

Libro 2. Contenidos Normativos

Título 1. Estrategia para la asignación de la norma

Anexo 01 del Documento Técnico 10.

Modelaciones volumétricas del Tratamiento de Consolidación

DT.10

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.

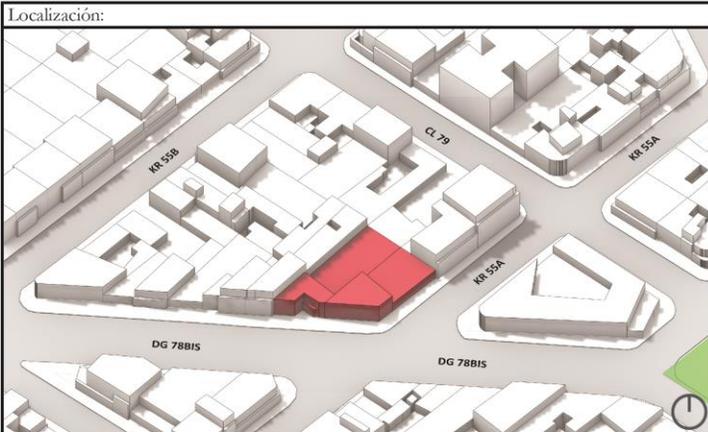
Se presentan a modo de fichas compilatorias, donde cada una muestra la situación o condición edificatoria actual, aplicación normativa de los decretos reglamentarios del Decreto Distrital 190 de 2004 y el potencial edificatorio bajo las condiciones de la propuesta del presente plan. No significa ello, 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



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,06
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,53

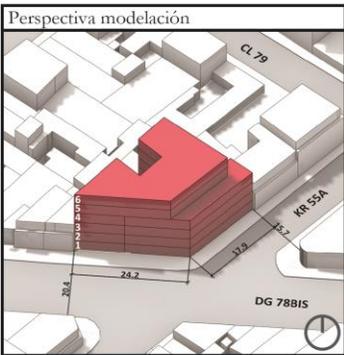
Tratamiento urbanístico actual:	Renovación Urbana Reactivación
---------------------------------	--------------------------------

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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
Frete predominante del predio (mts):	10
Con antejardín:	NO
Profundidad de antejardín (mts):	0



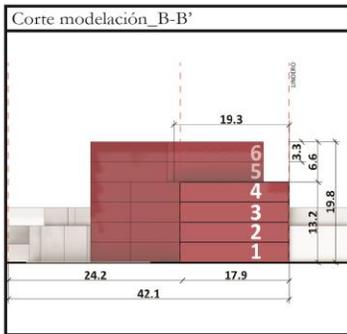
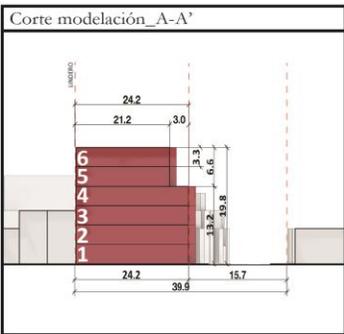
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



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

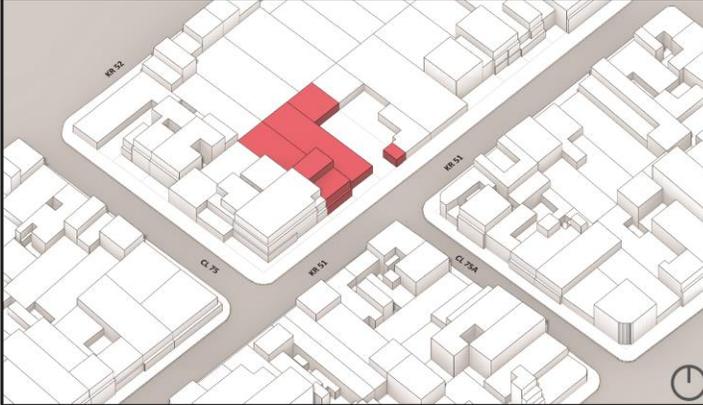


UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T2 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,06
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,53

Tratamiento urbanístico actual:	Renovación Urbana Reactivación
---------------------------------	--------------------------------

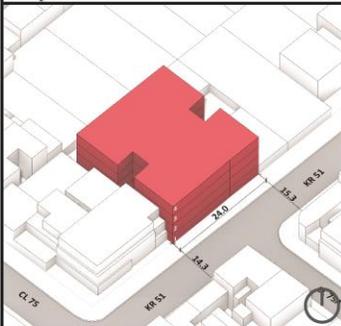
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	4 + 1NF
Índice de construcción:	2,16
Índice de ocupación:	0,75

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

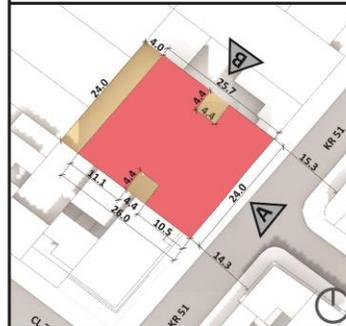


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

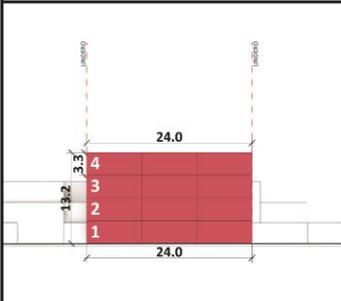


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	6

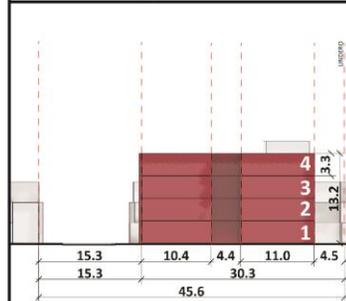
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	NO
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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 (m2):	716,3
Área construida en primer piso (m2):	581,5
Área total construida (m2):	1.814,9
Área neta vendible	1.670
Área neta de uso residencial (m2):	1.169
Índice de construcción:	2,33
Índice de ocupación:	0,81
Número aproximado de viviendas:	16
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	47

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T2 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,06
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,53

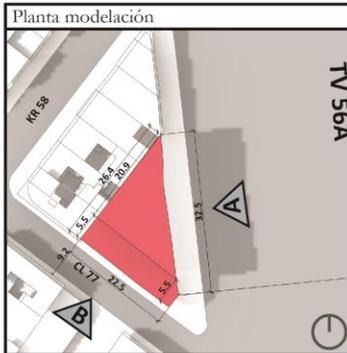
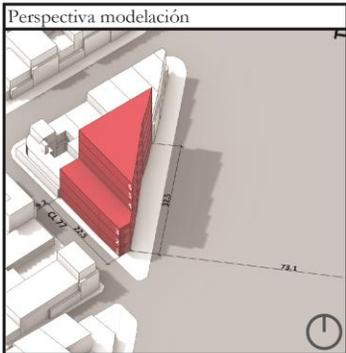
Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Con Densificación Moderada
---------------------------------	--

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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



