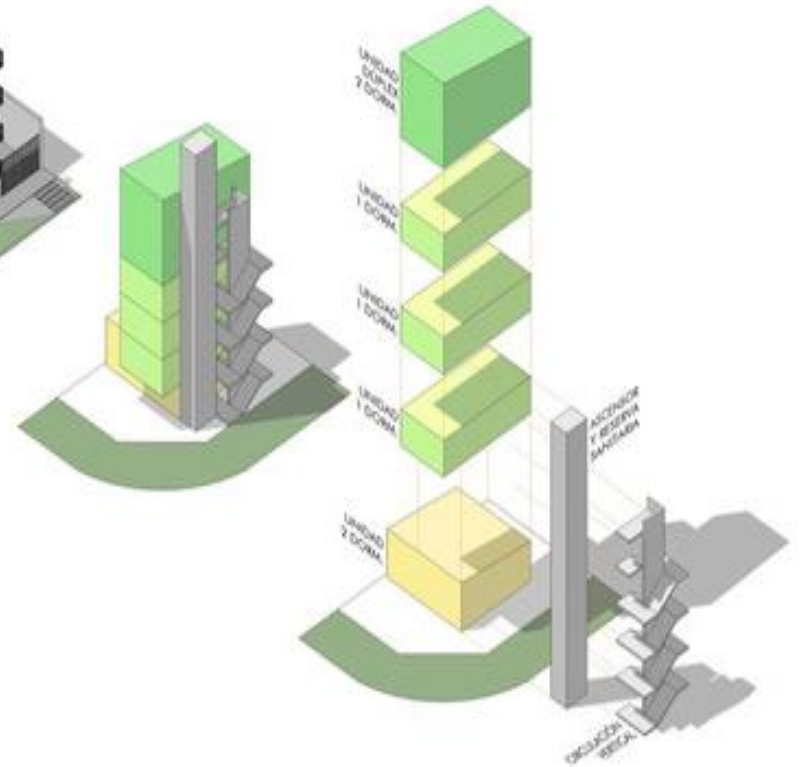
CONSTRUCCIÓN = 300%  
ZONA DE COMERCIO COMUNAL



CONSTRUCCIÓN = 60%  
ZONA DE PEQUEÑA INDUSTRIA



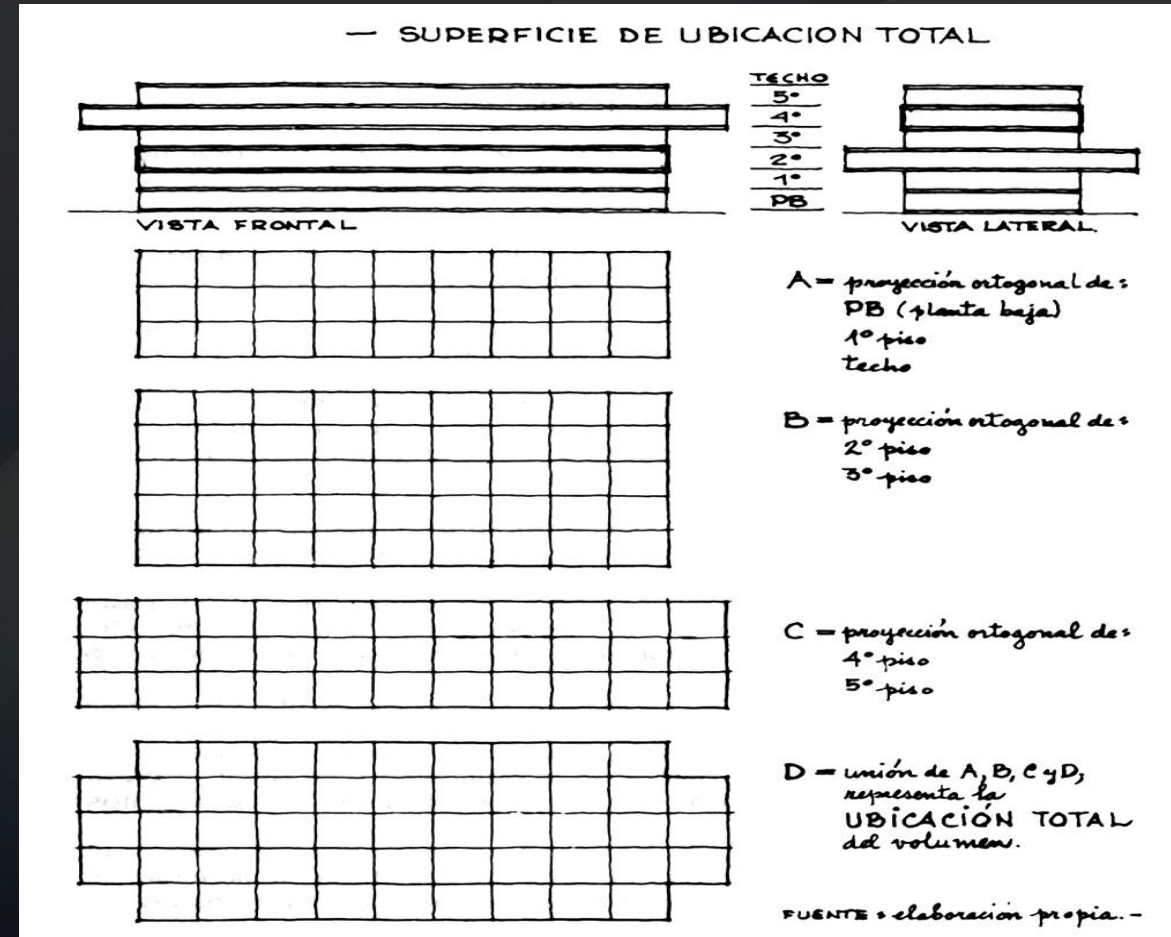
CONSTRUCCIÓN = 80%  
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR



