

Libro 2. Contenidos Normativos

Título 1. Estrategia para la asignación de la norma

DT.10

Anexo 02 del Documento Técnico 10.

Modelaciones volumétricas del Tratamiento de Mejoramiento Integral

Decisión Desarrollo volumétrico en áreas con Tratamiento de mejoramiento integral
Procesos de Obra nueva.

Autores Verónica Ardila. Dirección de Norma Urbana
Glenda Luna. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios
Yamile Hernández. Profesional. DLMIB.
Gabriel Arias Contratista DLMIB
Ricardo Sánchez Contratista DNU
Clara Castañeda. Contratista DLMIB

NORMAS PARA EL DESARROLLO DE EDIFICABILIDAD DE OBRA NUEVA

Para el trámite de licenciamiento en la modalidad de obra nueva se plantea promover los englobes prediales, pero para predios de menores dimensiones se plantea la norma diferencial, según las condiciones topográficas de ladera y planicie y de localización especial E1 y E2 definidas.

Modelaciones edificabilidad en obra Nueva:

Obra nueva en **localización general (G)**: estas zonas presentan una edificabilidad máxima de tres pisos, son áreas con uso residencial predominante y actividad económica en la vivienda. Lote tipo predominante de $6 \times 12 = 72 \text{ m}^2$

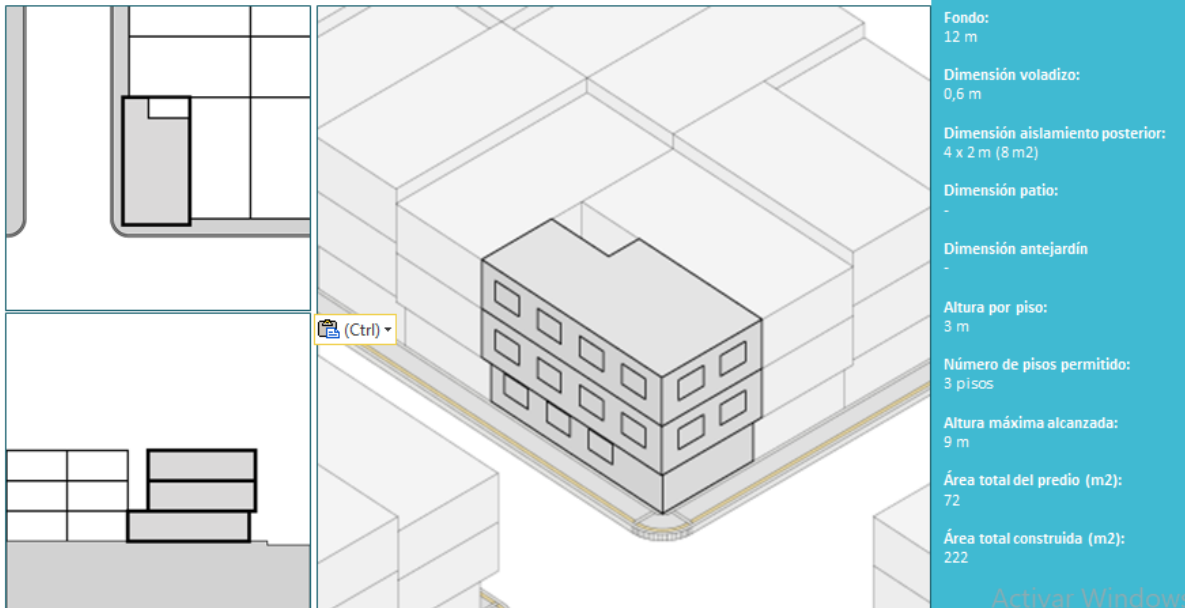
TOC-T2 TRC-T2	Planicie	G	Medianero y Esquinero
		E1	Medianero y Esquinero
		E2	Medianero y Esquinero

DESARROLLOS DE UNIDADES UNIFAMILIARES, Y BIFAMILIARES EN ÁREAS DE CONDICIÓN GENERAL G:

