

Libro 2. Contenidos Normativos

Título 1. Estrategia para la asignación de la norma

DT.10

Anexo 01 del Documento Técnico 10.

Modelaciones urbanísticas por modalidad de tratamiento de consolidación

Las modelaciones urbanísticas realizadas, se han adelantado para casos puntuales, por tipología edificatoria predominante y conforme a casos precisos que requiriesen una modelación volumétrica que permita entender con mejor acercamiento la toma de decisiones.

Bajo una muestra seleccionada y de casos piloto, se han tomado predios bajo la modalidad de consolidación máxima C2, por ser esta la modalidad de consolidación que permite una mayor edificabilidad, de mayores posibilidades volumétricas, debido a la atención de tipologías de diverso origen, incluidas las de tipo aislado.

Con estas modelaciones se pretende un acercamiento al potencial edificatorio de casos puntuales, que pueden verse replicados en las diversas zonas homogéneas diagnosticadas, en verificación de índices resultantes, número de pisos, retrocesos necesarios, frentes mínimos, condiciones de habitabilidad, entre otros.

Se presentan a modo de fichas compilatorias, donde cada una muestra la situación o condición edificatoria actual, aplicación normativa de los decretos reglamentarios del Decreto Distrital 190 de 2004 y el potencial edificatorio bajo las condiciones de la propuesta del presente plan. No significa ello, que la modelación presentada se pretenda como de obligatorio cumplimiento en el desarrollo de un determinado proyecto, en el sentido estricto de su aplicación normativa, debido a que las condiciones aquí ilustradas corresponden a un ejercicio práctico, dentro de un proceso de construcción y ajuste, sin carácter normativo explícito, que corresponden a situaciones bajo permanente adecuación y estudio técnico, con fines puramente ilustrativos.

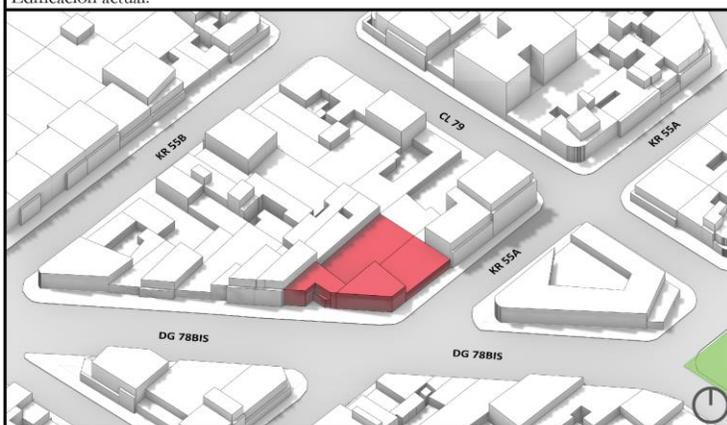
En cada una de las fichas se registra la UPZ correspondiente, la zona urbana homogénea con el respectivo código, su ubicación, registro fotográfico y condiciones edilicias actuales y proyectadas. A continuación, las fichas indicadas:

UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T2 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 10,80

Tratamiento urbanístico actual:
Renovación Urbana Reactivación

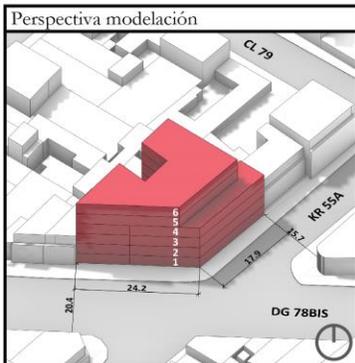
| | |
|----------------------------|---------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 + 1NH |
| Índice de construcción | 2,16 |
| Índice de ocupación | 0,75 |

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 10X22 |
| Frente predominante del predio (mts): | 10 |
| Con antejardín: | NO |
| Profundidad de antejardín (mts): | 0 |

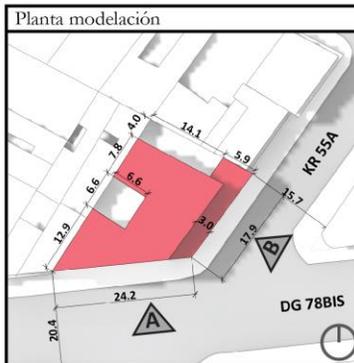


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

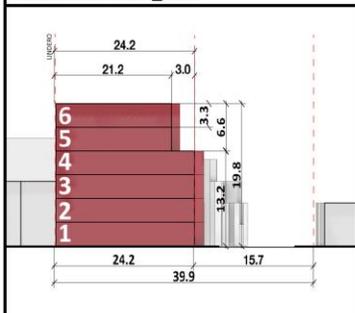


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 6

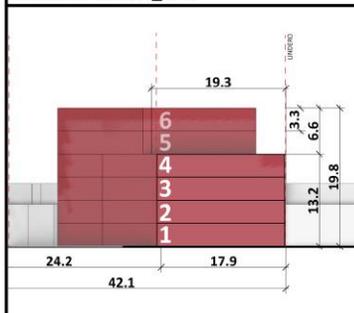
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | M1 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 24X18 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 4 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 3 |
| Dimensión patio (mts): | 6,5X6,5 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 0 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 6 |
| Área total del predio (m2): | 474,1 |
| Área construida en primer piso (m2): | 374 |
| Área total construida (m2): | 1.877,2 |
| Área neta vendible | 1.727 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1.209 |
| Índice de construcción: | 3,64 |
| Índice de ocupación: | 0,79 |
| Número aproximado de viviendas: | 16 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 48 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T2 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 10,80

Tratamiento urbanístico actual:
Renovación Urbana Reactivación

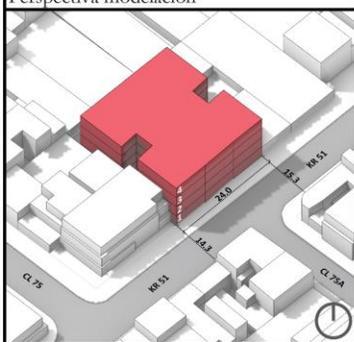
| | |
|----------------------------|---------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 + 1NH |
| Índice de construcción | 2,16 |
| Índice de ocupación | 0,75 |

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 8x30 |
| Frente predominante del predio (mts): | 8 |
| Con antejardín: | NO |
| Profundidad de antejardín (mts): | 0 |