# ÁREA DE OCUPACIÓN

## PROPÓSITO

- Controlar la magnitud del suelo del lote que ocupará la edificación. **Área de suelo cubierta por espacios techados no subterráneos.**
- Controlar la magnitud del **área de construcción** correspondiente a **cada planta** de la edificación.



## DEFINICIONES BÁSICAS: área de ocupación

- ✓ Área de ocupación computable es la expresada a través del porcentaje, o coeficiente de ocupación.
- ✓ Área de ocupación no computable es la establecida, taxativamente, definiendo cuáles áreas integrantes de la edificación no se computan a los efectos de medir la ocupación de esta.
- ✓ Área de ocupación total es el área resultante de la suma de las dos anteriores.

Las áreas de construcción no computables para efectos de medir la ocupación son:

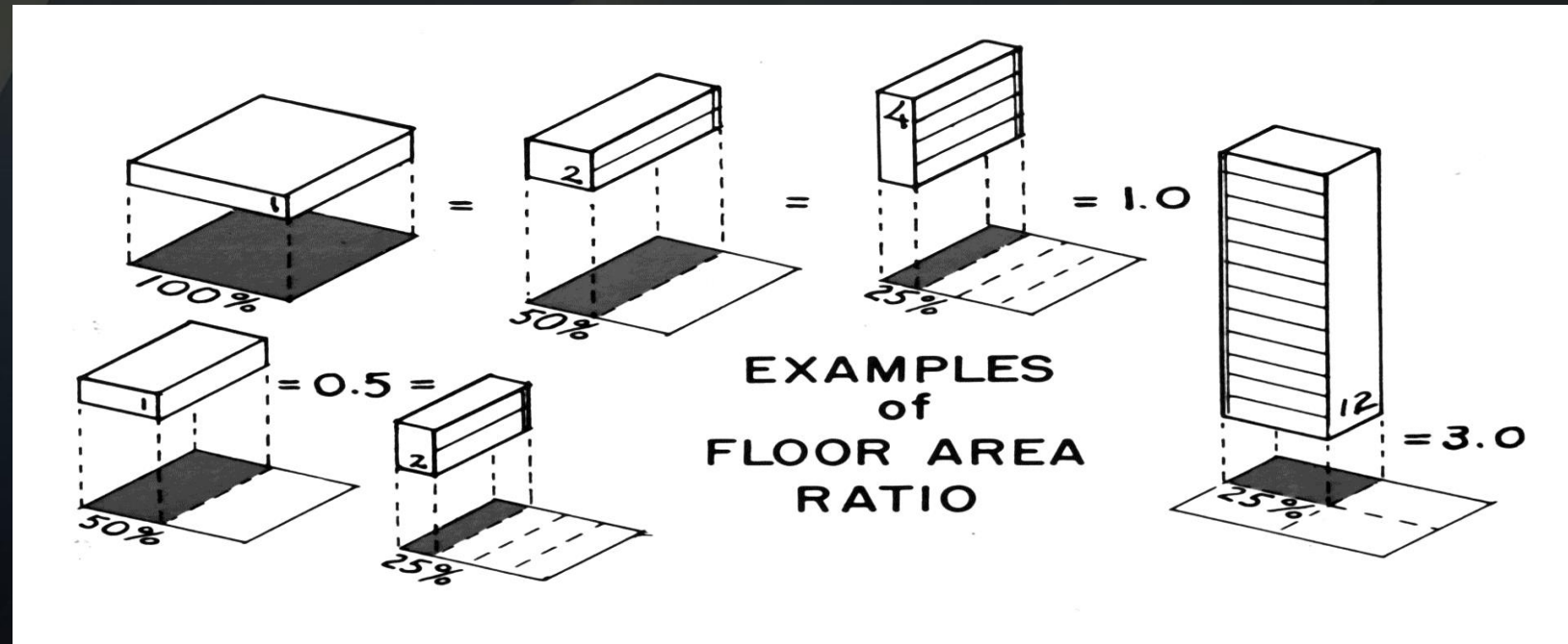
- ✓ Estructuras destinadas a estacionamiento.
- ✓ Componentes de la edificación vinculados con las fachadas: balcones, jardineras, parasoles, aleros, escaleras de emergencia.
- ✓ Estructuras auxiliares exteriores: marquesinas, depósitos, casetas de vigilancia y similares.