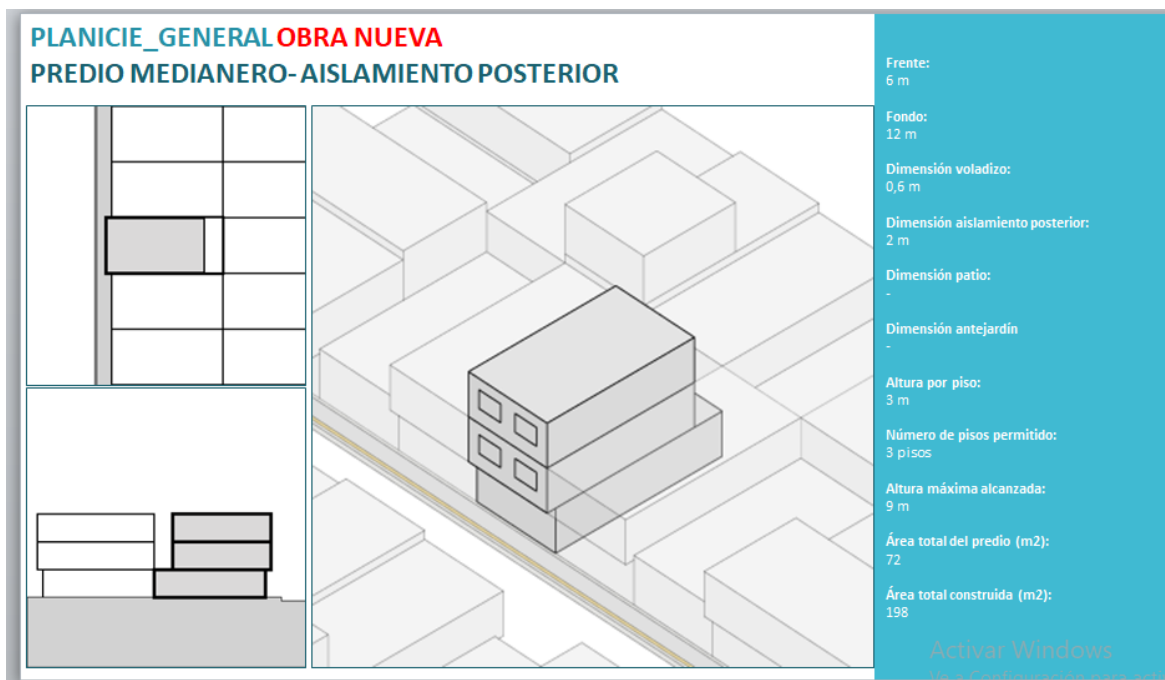
Se plantea una norma que conserve aislamientos posteriores y permita la iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios interiores de la vivienda