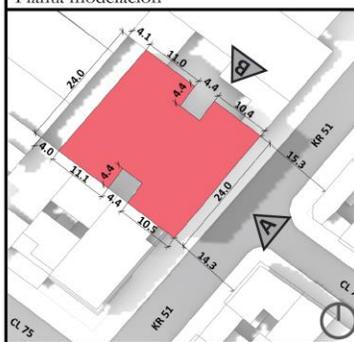


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

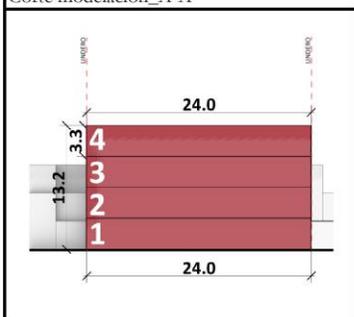


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 6

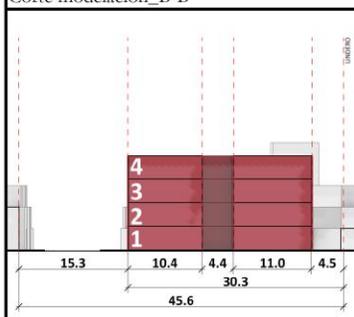
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | NO |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|---|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | M1 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 24X30,3 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 4 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 4,4X4,4 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 0 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 4 |
| Área total del predio (m ²): | 716,3 |
| Área construida en primer piso (m ²): | 581,5 |
| Área total construida (m ²): | 1.814,9 |
| Área neta vendible | 1.670 |
| Área neta de uso residencial (m ²): | 1.169 |
| Índice de construcción: | 2,33 |
| Índice de ocupación: | 0,81 |
| Número aproximado de viviendas: | 16 |
| Área promedio de vivienda (m ²): | 75 |
| Habitantes | 47 |

Corte modelación A-A'



Corte modelación B-B'

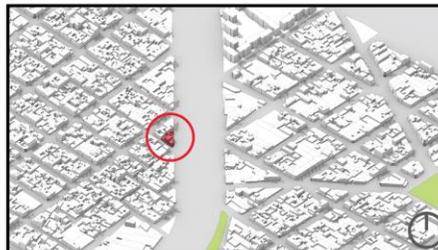
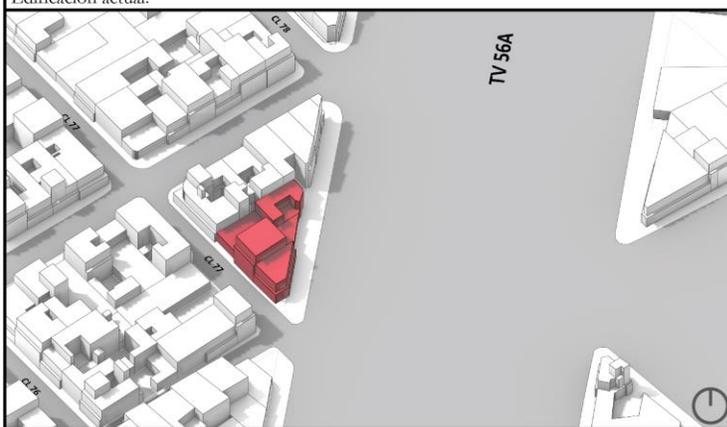


UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T2 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 10,80

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Con Densificación Moderada

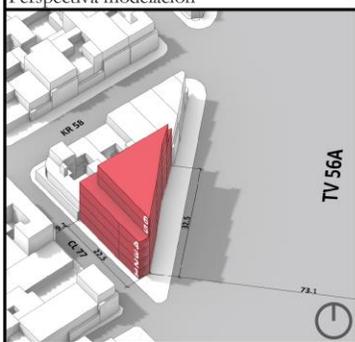
| | |
|----------------------------|---------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 + 1NH |
| Índice de construcción | 2,17 |
| Índice de ocupación | 0,75 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 7,5x19 |
| Frete predominante del predio (mts): | 7,5 |
| Con antejardín: | NO |
| Profundidad de antejardín (mts): | 0 |

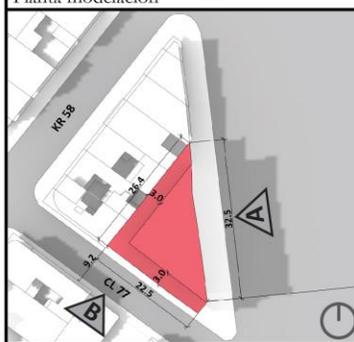


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

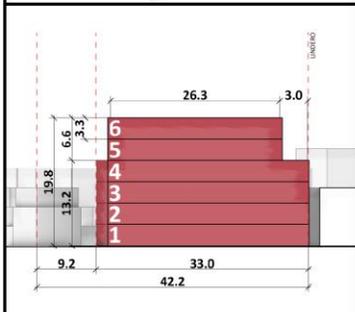


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 6

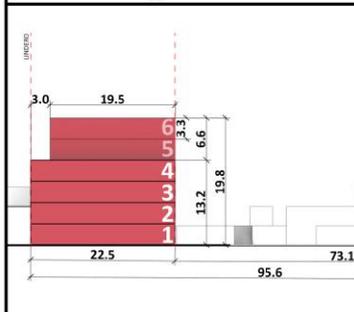
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|-----------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R3 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 26,4X22,5 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 0 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 6 |
| Área total del predio (m2): | 325,4 |
| Área construida en primer piso (m2): | 325,4 |
| Área total construida (m2): | 1.452,6 |
| Área neta vendible | 1.336 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1.069 |
| Índice de construcción: | 4,11 |
| Índice de ocupación: | 1,00 |
| Número aproximado de viviendas: | 14 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 43 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 20 LA ALHAMBRA

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 5,51

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

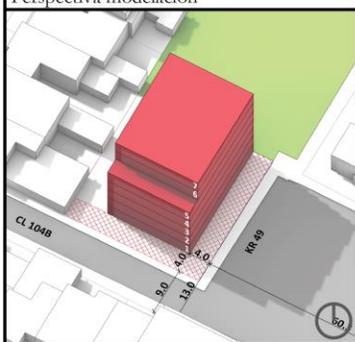
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 2 |
| Índice de construcción | 0,89 |
| Índice de ocupación | 0,75 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 8,5x27 |
| Frete predominante del predio (mts): | 8,5 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 2,5 |

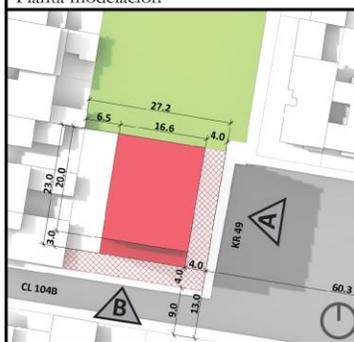


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

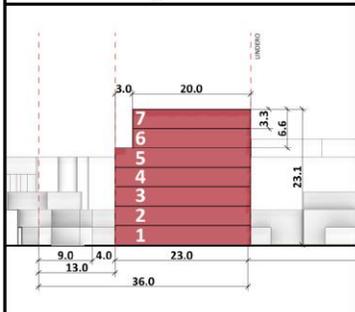


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

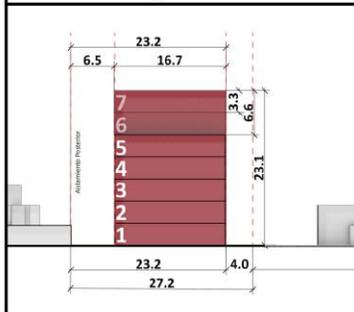
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|-----------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 26,4X27,2 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 6,5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 3,5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 728,3 |
| Área construida en primer piso (m2): | 415,4 |
| Área total construida (m2): | 2.425,5 |
| Área neta vendible | 2.231 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 2.008 |
| Índice de construcción: | 3,06 |
| Índice de ocupación: | 0,57 |
| Número aproximado de viviendas: | 27 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 80 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 20 LA ALHAMBRA