# ÁREA DE OCUPACIÓN

✓ Con el primer control se busca el uso satisfactorio de la parcela para lograr una relación apropiada entre su área total de suelo y el área del mismo ocupada por la edificación.

✓ Condicionar la distribución del área de construcción permitida entre las distintas plantas integrantes de la edificación, es decir, limitar la construcción que puede asignarse por planta.

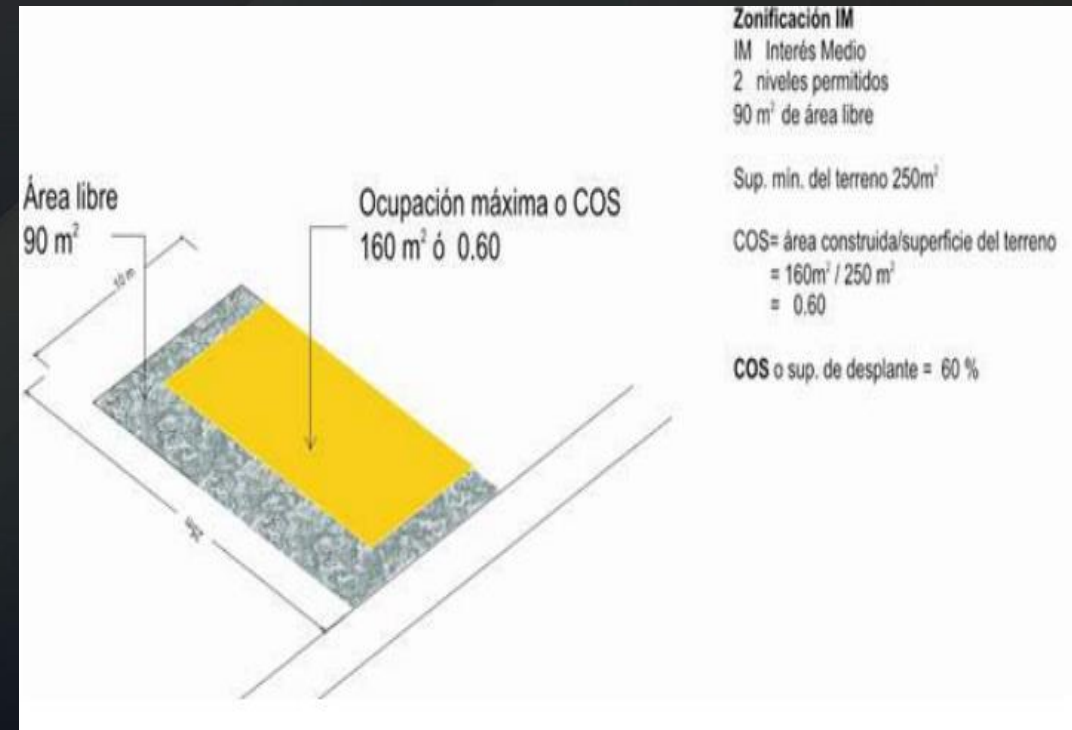
✓ Con el segundo se persigue garantizar la provisión de espacio suficiente para las actividades en cada planta de la edificación.