Modelación para predio esquinero

PLANICIE_GENERAL : OBRA NUEVA PREDIO ESQUINERO - AISLAMIENTO POSTERIOR



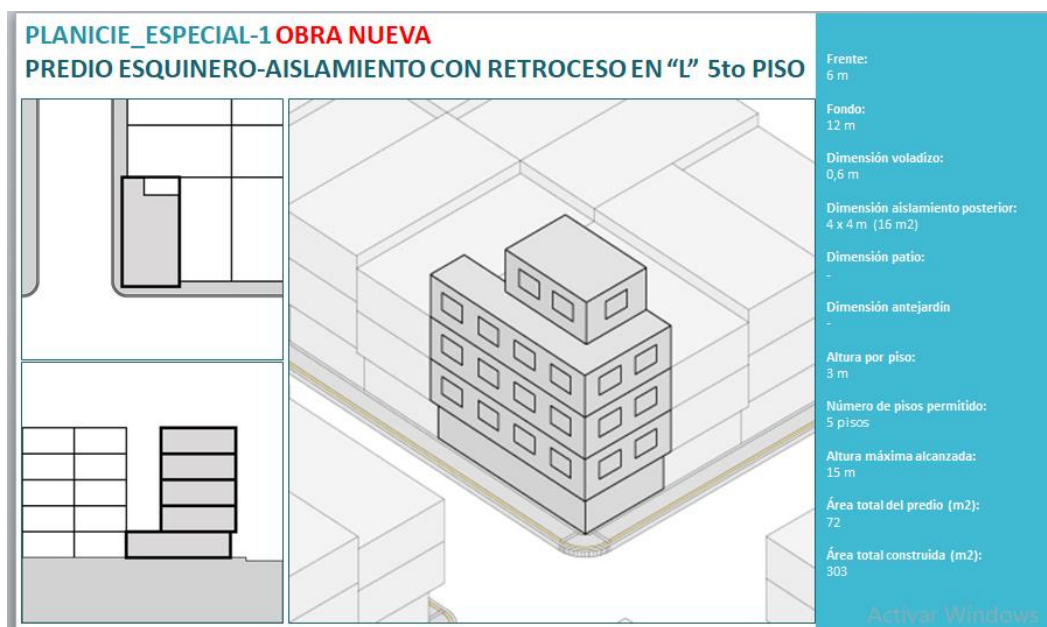
Modelación para predio medianero



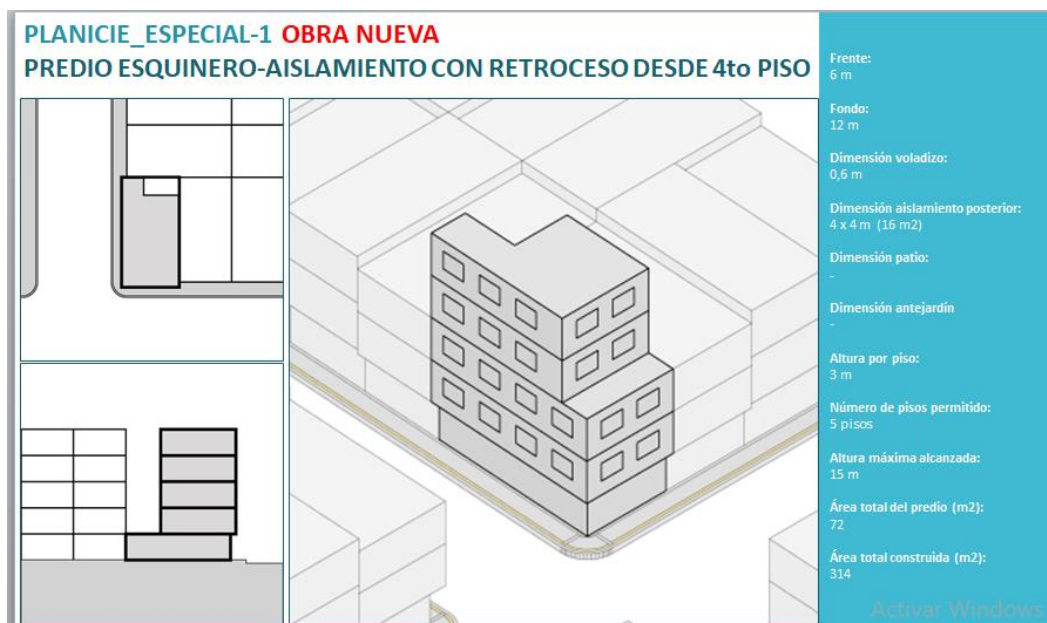
DESARROLLOS DE UNIDADES MULTIFAMILIARES Y COMERCIALES EN ÁREAS DE CONDICIÓN ESPECIAL E1

E1 en áreas de planicie: Predios con frente a corredores de movilidad y transporte con perfiles viales predominantes mayores a 12 mts.