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 5,51

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

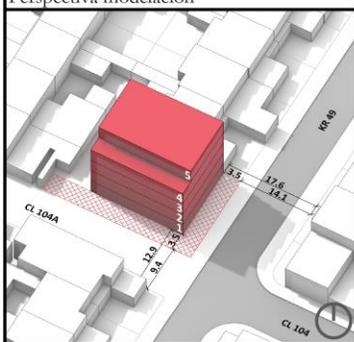
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 2 |
| Índice de construcción | 0,88 |
| Índice de ocupación | 0,75 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 9x27 |
| Frete predominante del predio (mts): | 9 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 2,5 |

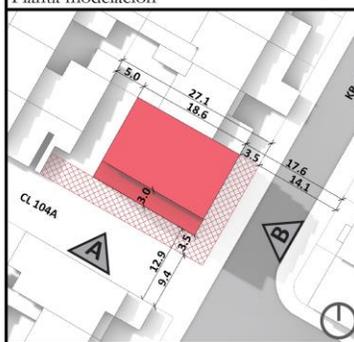


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

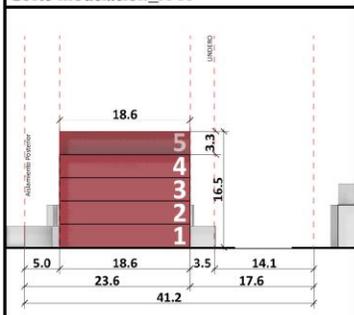


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

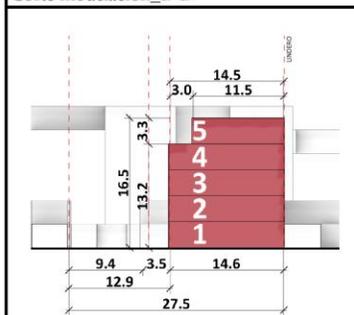
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | NO |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 18X29,5 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 3,5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 5 |
| Área total del predio (m2): | 505,2 |
| Área construida en primer piso (m2): | 268,4 |
| Área total construida (m2): | 1.192,5 |
| Área neta vendible | 1.097 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 987 |
| Índice de construcción: | 2,17 |
| Índice de ocupación: | 0,53 |
| Número aproximado de viviendas: | 13 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 39 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 10,80

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con Densificación Moderada

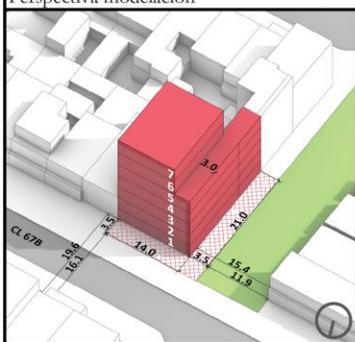
| | |
|----------------------------|---------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 + 1NH |
| Índice de construcción | 1,61 |
| Índice de ocupación | 0,56 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 7x24,5 |
| Frete predominante del predio (mts): | 7 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 3,5 |

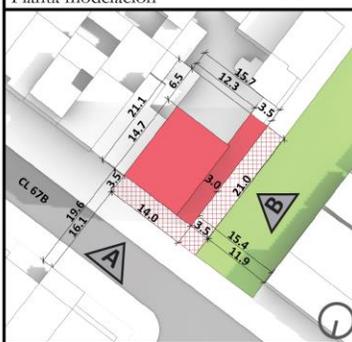


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

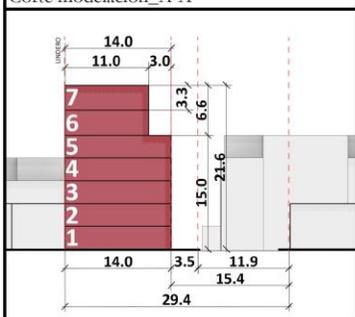


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

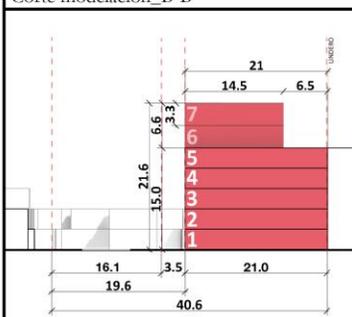
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|-----------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 17,5X24,5 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 6,5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 3,5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 429,3 |
| Área construida en primer piso (m2): | 225,7 |
| Área total construida (m2): | 1.308,7 |
| Área neta vendible | 1.204 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1,084 |
| Índice de construcción: | 2,80 |
| Índice de ocupación: | 0,53 |
| Número aproximado de viviendas: | 14 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 43 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 10,80

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con Densificación Moderada

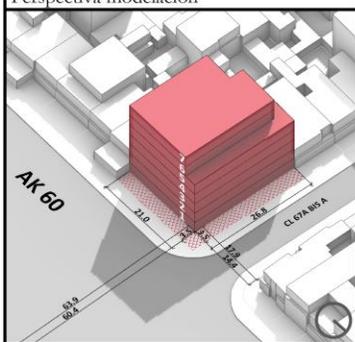
| | |
|----------------------------|---------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 + 1NH |
| Índice de construcción | 1,99 |
| Índice de ocupación | 0,69 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 7x30 |
| Frete predominante del predio (mts): | 7 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 3,5 |

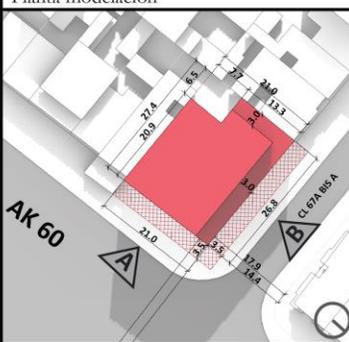


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

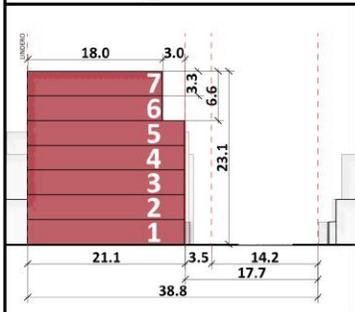


| | |
|------------------------------------|----|
| Tratamiento urbanístico propuesto: | C2 |
| Número de pisos permitido: | 7 |