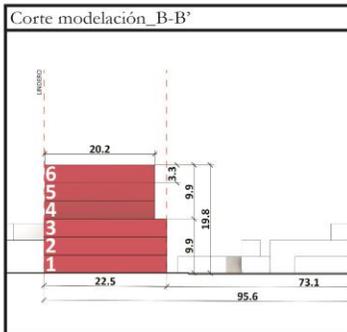
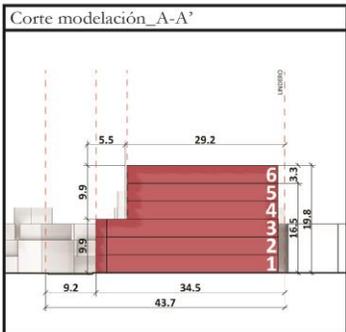
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	6

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	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



UPZ 20 LA ALHAMBRA

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,22
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,93

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Urbanística
---------------------------------	---------------------------

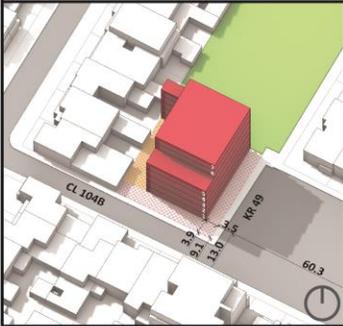
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción:	0,89
Índice de ocupación:	0,75

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

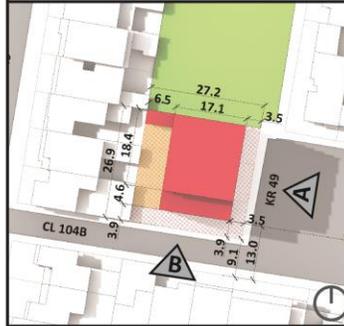


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

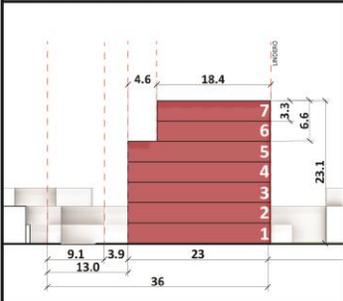


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

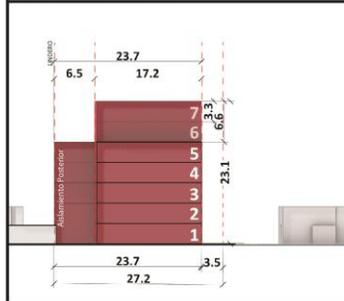
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía ≥ 16 metros:	SI
Con frente del predio ≥ 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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

Localización:

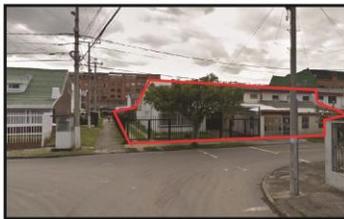


Indicador EPE existente en la UPZ:	4,22
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,93

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

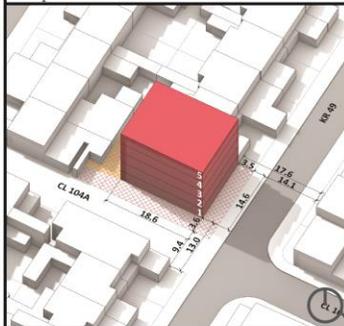
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción	0,88
Índice de ocupación	0,75

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

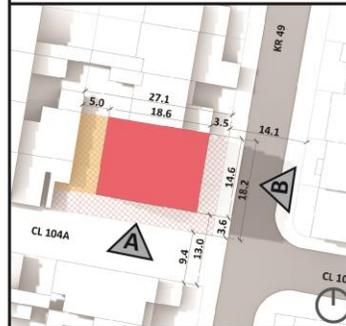


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

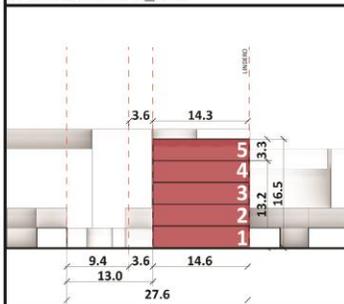


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

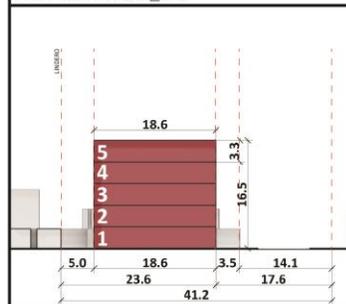
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	NO
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,06
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,53

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación con Densificación Moderada
---------------------------------	--

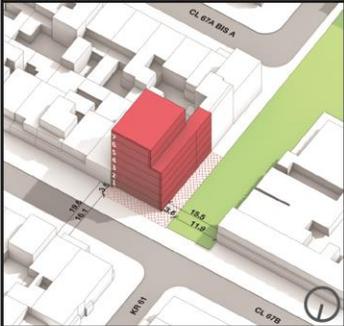
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	4 + 1NH
Índice de construcción	1,61
Índice de ocupación	0,56

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

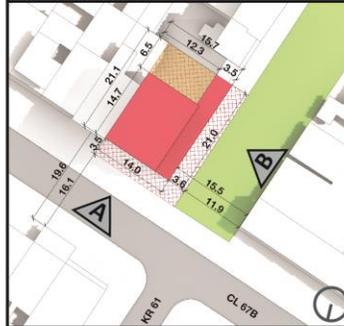


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

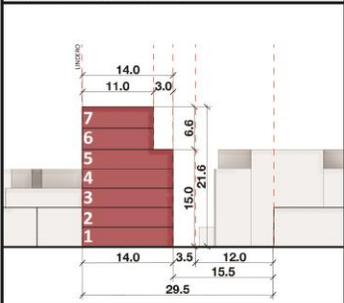


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

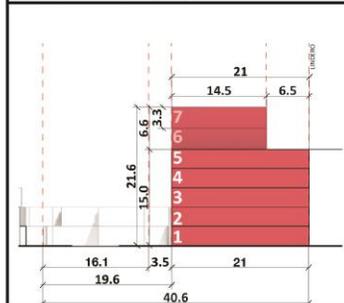
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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'

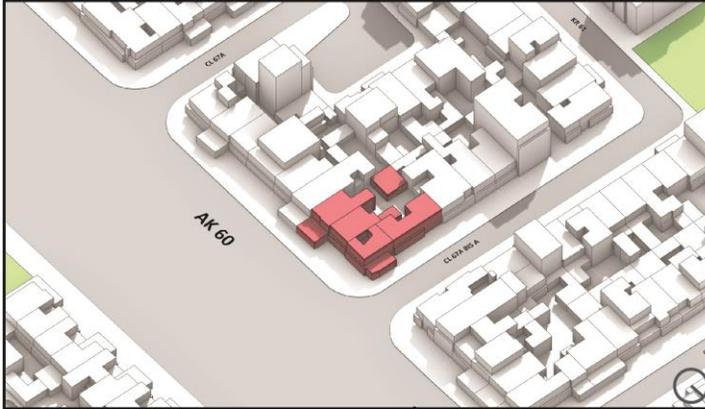


UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,06
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	4,53

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación con Densificación Moderada
---------------------------------	--