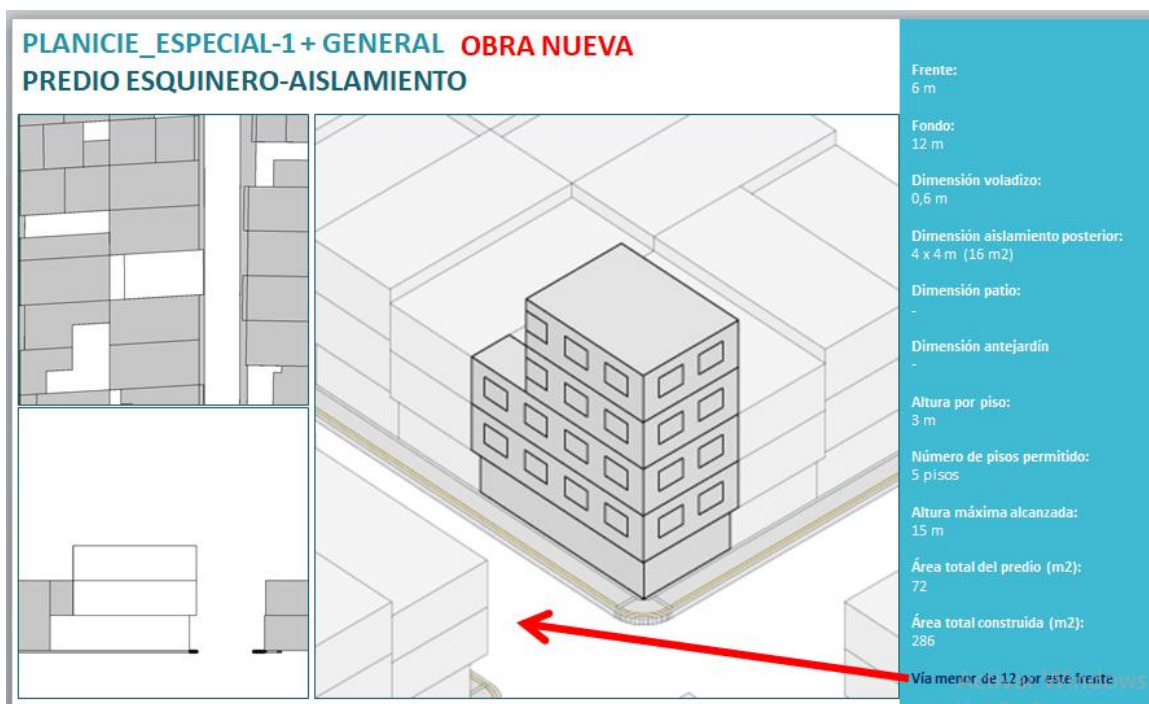
▪ Predio esquinero



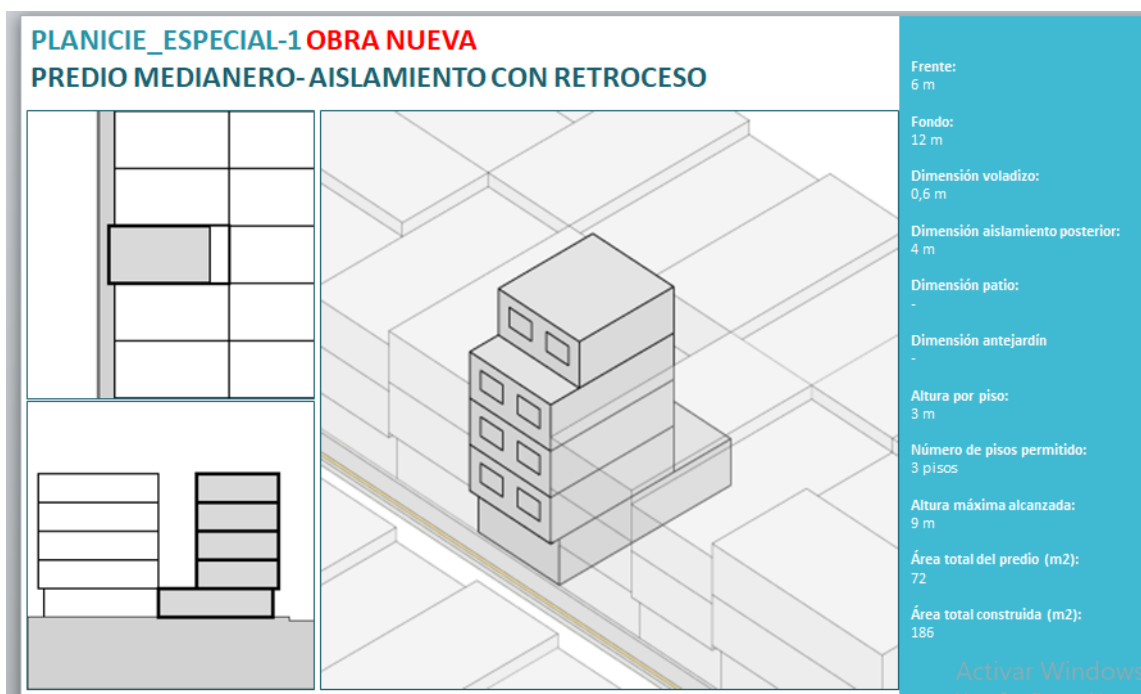
▪ Predio esquinero con localización E1 empate frontal a zonas Generales de desarrollo en 3 pisos