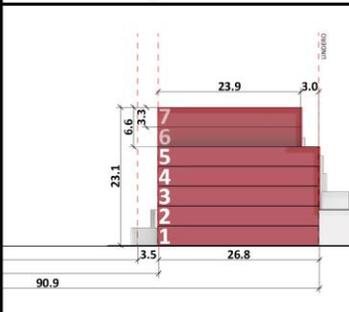
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 24X30 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 6,5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 3,5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 746,9 |
| Área construida en primer piso (m2): | 518,5 |
| Área total construida (m2): | 3.139,8 |
| Área neta vendible | 2.889 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 2.600 |
| Índice de construcción: | 3,87 |
| Índice de ocupación: | 0,69 |
| Número aproximado de viviendas: | 35 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 104 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

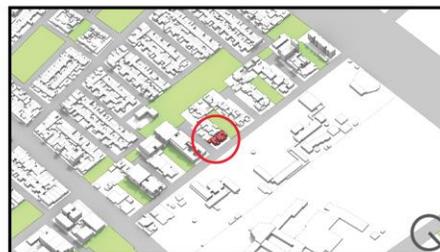


UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 5,62

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

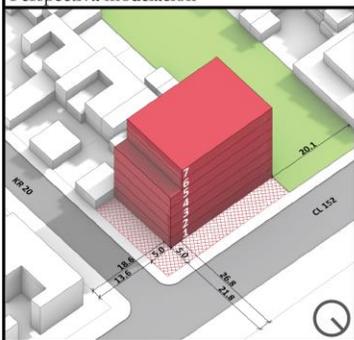
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 |
| Índice de construcción | 1,74 |
| Índice de ocupación | 0,65 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 12x32 |
| Frete predominante del predio (mts): | 12 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

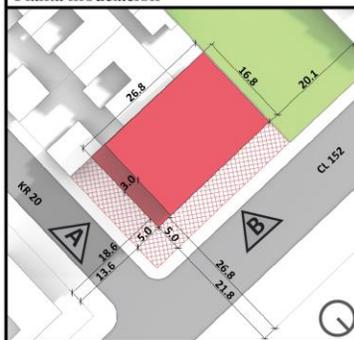


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

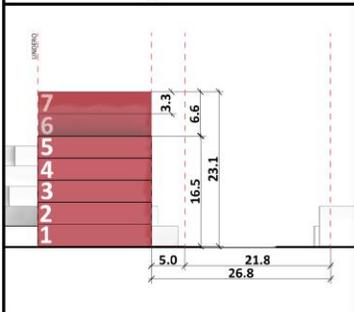


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

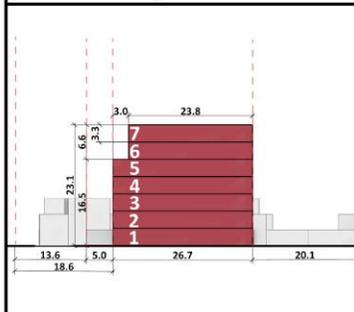
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 22x32 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 694,9 |
| Área construida en primer piso (m2): | 450,9 |
| Área total construida (m2): | 3.049,5 |
| Área neta vendible | 2.806 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 2.525 |
| Índice de construcción: | 4,04 |
| Índice de ocupación: | 0,65 |
| Número aproximado de viviendas: | 34 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 101 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

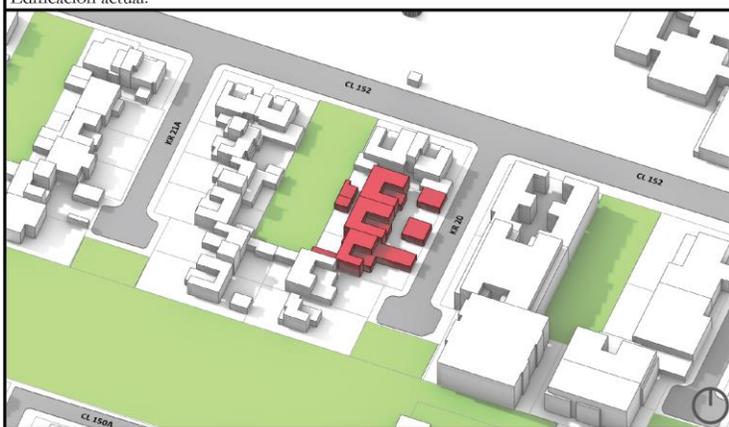


UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 5,62

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

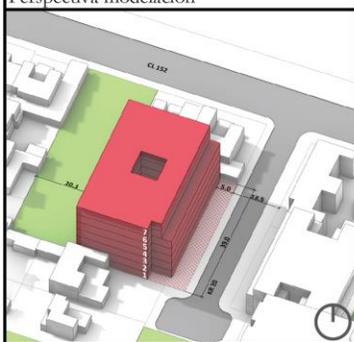
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 |
| Índice de construcción | 1,89 |
| Índice de ocupación | 0,70 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 12x32 |
| Frete predominante del predio (mts): | 12 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

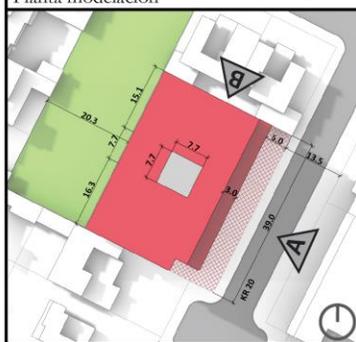


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

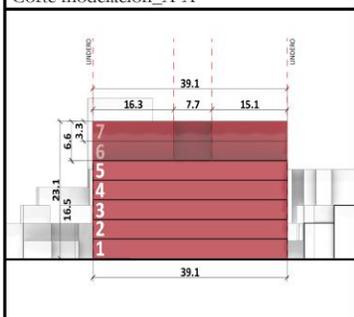


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

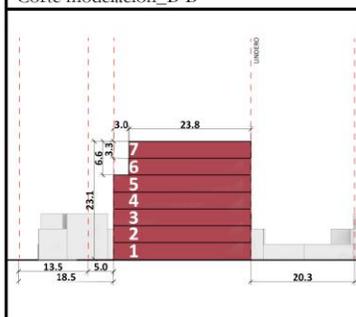
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 39X32 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 7,7X7,7 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 1.241,8 |
| Área construida en primer piso (m2): | 969,5 |
| Área total construida (m2): | 5.937,4 |
| Área neta vendible | 5.462 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 4.916 |
| Índice de construcción: | 4,40 |
| Índice de ocupación: | 0,78 |
| Número aproximado de viviendas: | 66 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 197 |

Corte modelación_A-A'