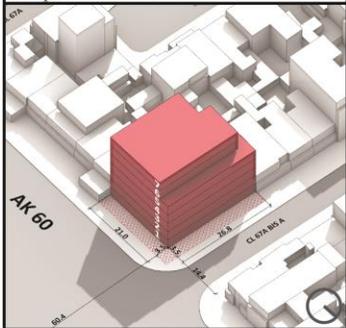
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	4 + 1NH
Índice de construcción	1,99
Índice de ocupación	0,69

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

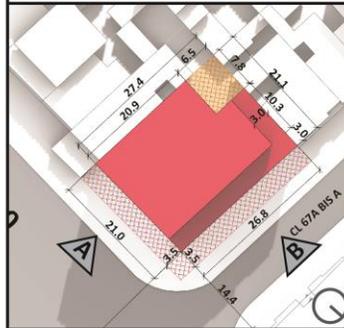


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

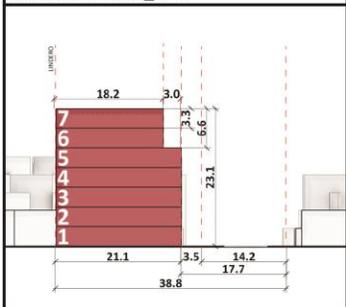


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

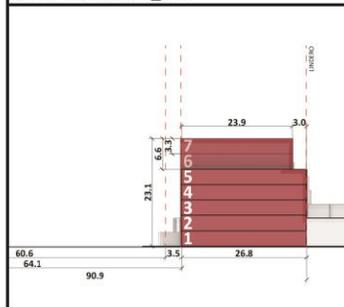
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía ≥ 16 metros:	SI
Con frente del predio ≥ 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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 (m ²):	746,9
Área construida en primer piso (m ²):	518,5
Área total construida (m ²):	3.139,8
Área neta vendible	2.889
Área neta de uso residencial (m ²):	2.600
Índice de construcción:	3,87
Índice de ocupación:	0,69
Número aproximado de viviendas:	35
Área promedio de vivienda (m ²):	75
Habitantes	104

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

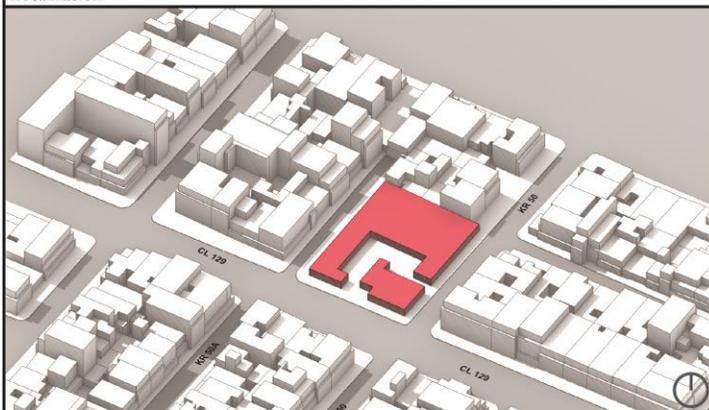


UPZ 19 EL PRADO

TRS - T3 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	2,50
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	3,29

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación con Cambio de Patrón
---------------------------------	------------------------------------

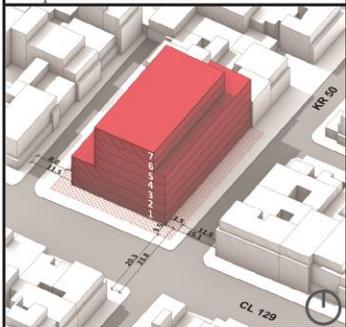
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	4-Result
Índice de construcción	4,35
Índice de ocupación	0,66

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	5 PISOS
Capacidad predial predominante:	10x20
Frete predominante del predio (mts):	10
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	3,5

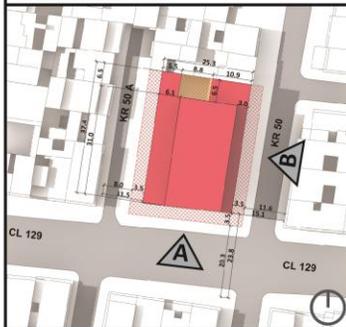


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

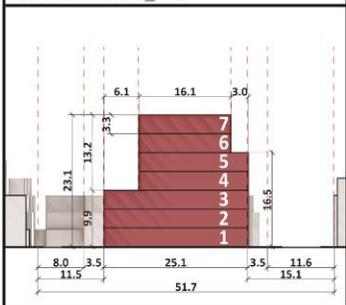


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

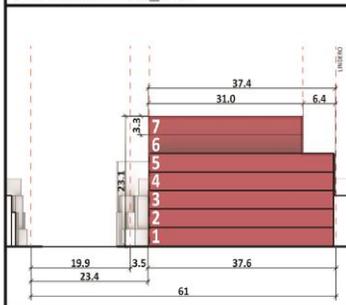
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía ≥ 16 metros:	SI
Con frente del predio ≥ 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	M2
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	32X40
Dimensión aislamiento posterior (mts):	6,5
Dimensión aislamiento lateral (mts):	6,5
Dimensión patio (mts):	6,5X8,8
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):	1.308,8
Área construida en primer piso (m2):	879,7
Área total construida (m2):	4.282,5
Área neta vendible	3.940
Área neta de uso residencial (m2):	2.364
Índice de construcción:	3,01
Índice de ocupación:	0,67
Número aproximado de viviendas:	32
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	95

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,90
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,61

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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

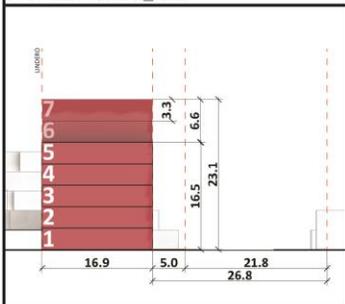


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

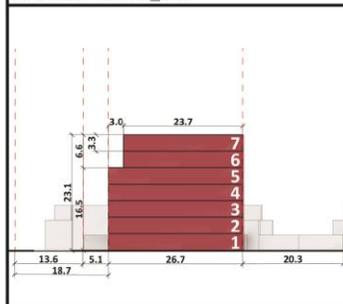
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	R2
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	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'

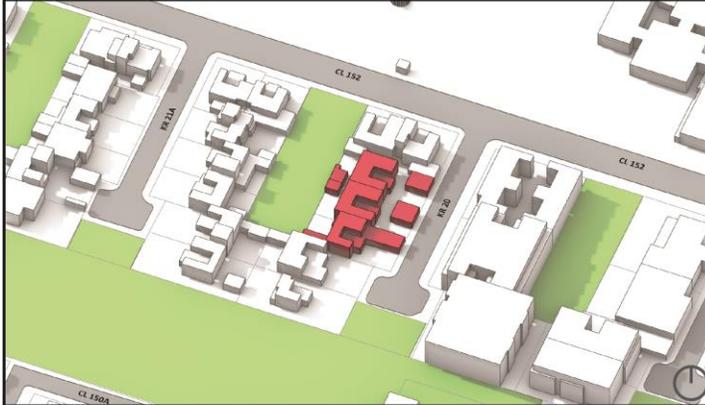


UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,90
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,61