- Predio esquinero con localización E1 empate lateral a zonas Generales de desarrollo en 3 pisos



- Predio medianero con localización E1



DESARROLLOS DE UNIDADES MULTIFAMILIARES Y COMERCIALES EN ÁREAS DE CONDICIÓN ESPECIAL E2

Predios con frente a estructura ambiental y de espacio público con perfiles urbanos predominantes mayores a 12 mts.

- Predio medianero, con retroceso en el quinto piso y doble frente.



- Predio medianero sin retroceso en el quinto piso y vía interior menor a 12 metros.



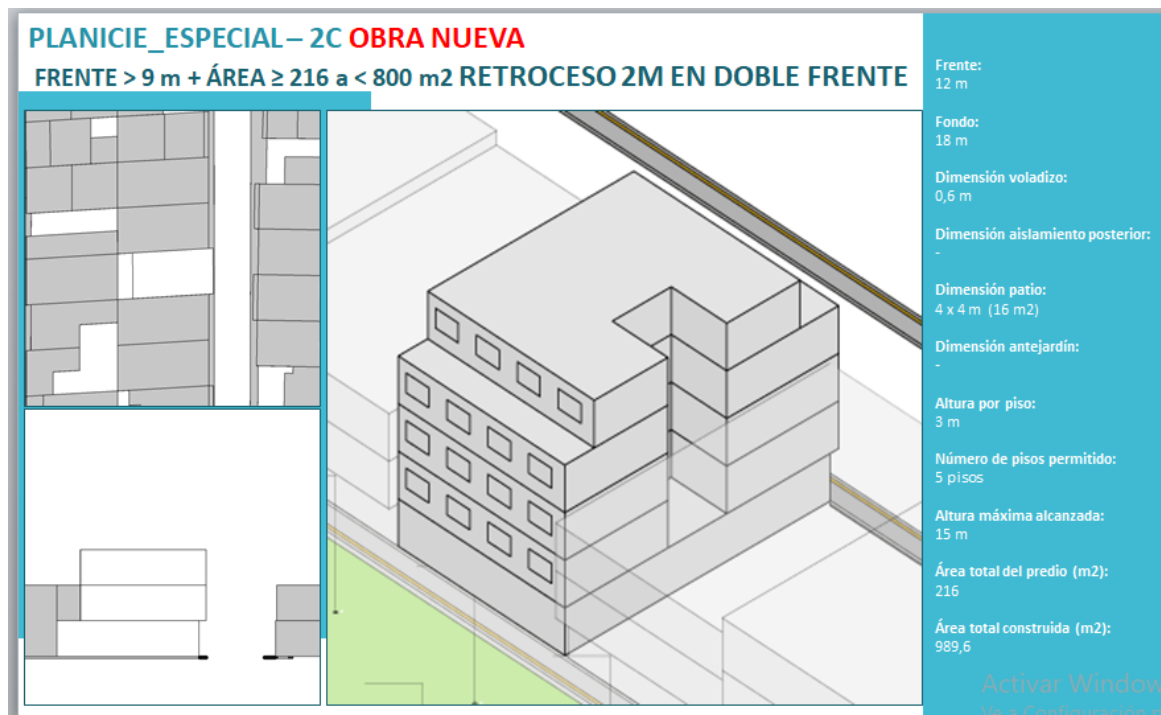
- Predio con proyeccion de cesion de antejardin de 2 metros y via posterior mayor a 12 mts



- Predio con proyeccion de cesion de antejardin de 2 metros y vi posterior menor a 12 mts.