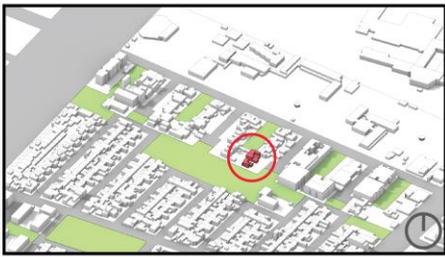
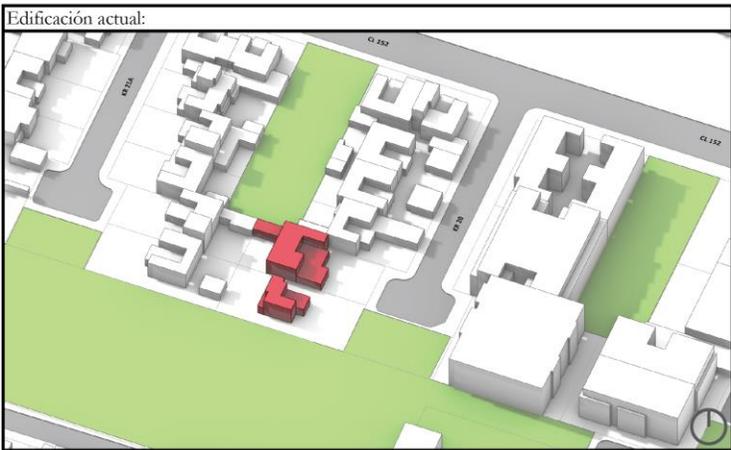
Corte modelación_B-B'



UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ: 5,62

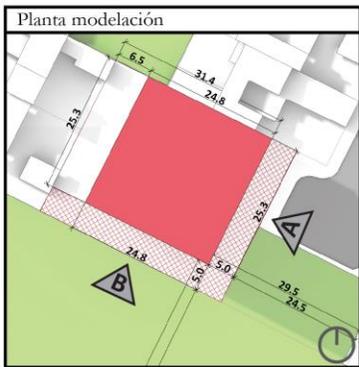
Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 4 |
| Índice de construcción | 1,64 |
| Índice de ocupación | 0,61 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 3 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 12x32 |
| Frete predominante del predio (mts): | 12 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |



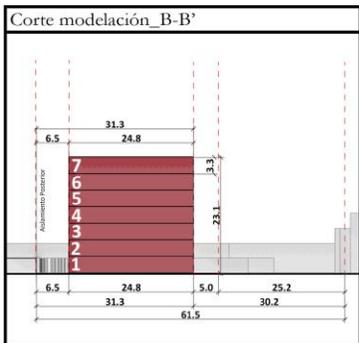
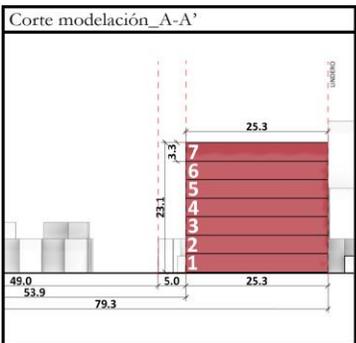
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 7

| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 30X36 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 7 |
| Área total del predio (m2): | 1.102,3 |
| Área construida en primer piso (m2): | 701,1 |
| Área total construida (m2): | 4.421 |
| Área neta vendible | 4.068 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 3.661 |
| Índice de construcción: | 3,69 |
| Índice de ocupación: | 0,64 |
| Número aproximado de viviendas: | 49 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 146 |

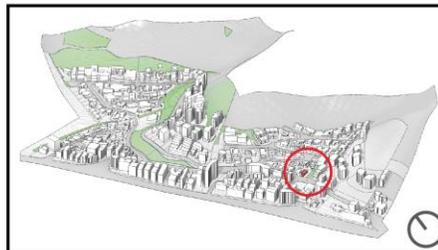
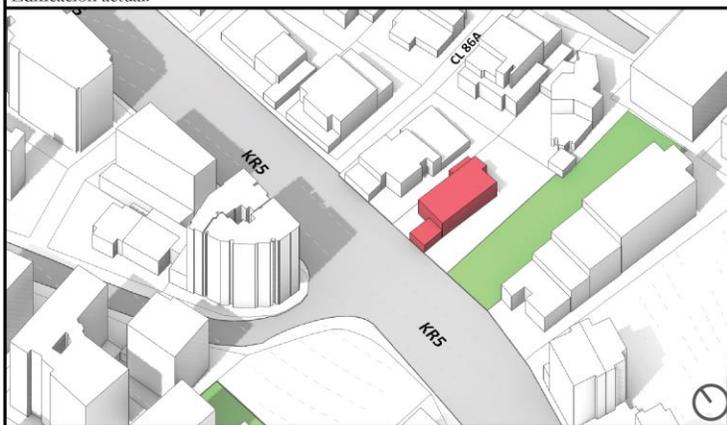


UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 8,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

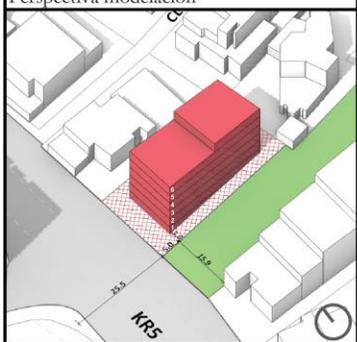
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 2 |
| Índice de construcción | 0,93 |
| Índice de ocupación | 0,50 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 2 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 20x33 |
| Frete predominante del predio (mts): | 20 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

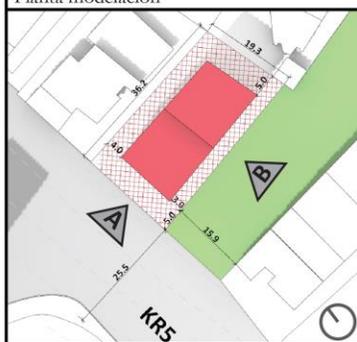


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

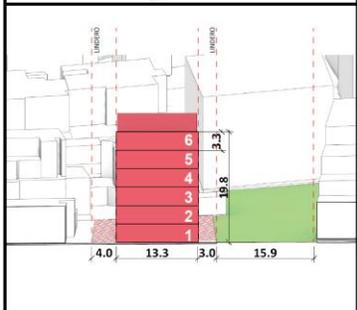


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 6

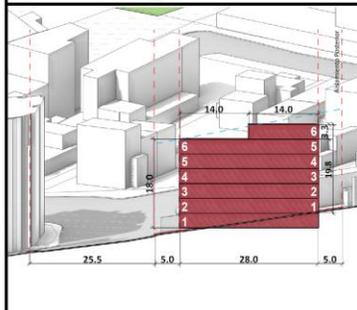
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | NO |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R1 |
| Posibilidad de englobe: | NO |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 20X36 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 5,0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 4,0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 10 |
| Área total del predio (m2): | 750,5 |
| Área construida en primer piso (m2): | 358,1 |
| Área total construida (m2): | 2.148,6 |
| Área neta vendible | 1.934 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1.934 |
| Índice de construcción: | 2,58 |
| Índice de ocupación: | 0,48 |
| Número aproximado de viviendas: | 13 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 39 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

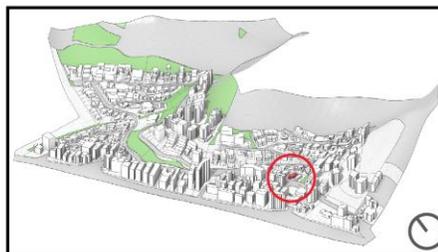


UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 8,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