# ÁREA LIBRE

## Definición. Interpretación 1

- Es la **superficie** de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los límites de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los linderos de la propiedad.



# ÁREA LIBRE

## Definición. Interpretación 2

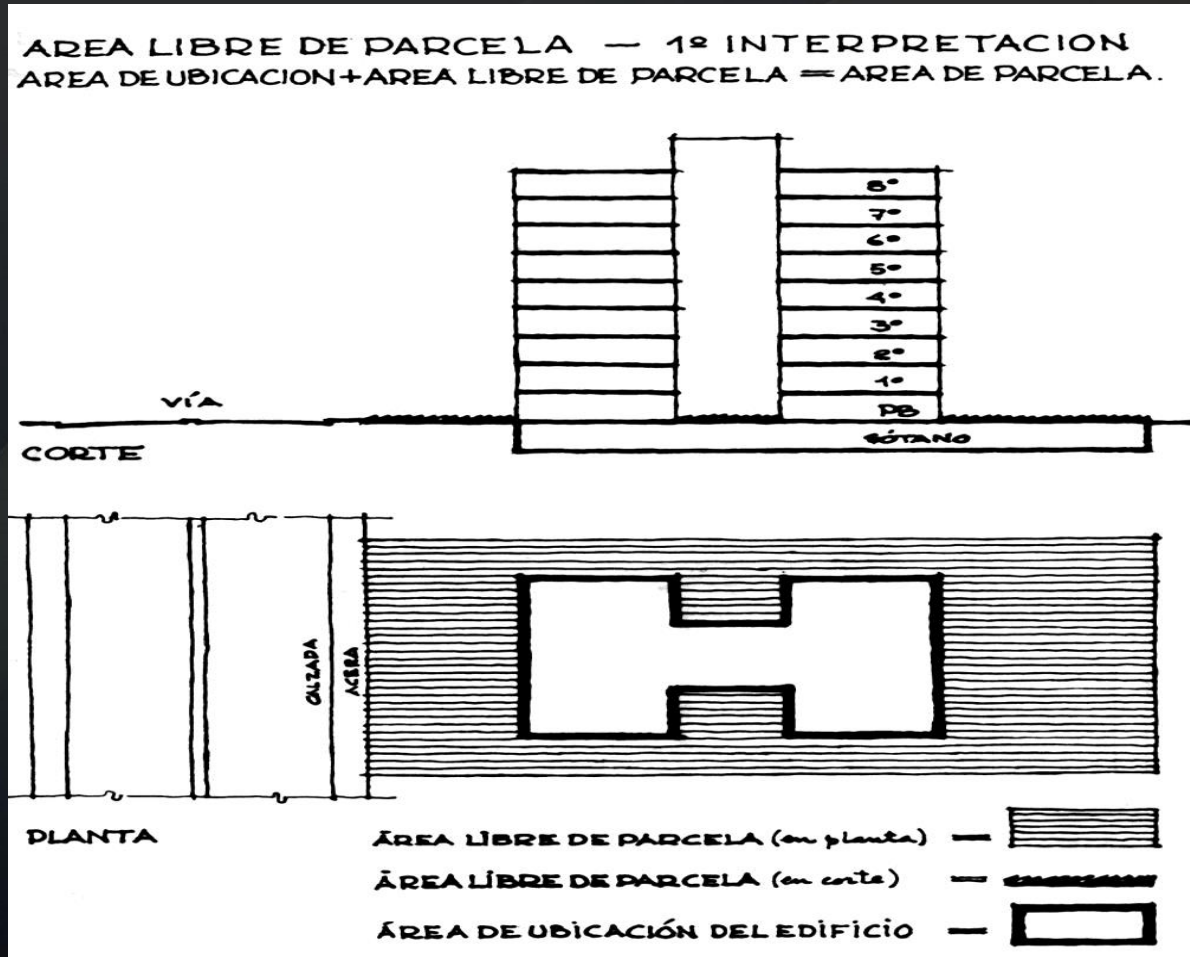
- El área libre debe ser considerada como el conjunto de **áreas no techadas existentes** en el inmueble, **acondicionadas para desempeñar alguna función al aire libre**. Estas áreas pueden desarrollarse sobre el **suelo natural o sobre estructuras**, así como también, estar situadas en cualquier nivel de la edificación, con excepción de los techos.