- Predio medianero con doble retroceso en el quinto piso

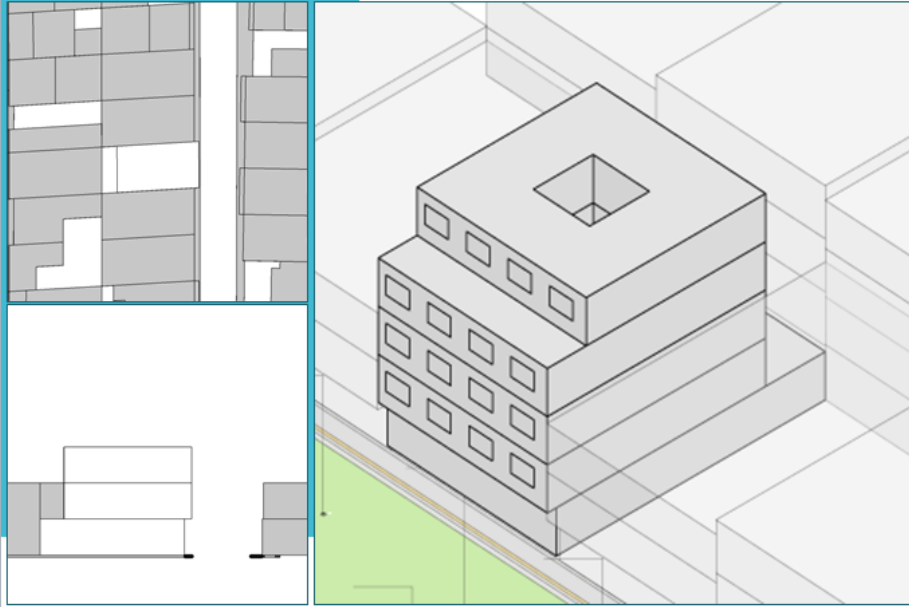


- Empate con Predios de vía posterior menor a 12 mts



▪ Predio medianero con retroceso posterior y patio interior

PLANICIE ESPECIAL – 2C OBRA NUEVA
FRENTE > 9 m + ÁREA $\geq$ 216 a < 800 m² MEDIANERO CON PATIO + AISLAMIENTO 1/3 H

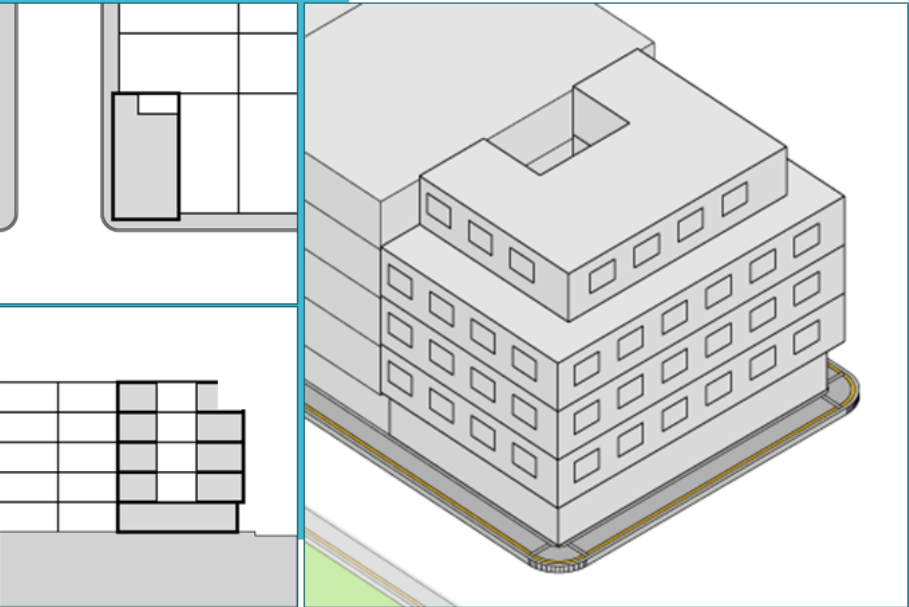


Frente: 12 m
 Fondo: 18 m
 Dimensión voladizo: 0,6 m
 Dimensión aislamiento posterior: -
 Dimensión patio: 4 x 4 m (16 m²)
 Dimensión antejardín: 2 m
 Altura por piso: 3 m
 Número de pisos permitido: 5 pisos
 Altura máxima alcanzada: 15 m
 Área total del predio (m²): 216
 Área total construida (m²): 821,6

Activar Window
Ver Configuración...