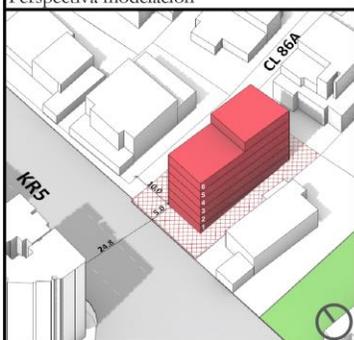
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 2 |
| Índice de construcción | 0,92 |
| Índice de ocupación | 0,50 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 2 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 20x33 |
| Frete predominante del predio (mts): | 20 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

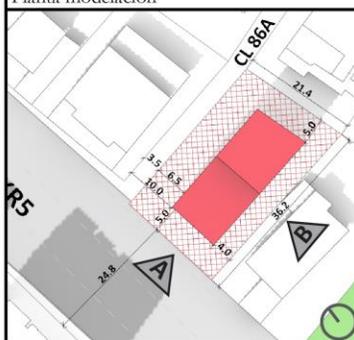


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

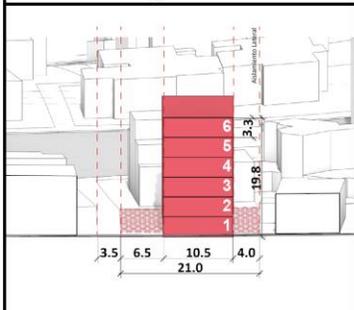


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 10

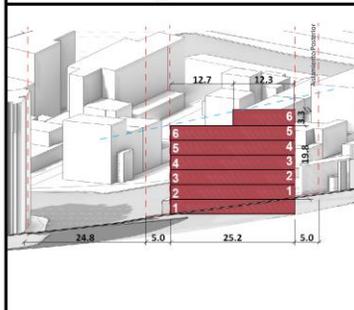
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | NO |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | NO |

| | |
|--|-------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R1 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 20X33 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 5.0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 4.0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 6 |
| Área total del predio (m2): | 729,3 |
| Área construida en primer piso (m2): | 263,5 |
| Área total construida (m2): | 1.581 |
| Área neta vendible | 1.455 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1.455 |
| Índice de construcción: | 1,99 |
| Índice de ocupación: | 0,36 |
| Número aproximado de viviendas: | 10 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 29 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

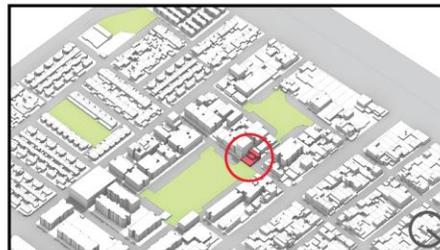
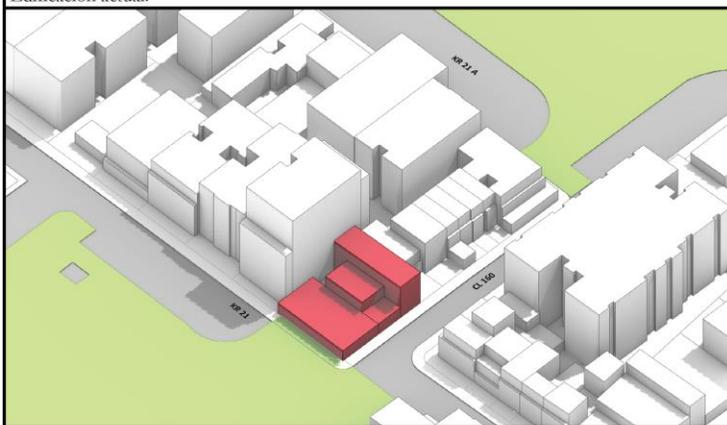


UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 6,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

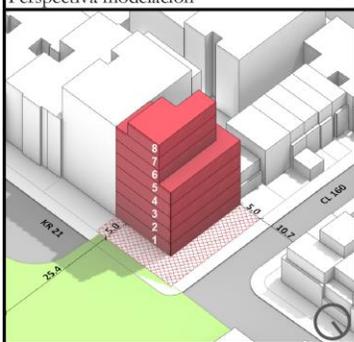
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 5 |
| Índice de construcción | 1,64 |
| Índice de ocupación | 0,57 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 5 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 13,5x31,7 |
| Frete predominante del predio (mts): | 13,5 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

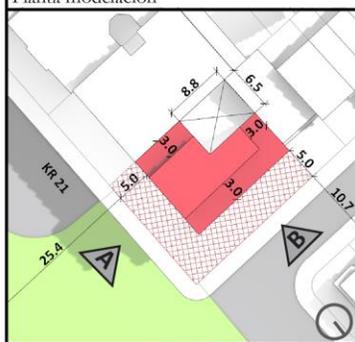


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

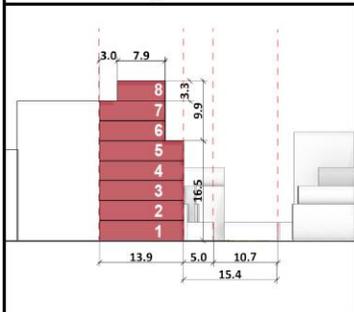


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 8

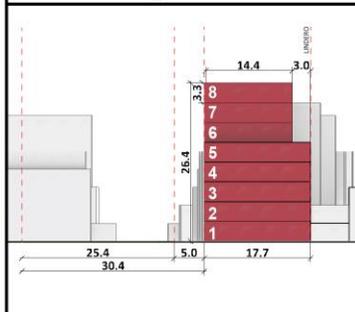
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 19x23 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 8 |
| Área total del predio (m2): | 427,9 |
| Área construida en primer piso (m2): | 186,9 |
| Área total construida (m2): | 1.269,2 |
| Área neta vendible | 1.168 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 1.051 |
| Índice de construcción: | 2,73 |
| Índice de ocupación: | 0,44 |
| Número aproximado de viviendas: | 14 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 42 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

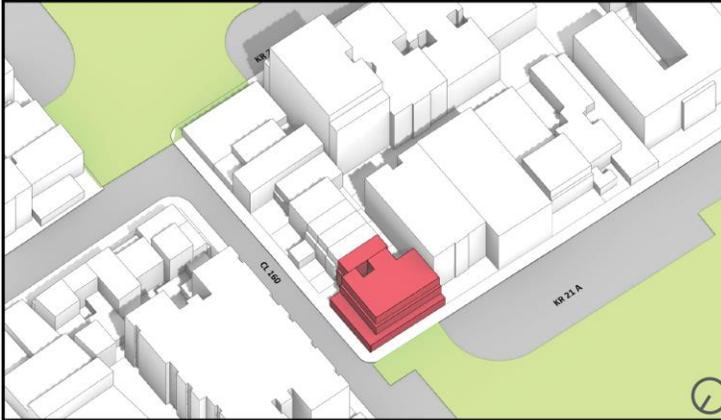


UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 6,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación Urbanística