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Urbanística
---------------------------------	---------------------------

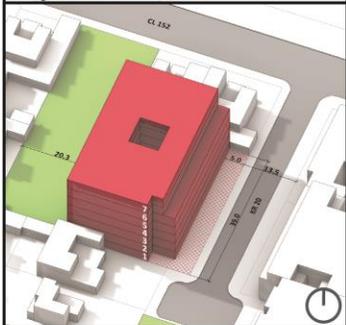
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	4
Índice de construcción:	1,89
Índice de ocupación:	0,70

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



FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

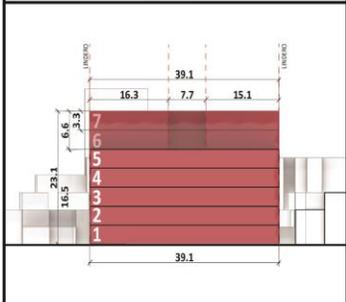


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

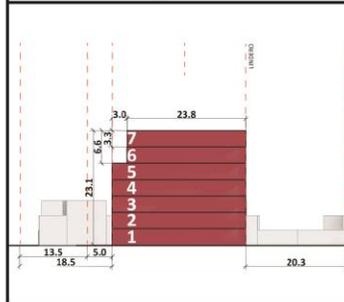
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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'

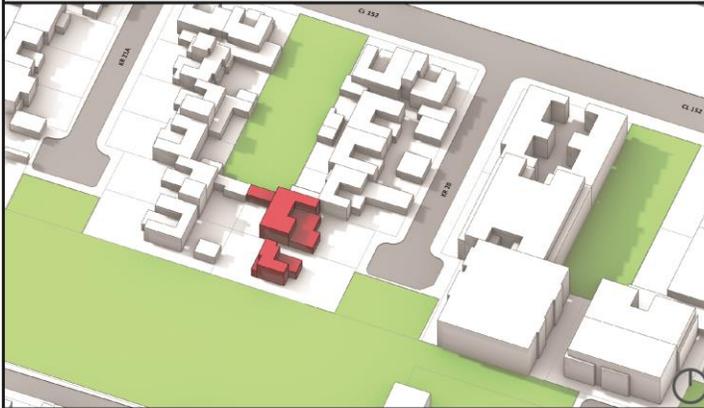


UPZ 13 LOS CEDROS

TRS - T4 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	4,90
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,61

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Urbanística
---------------------------------	---------------------------

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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

Perspectiva modelación



Planta modelación

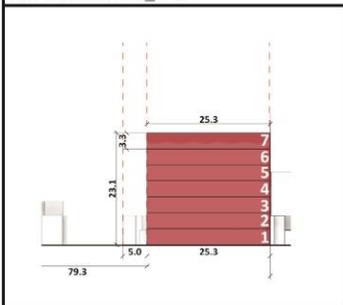


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	7

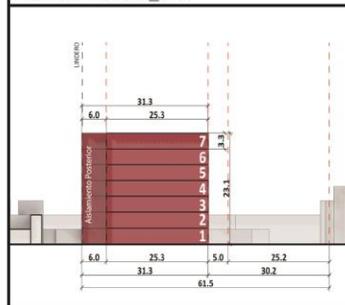
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	R2
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	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

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

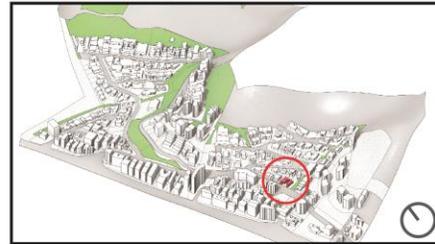


UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:

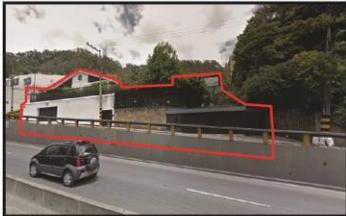


Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

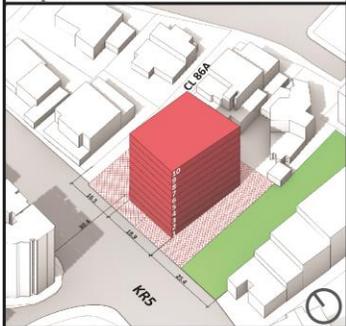
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción	0,93
Índice de ocupación	0,50

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	3 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

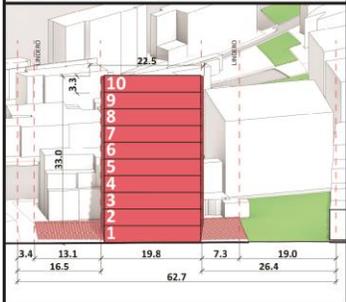


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

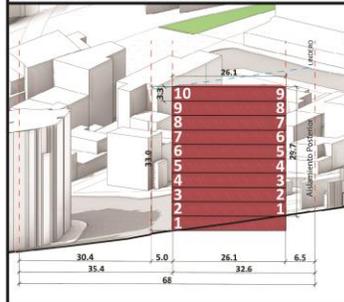
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 24 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	NO

Resultado obtenido:	
Área Actividad	R1
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	40X33
Dimensión aislamiento posterior (mts):	6,5
Dimensión aislamiento lateral (mts):	10,9
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 (m ²):	1.479,9
Área construida en primer piso (m ²):	487,9
Área total construida (m ²):	4.391,1
Área neta vendible	4.040
Área neta de uso residencial (m ²):	4.040
Índice de construcción:	2,73
Índice de ocupación:	0,33
Número aproximado de viviendas:	27
Área promedio de vivienda (m ²):	150
Habitantes	81

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

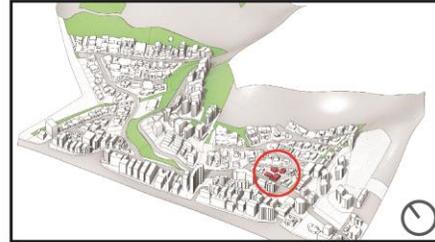


UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:

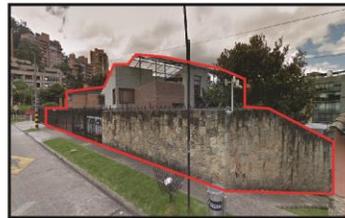


Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Urbanística
---------------------------------	---------------------------

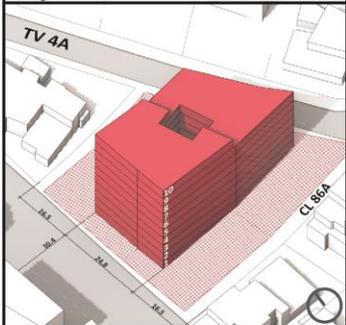
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción	0,92
Índice de ocupación	0,50

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	3 PISOS
Capacidad predial predominante:	20x33
Frete predominante del predio (mts):	20
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5