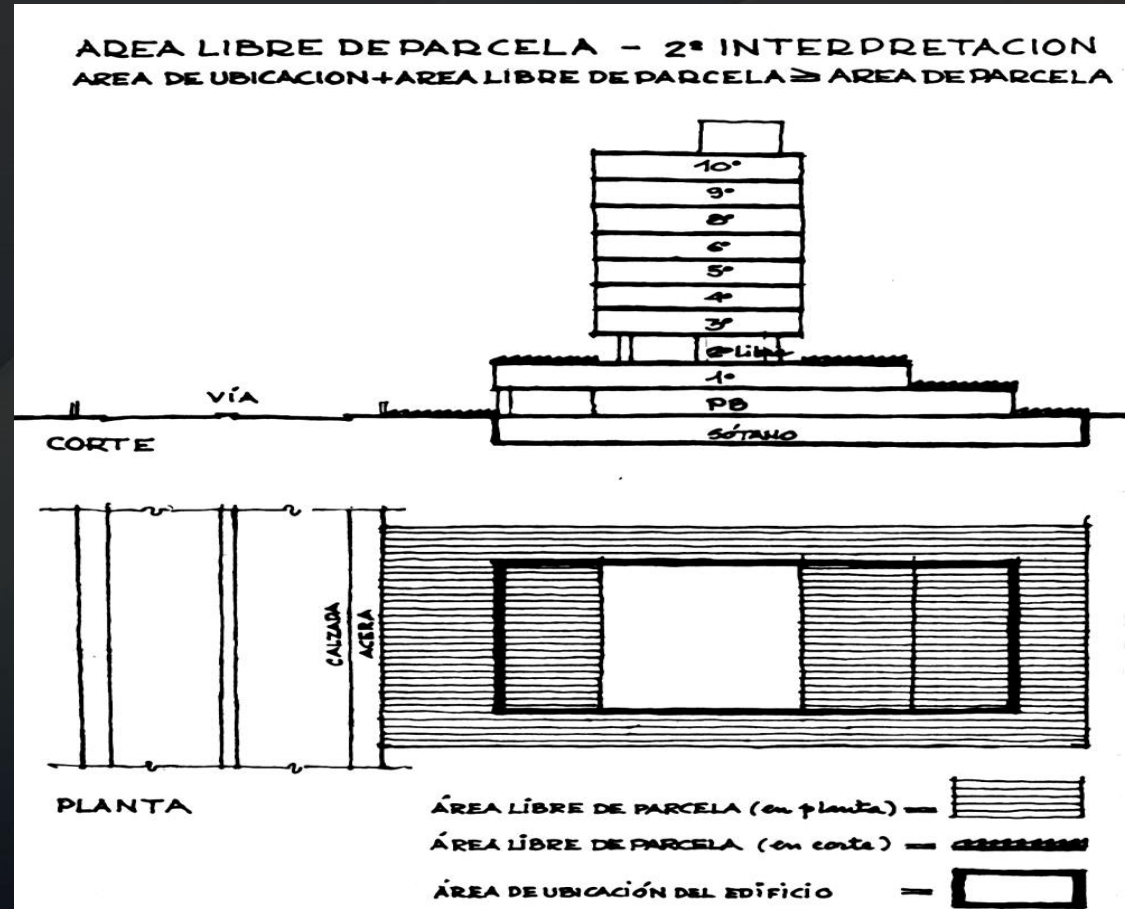
# TIPOS DE ÁREA LIBRE

- Área libre de lote destinada a **vehículos**: las vías internas para la circulación vehicular y los estacionamientos superficiales.
- Área libre de lote **destinada a personas**, subdividida a su vez en:



# TIPOS DE ÁREA LIBRE

- Área libre de lote destinada a recreación: jardines, áreas deportivas, área de juegos y reuniones, etc. Estas áreas por su parte se subdividen según y como sea su desarrollo: en **suelo natural**, o **sobre estructuras**. Esta distinción es importante por cuanto las primeras son áreas libres posibles de arborizar.
- Área libre de lote destinada a servicios: **patios** complementarios de los ambientes de servicio, espacios ocupados por **instalaciones al aire libre**.



La reglamentación del **área libre** de lote consiste en establecer límites admisibles de magnitud, que pueden ser máximos o mínimos, dependiendo del caso:

- Un **mínimo**, para el total de área libre de lote a prever en el inmueble.
- Un **máximo**, para el área libre de lote destinada a vehículos.
- Un **mínimo**, para el área libre de lote destinada a recreación.
- Un **mínimo**, para el área libre de lote destinada a recreación que debe desarrollarse sobre el suelo natural.