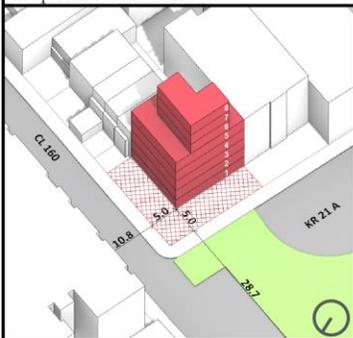
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 5 |
| Índice de construcción | 1,52 |
| Índice de ocupación | 0,53 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 5 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 13,5x31,7 |
| Frente predominante del predio (mts): | 13,5 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |



FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

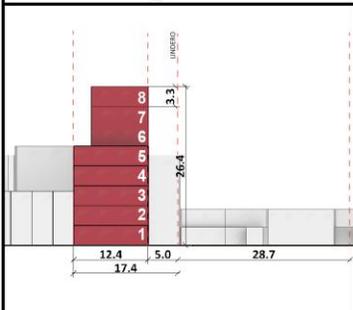


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 8

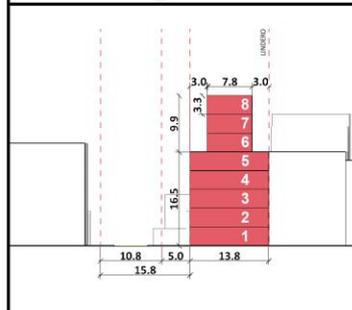
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 14 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 17x19 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 0 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 0 |
| Dimensión patio (mts): | 6,5X8,8 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 8 |
| Área total del predio (m2): | 328,5 |
| Área construida en primer piso (m2): | 121,2 |
| Área total construida (m2): | 775,5 |
| Área neta vendible | 713 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 642 |
| Índice de construcción: | 2,17 |
| Índice de ocupación: | 0,37 |
| Número aproximado de viviendas: | 9 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 75 |
| Habitantes | 26 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 16 SANTA BÁRBARA

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 6,32

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con densificación moderada

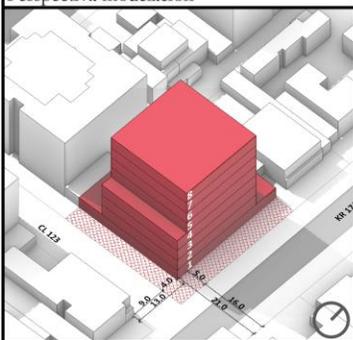
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 5+1H |
| Índice de construcción | 2,41 |
| Índice de ocupación | 0,64 |

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 6 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 17x33 |
| Frente predominante del predio (mts): | 17 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |



FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

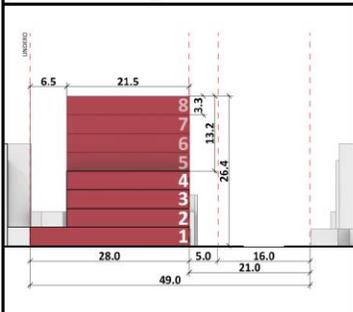


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 10

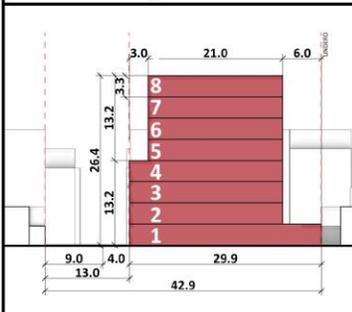
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 24 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 34X33 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 6,5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 6-4 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 8 |
| Área total del predio (m2): | 1.122,1 |
| Área construida en primer piso (m2): | 689,9 |
| Área total construida (m2): | 3.628,8 |
| Área neta vendible | 3.338 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 3.005 |
| Índice de construcción: | 2,98 |
| Índice de ocupación: | 0,61 |
| Número aproximado de viviendas: | 20 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 60 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

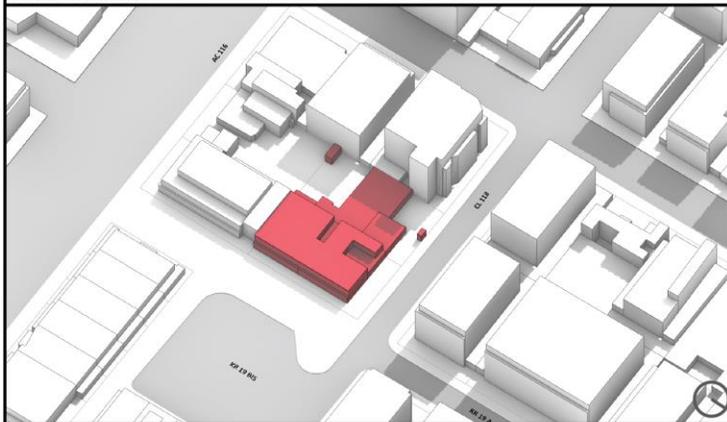


UPZ 16 SANTA BÁRBARA

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:

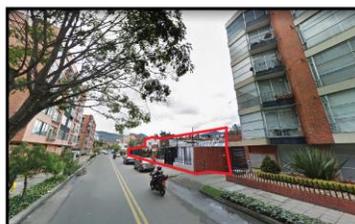


Indicador EPE existente en la UPZ: 6,32

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con densificación moderada

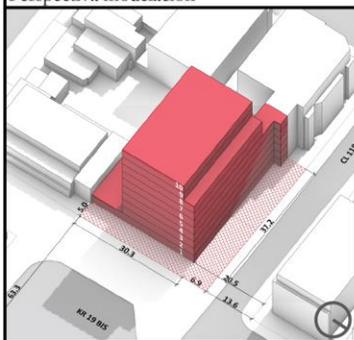
| | |
|----------------------------|------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 5+1H |
| Índice de construcción | 2,48 |
| Índice de ocupación | 0,66 |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 6 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 21X37 |
| Frete predominante del predio (mts): | 21 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

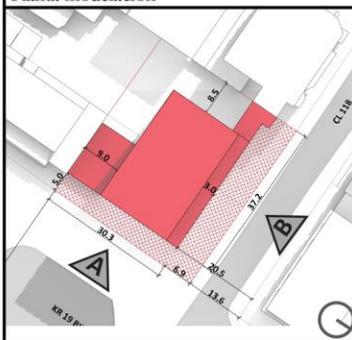


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

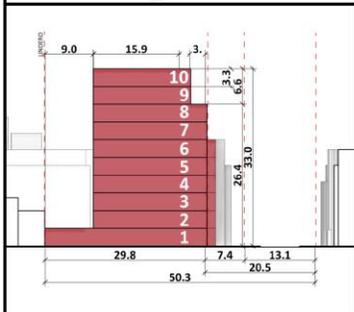


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 10

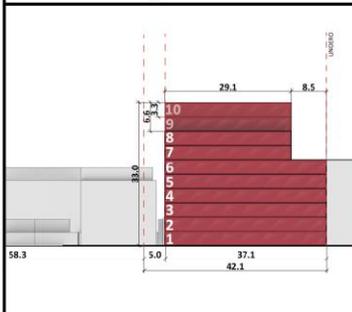
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 24 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 37X42 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 9 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 4-9 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 10 |
| Área total del predio (m2): | 1.568,8 |
| Área construida en primer piso (m2): | 902,9 |
| Área total construida (m2): | 6.758,8 |
| Área neta vendible | 6.218 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 5.596 |
| Índice de construcción: | 3,96 |
| Índice de ocupación: | 0,58 |
| Número aproximado de viviendas: | 37 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 112 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 88 EL REFUGIO