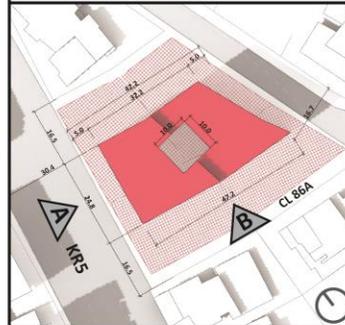


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

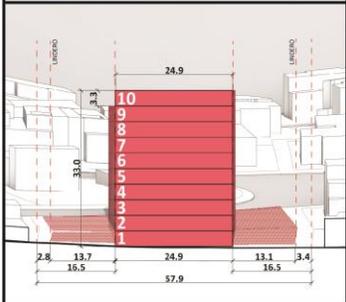


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

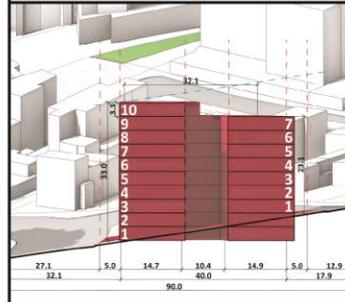
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 24 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	NO

Resultado obtenido:	
Área Actividad	R1
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	51X62
Dimensión aislamiento posterior (mts):	0
Dimensión aislamiento lateral (mts):	11,5
Dimensión patio (mts):	10X10
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 (m ²):	2.589,4
Área construida en primer piso (m ²):	1.081,5
Área total construida (m ²):	8.532
Área neta vendible	7.850
Área neta de uso residencial (m ²):	7.850
Índice de construcción:	3,03
Índice de ocupación:	0,42
Número aproximado de viviendas:	52
Área promedio de vivienda (m ²):	150
Habitantes	157

Corte modelación_A-A'



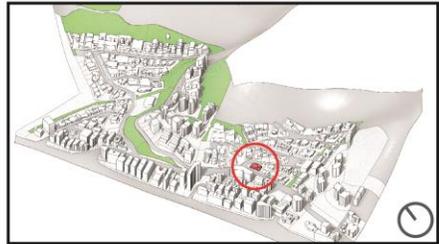
Corte modelación_B-B'



UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

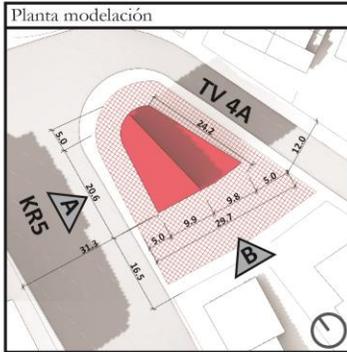
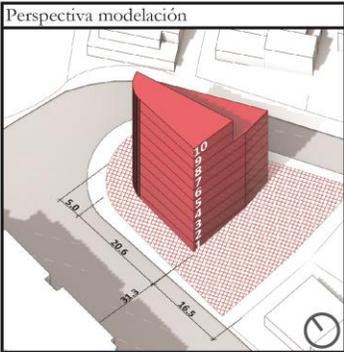
Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación Urbanística
---------------------------------	---------------------------

Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción	0,91
Índice de ocupación	0,50

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	3 PISOS
Capacidad predial predominante:	20x33
Frente predominante del predio (mts):	20
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5



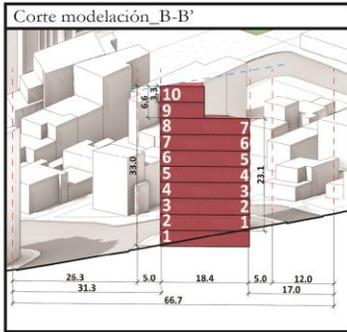
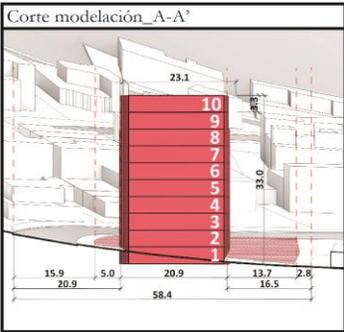
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



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 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	NO

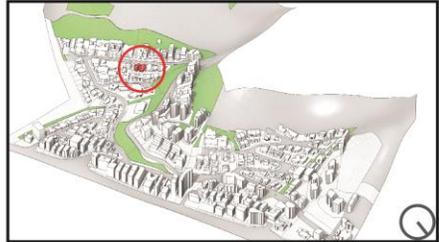
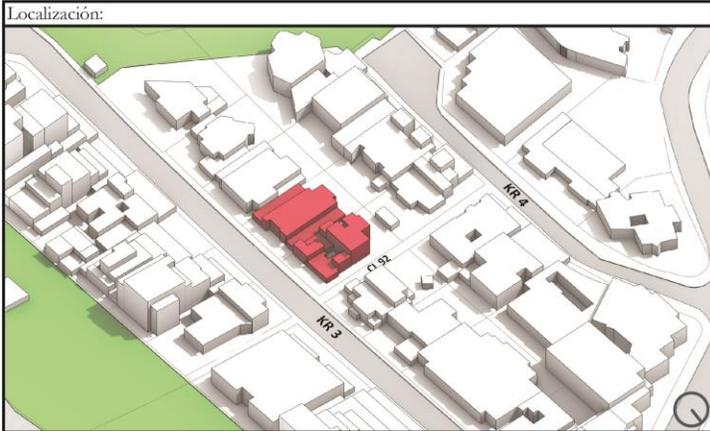
Resultado obtenido:	
Área Actividad	R1
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	36X35
Dimensión aislamiento posterior (mts):	0
Dimensión aislamiento lateral (mts):	11,5
Dimensión patio (mts):	0
Dimensión sobre ancho de andén (mts):	5
Dimensión voladizo (mts):	0
Altura por piso (mts):	3,3
Número de pisos propuesto:	10
Área total del predio (m2):	997,9
Área construida en primer piso (m2):	316,6
Área total construida (m2):	2.524
Área neta vendible	2.322
Área neta de uso residencial (m2):	2.322
Índice de construcción:	2,33
Índice de ocupación:	0,32
Número aproximado de viviendas:	15
Área promedio de vivienda (m2):	150
Habitantes	46



UPZ 88 EL REFUGIO

TOS - T5 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

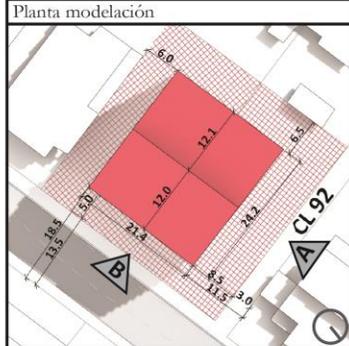
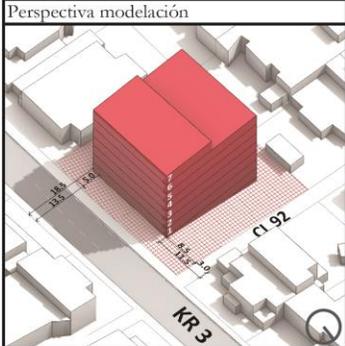
Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	2
Índice de construcción	0,91
Índice de ocupación	0,50