▪ Predio esquinero con frente a vía perfil mayor de 12 mts

PLANICIE ESPECIAL – 2C OBRA NUEVA
ESQUINERO FRENTE > 9 m + ÁREA $\geq$ 216 a < 800 m²



Frente: 12 m
 Fondo: 18 m
 Dimensión voladizo: 0,6 m
 Dimensión aislamiento posterior: -
 Dimensión patio: 4 x 4 m (16 m²)
 Dimensión antejardín: 2 m
 Altura por piso: 3 m
 Número de pisos permitido: 5 pisos
 Altura máxima alcanzada: 15 m
 Área total del predio (m²): 216
 Área total construida (m²): 821,6

Activar Windows
Ver Configuración...

DESARROLLO PARA ENGLOBES PREDIALES CON ÁREAS ENTRE 800 M2 Y 1999 M2 EN TRATAMIENTO MI

Para estas áreas Se realizó el siguiente ejercicio urbano

CONDICIONES DEL LOTE:
Frente mínimo: 20 mts.
Área mínima: 800 M2.
Frente a Vía: Igual o mayor a 12 mts.
Índice de Ocupación: 0.70
Índice de Construcción: Resultante
Aislamiento Posterior:
Pedio medianero: 5 mts. a partir de nivel de terreno.
Pedio con doble frente sobre espacio público: No se exige.
Pedio esquinero: 5 mts. A partir de nivel de terreno.
Aislamiento Lateral: Puede adosarse a las edificaciones vecinas hasta tres pisos, se exige aislamiento lateral a partir del cuarto piso, en dimensión de tres metros.
Si las construcciones vecinas tienen 5 pisos (con licencia) puede adosarse en 5 pisos.
Patios: Con lado mínimo equivalente a 1/3 de la altura de la edificación.

EJERCICIO PREDIOS ENTRE 800 Y 1999M2 EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Manzanas UPZ 84¹

Construcciones existentes:



¹ Ejercicio adelantado en informe Contrato Sergio Martínez Tocancipa, DLMIB

Suelo a intervenir área ocupada y área libre actual:



Proyección de edificabilidad nueva después de englobe predial



Vista de otro ángulo



Ejercicio matemático

Frente mínimo	20 Mt
Fondo	40 Mt
Área Bruta Lote	800 M2
Área cesión	20% 160 M2
Área neta urbanizable	640 M2

Aislamiento Posterior	5 Mt. (100 mts)
Aislamiento Lateral	3 mts. A cada lado – A partir del 4 piso
Patios	Lado mínimo 1/3 altura – (área patios: 100 M2)

índice de Ocupación	0,75	480
---------------------	------	-----

Área construida	1 Piso	480	
Área construida	2 y 3 piso	975,6	(487,8 por piso)
Área construida	4-5 Piso	555,2	(277,6 por piso)
Área total construida		2010,8	

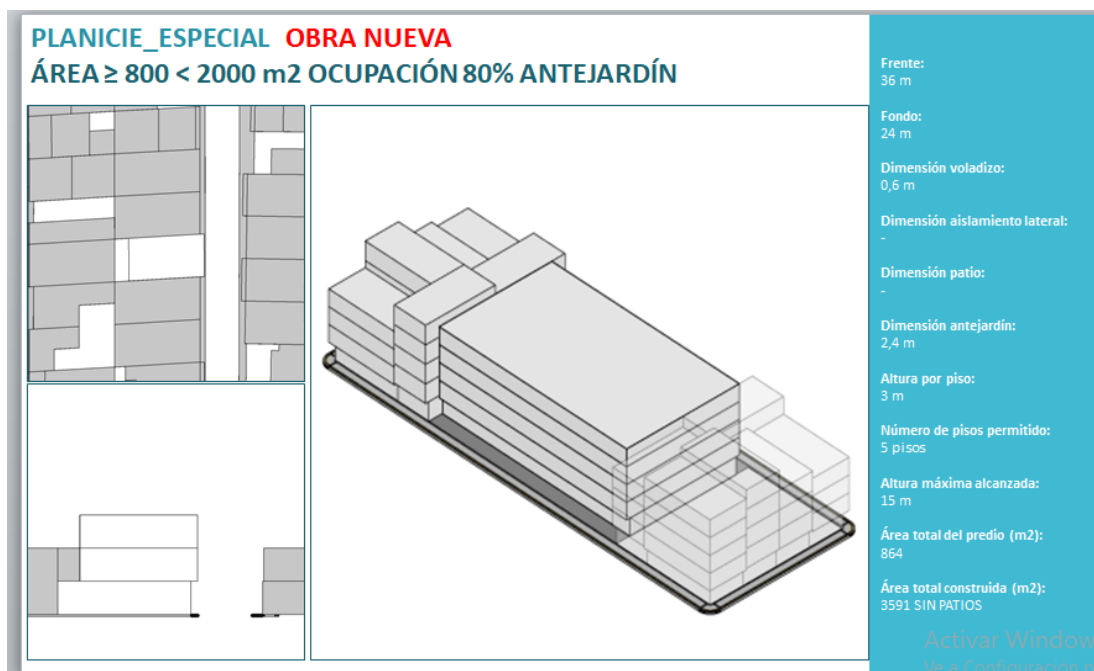
índice de Construcción resultante	3,141875
-----------------------------------	----------