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 8,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con cambio de patrón

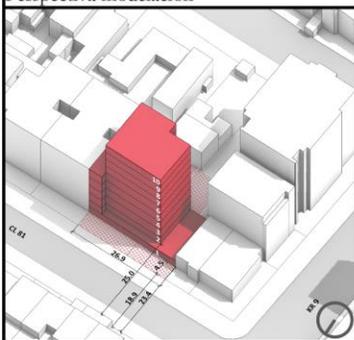
| | |
|----------------------------|-------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 8+1NH |
| Índice de construcción | 3,10 |
| Índice de ocupación | 0,61 |

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 7 PISOS |
| Capacidad predial predominante: | 15X30 |
| Frente predominante del predio (mts): | 15 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 4,5 |



FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

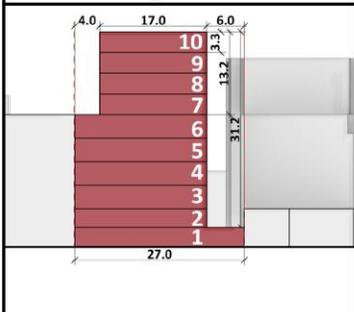


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 10

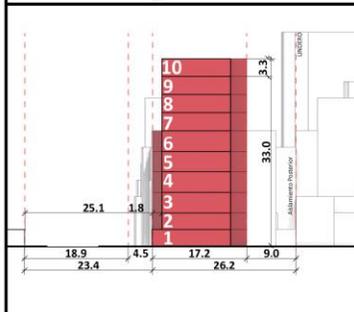
| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 24 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | SI |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 27X30 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 9 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 4-6 |
| Dimensión patio (mts): | 0 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 4,5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 9 |
| Área total del predio (m2): | 782,7 |
| Área construida en primer piso (m2): | 429,1 |
| Área total construida (m2): | 2.985,1 |
| Área neta vendible | 2.398 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 2.159 |
| Índice de construcción: | 3,06 |
| Índice de ocupación: | 0,55 |
| Número aproximado de viviendas: | 14 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 43 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

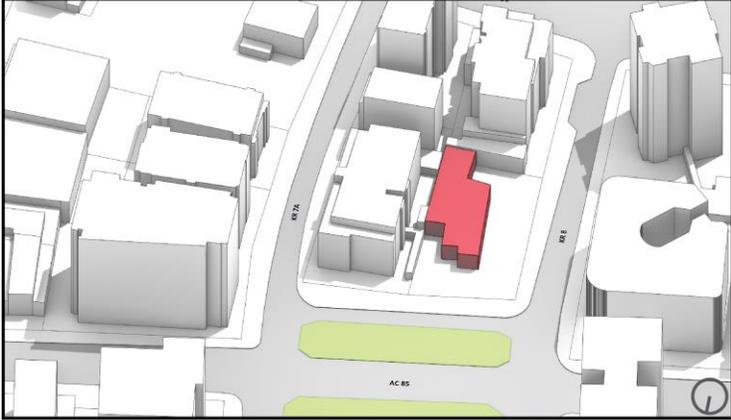


UPZ 88 EL REFUGIO

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Edificación actual:



Indicador EPE existente en la UPZ: 8,22

Tratamiento urbanístico actual:
Consolidación con cambio de patrón

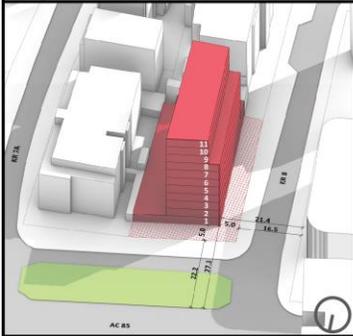
| | |
|----------------------------|--------|
| Edificabilidad actual: | |
| Número de pisos permitido: | 10+1NH |
| Índice de construcción | 3,35 |
| Índice de ocupación | 0,70 |

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Caracterización actual del sector: | |
| Altura predominante por manzana: | 8 |
| Capacidad predial predominante: | 28X47 |
| Frete predominante del predio (mts): | 28 |
| Con antejardín: | SI |
| Profundidad de antejardín (mts): | 5 |

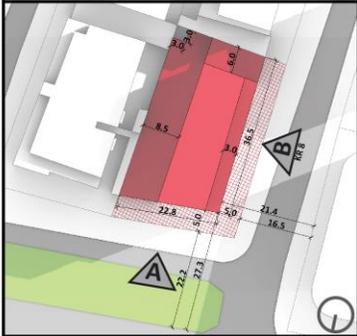


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

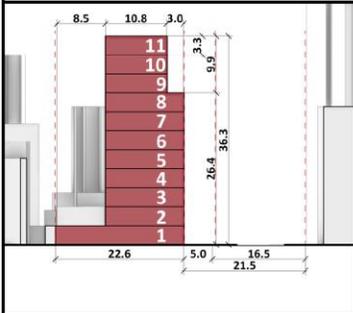


Tratamiento urbanístico propuesto: C2
Número de pisos permitido: 11

| | |
|---|----|
| Cumplimiento de condiciones: | |
| Con frente a EP: | SI |
| Con frente a vía \geq a 16 metros: | SI |
| Con frente del predio \geq 24 metros: | SI |
| Con primer piso activo (otros usos): | SI |

| | |
|--|---------|
| Resultado obtenido: | |
| Área Actividad | R2 |
| Posibilidad de englobe: | NO |
| Dimensión predial propuesta (mts): | 28X40 |
| Dimensión aislamiento posterior (mts): | 6,5 |
| Dimensión aislamiento lateral (mts): | 6-8,5 |
| Dimensión patio (mts): | 6,5X8,8 |
| Dimensión sobre ancho de andén (mts): | 5 |
| Dimensión voladizo (mts): | 0 |
| Altura por piso (mts): | 3,3 |
| Número de pisos propuesto: | 11 |
| Área total del predio (m2): | 1.156,3 |
| Área construida en primer piso (m2): | 779,6 |
| Área total construida (m2): | 4.694,2 |
| Área neta vendible | 4.319 |
| Área neta de uso residencial (m2): | 3.887 |
| Índice de construcción: | 3,39 |
| Índice de ocupación: | 0,72 |
| Número aproximado de viviendas: | 26 |
| Área promedio de vivienda (m2): | 150 |
| Habitantes | 78 |

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