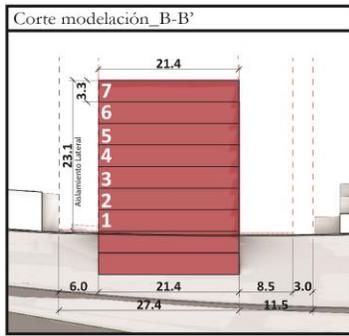
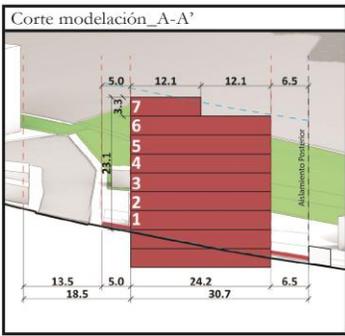
Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	3 PISOS
Capacidad predial predominante:	20x33
Frete predominante del predio (mts):	20
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5

FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

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):	NO



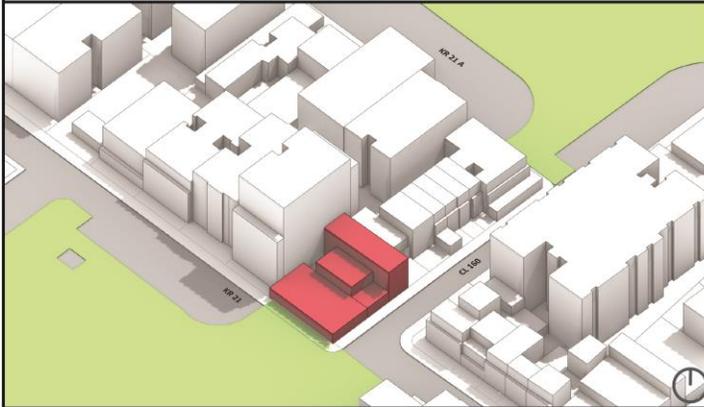
Resultado obtenido:	
Área Actividad	R1
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	35X35
Dimensión aislamiento posterior (mts):	6,5
Dimensión aislamiento lateral (mts):	6,5
Dimensión patio (mts):	0
Dimensión sobre ancho de andén (mts):	5
Dimensión voladizo (mts):	0
Altura por piso (mts):	3,3
Número de pisos propuesto:	7
Área total del predio (m2):	1.271
Área construida en primer piso (m2):	508,1
Área total construida (m2):	3.556
Área neta vendible	3.272
Área neta de uso residencial (m2):	3.272
Índice de construcción:	2,57
Índice de ocupación:	0,40
Número aproximado de viviendas:	22
Área promedio de vivienda (m2):	150
Habitantes	65

UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,20
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,52

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

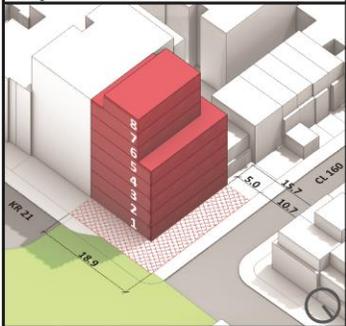
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	5
Índice de construcción	1,64
Índice de ocupación	0,57

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

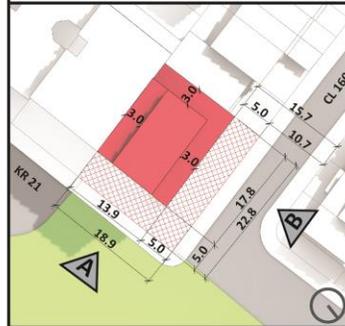


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

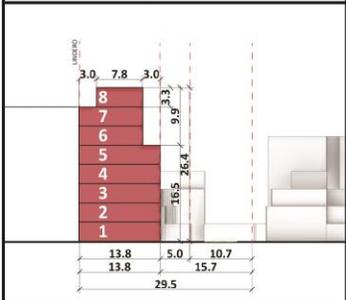


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	8

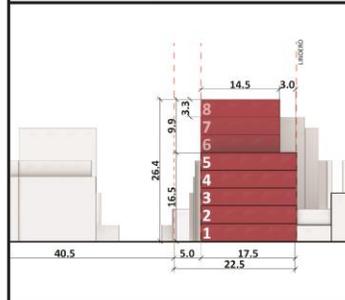
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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):	244,2
Área total construida (m2):	1.507,4
Área neta vendible	1.387
Área neta de uso residencial (m2):	1.248
Índice de construcción:	3,24
Índice de ocupación:	0,57
Número aproximado de viviendas:	17
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	50

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,20
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,52

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

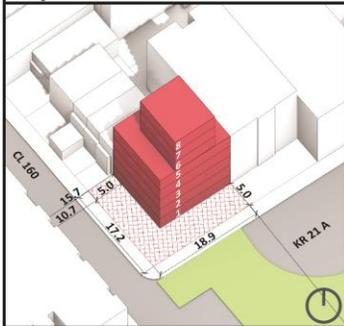
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	5
Índice de construcción	1,52
Índice de ocupación	0,53

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

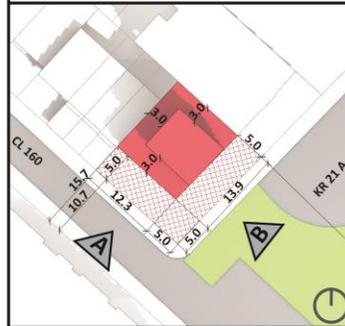


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

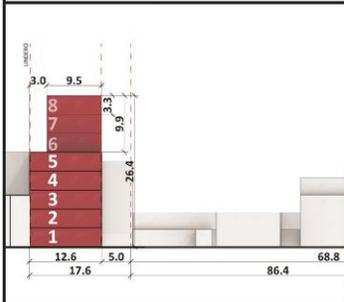


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	8

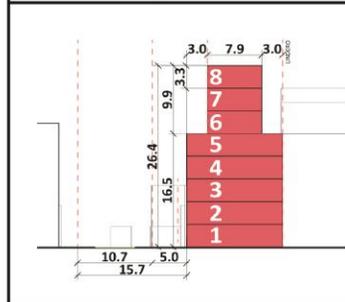
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	R2
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	17x18
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):	328,5
Área construida en primer piso (m2):	173,1
Área total construida (m2):	1.070,1
Área neta vendible	984
Área neta de uso residencial (m2):	886
Índice de construcción:	3,00
Índice de ocupación:	0,53
Número aproximado de viviendas:	12
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	35

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

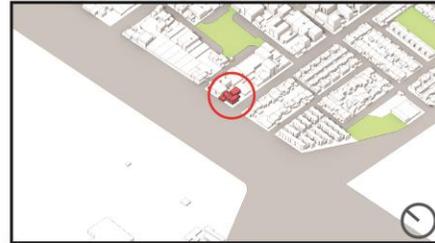


UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,20
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,52

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	5
Índice de construcción	2,14
Índice de ocupación	0,60

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	5 PISOS
Capacidad predial predominante:	13,5x29
Frete predominante del predio (mts):	13,5
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5