MODELACIONES PARA ENGLOBES PREDIALES O PREDIOS ENTRE 800 Y 1999 M²

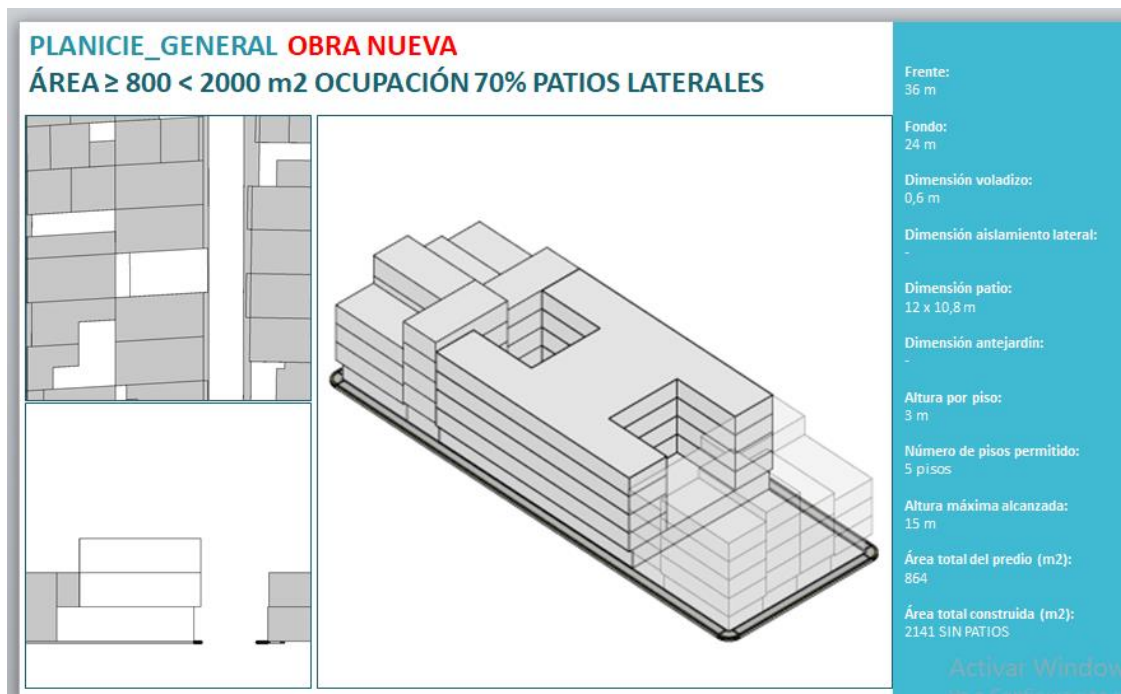
- Predios con índice de ocupación del 0.7 dejando áreas libres en retrocesos de antejardín.



- Predios con índice de ocupación del 0.8 dejando áreas libres en retrocesos de antejardín



- Indice de ocupación del 0.7 con patios laterales



- Indice de ocupacion del 0.7 y empate con tres pisos