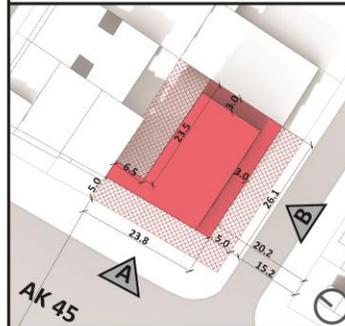


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

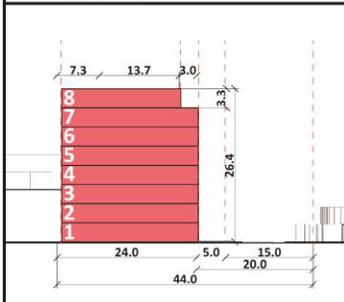


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	8

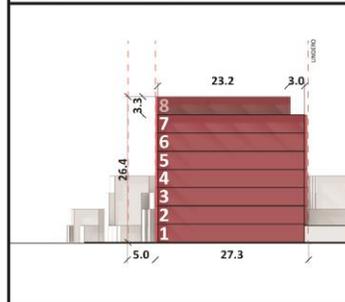
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq a 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	M4
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	28X30
Dimensión aislamiento posterior (mts):	6,5
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):	901,3
Área construida en primer piso (m2):	469,6
Área total construida (m2):	3.365,8
Área neta vendible	3.097
Área neta de uso residencial (m2):	1.858
Índice de construcción:	3,44
Índice de ocupación:	0,52
Número aproximado de viviendas:	25
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	74

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'

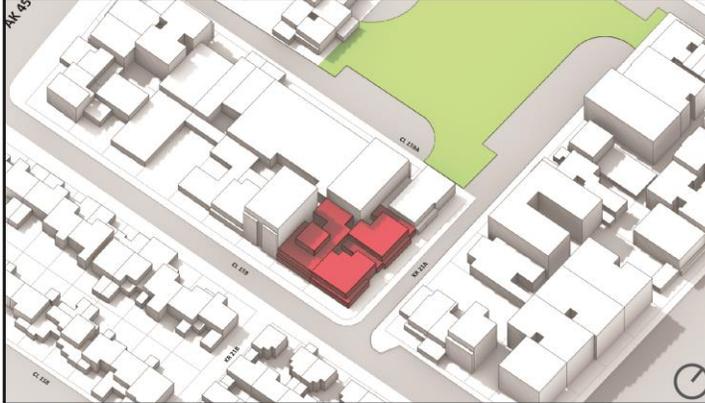


UPZ 12 TOBERÍN

TRS - T6 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,20
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,52

Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación Urbanística	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	5
Índice de construcción	2,34
Índice de ocupación	0,65

Caracterización actual del sector:	
Altura predominante por manzana:	5 PISOS
Capacidad predial predominante:	13,5x29
Frete predominante del predio (mts):	13,5
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5



FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

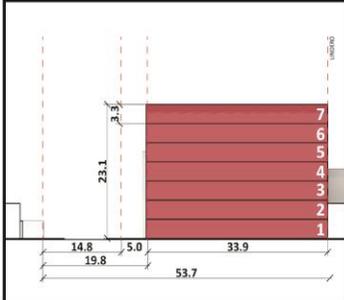


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	8

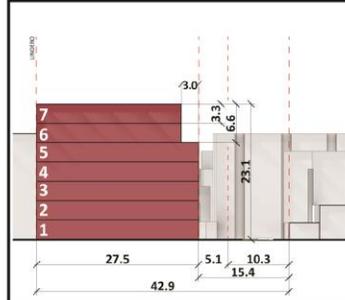
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 14 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

Resultado obtenido:	
Área Actividad	M4
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	32X39
Dimensión aislamiento posterior (mts):	6,5
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):	1.137,4
Área construida en primer piso (m2):	718,1
Área total construida (m2):	4.820,3
Área neta vendible	4.435
Área neta de uso residencial (m2):	2.661
Índice de construcción:	3,90
Índice de ocupación:	0,63
Número aproximado de viviendas:	35
Área promedio de vivienda (m2):	75
Habitantes	106

Corte modelación_A-A'



Corte modelación_B-B'



UPZ 16 SANTA BÁRBARA

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,78
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,94

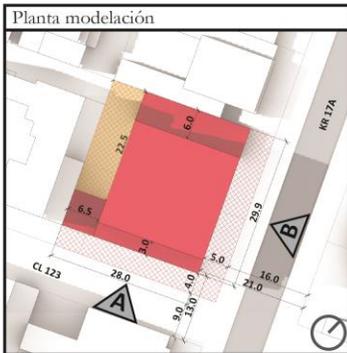
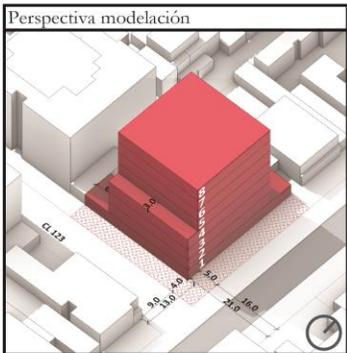
Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación con densificación moderada
---------------------------------	--

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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
Frete predominante del predio (mts):	17
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	5

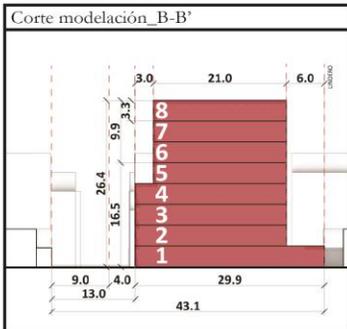
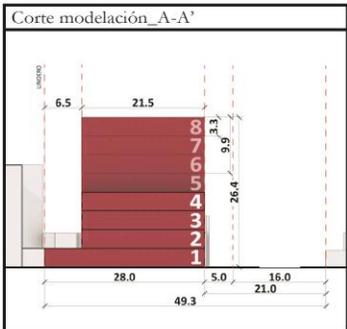
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía ≥ 16 metros:	SI
Con frente del predio ≥ 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

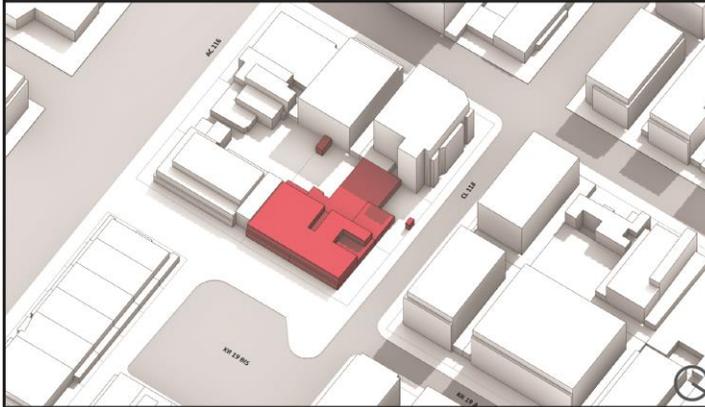


UPZ 16 SANTA BÁRBARA

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO

Localización:



Indicador EPE existente en la UPZ:	5,78
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	5,94

Tratamiento urbanístico actual:	Consolidación con densificación moderada
---------------------------------	--

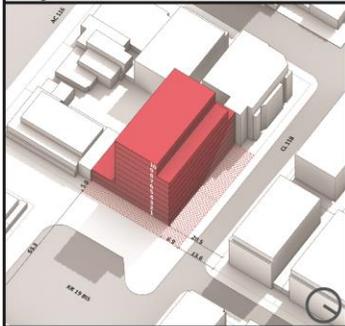
Edificabilidad actual de la UPZ:	
Número de pisos permitido:	5+1H
Índice de construcción	2,48
Índice de ocupación	0,66

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

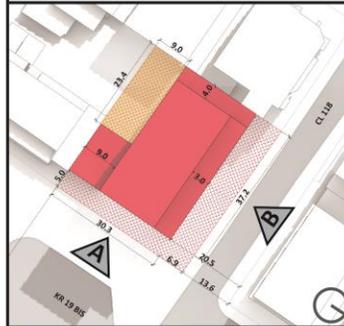


FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD

Perspectiva modelación



Planta modelación

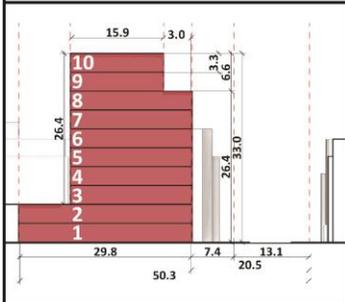


Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

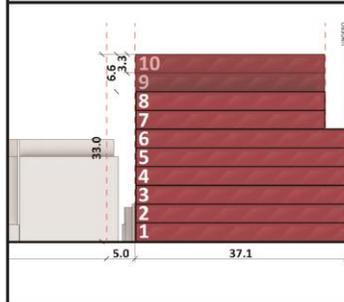
Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 16 metros:	SI
Con frente del predio \geq 24 metros:	SI
Con primer piso activo (otros usos):	SI

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'



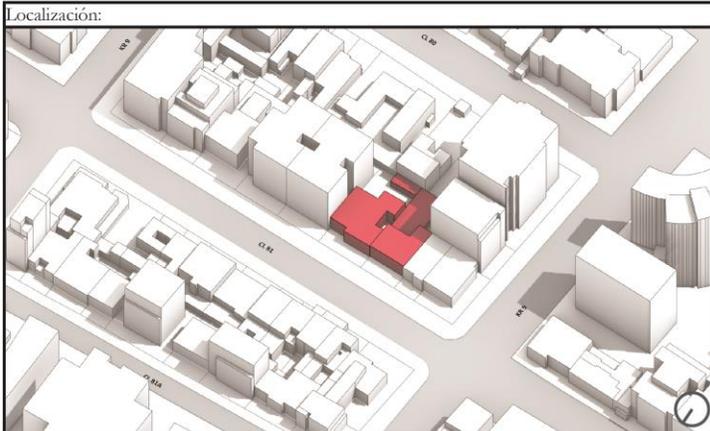
Corte modelación_B-B'



UPZ 88 EL REFUGIO

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

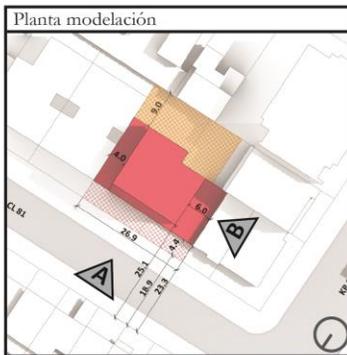
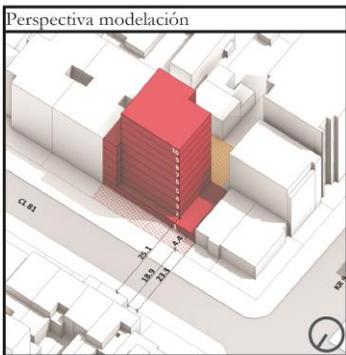
Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación con cambio de patrón	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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
Frete predominante del predio (mts):	15
Con antejardín:	SI
Profundidad de antejardín (mts):	4,5



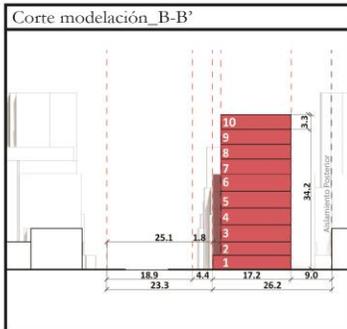
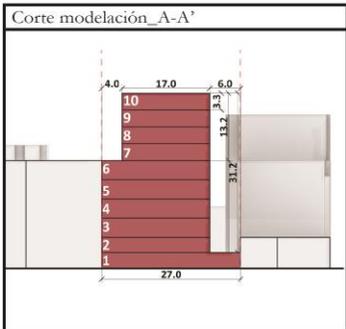
FICHA: PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD



Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	10

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

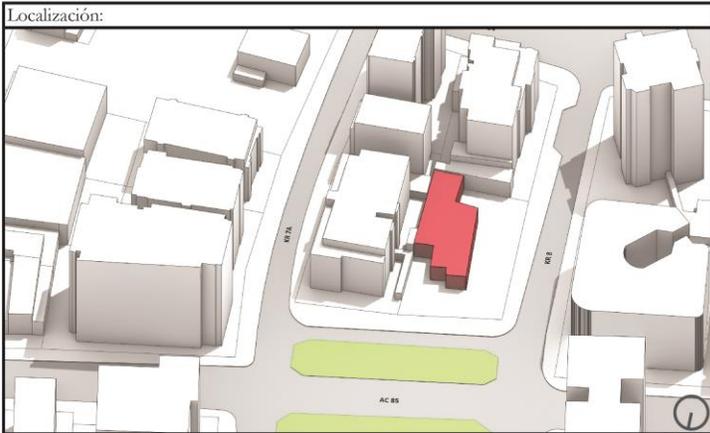
Resultado obtenido:	
Área Actividad	R2
Posibilidad de englobe:	SI
Dimensión predial propuesta (mts):	27X30
Dimensión aislamiento posterior (mts):	9
Dimensión aislamiento lateral (mts):	4-6
Dimensión patio (mts):	0
Dimensión sobre ancho de andén (mts):	4,5
Dimensión voladizo (mts):	0
Altura por piso (mts):	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



UPZ 88 EL REFUGIO

TRS - T7 - C2

CONDICIONES ACTUALES SECTOR NORMATIVO



Indicador EPE existente en la UPZ:	6,23
Indicador EPP proyectado en la UPZ:	6,31

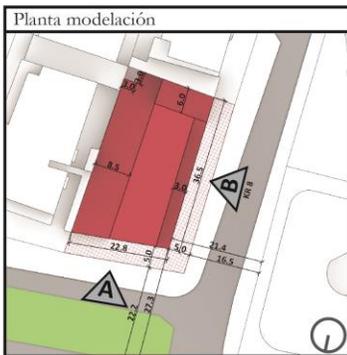
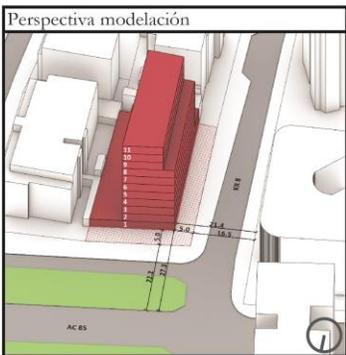
Tratamiento urbanístico actual:	
Consolidación con cambio de patrón	

Edificabilidad actual de la UPZ:	
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



Tratamiento urbanístico propuesto:	C2
Número de pisos permitido:	11

Cumplimiento de condiciones:	
Con frente a EP:	SI
Con frente a vía \geq 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

