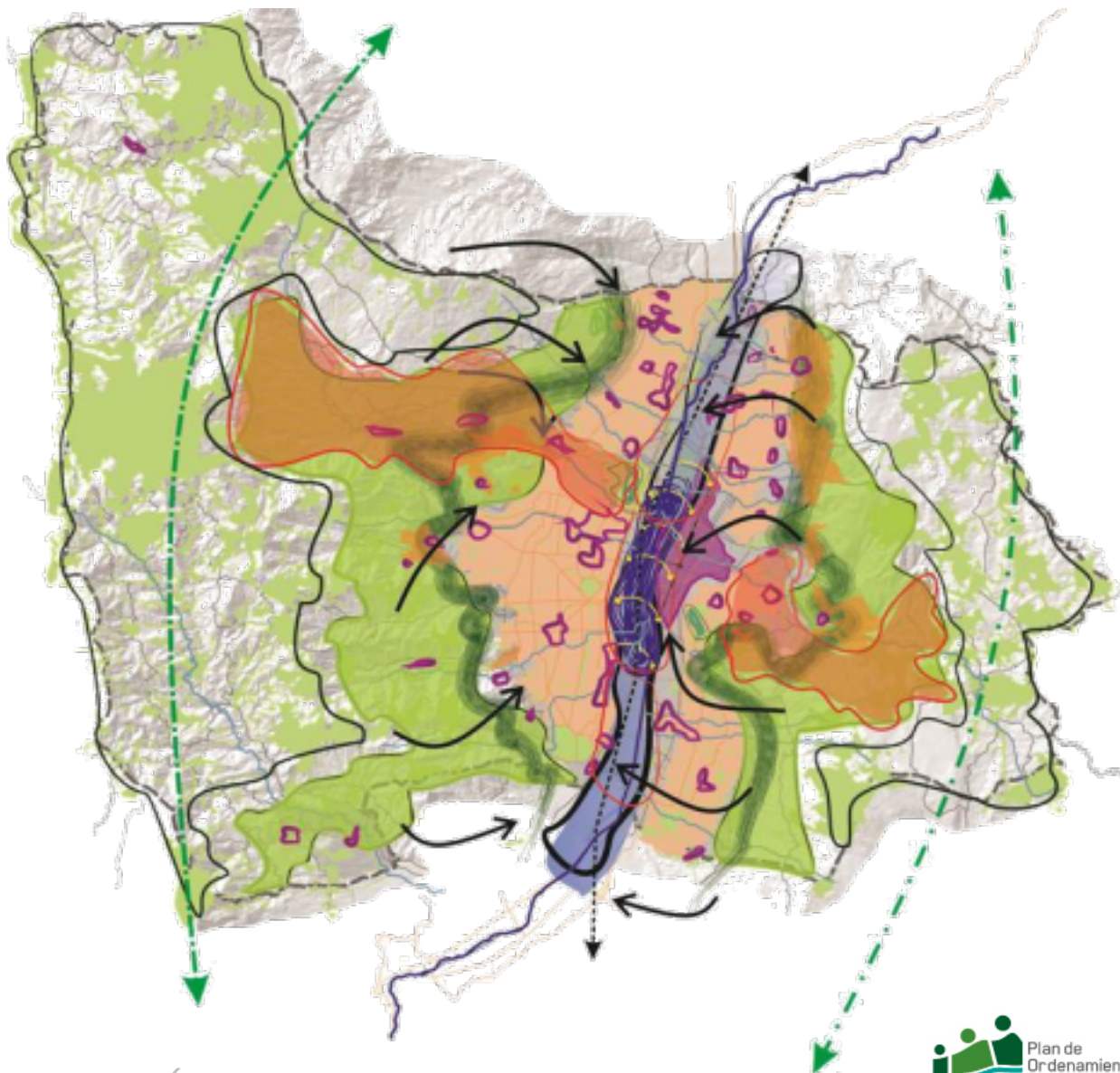




MACROPROYECTO RÍOCENTRO

Síntesis del Modelo de ocupación territorial



**Un borde rural diverso
que articula**

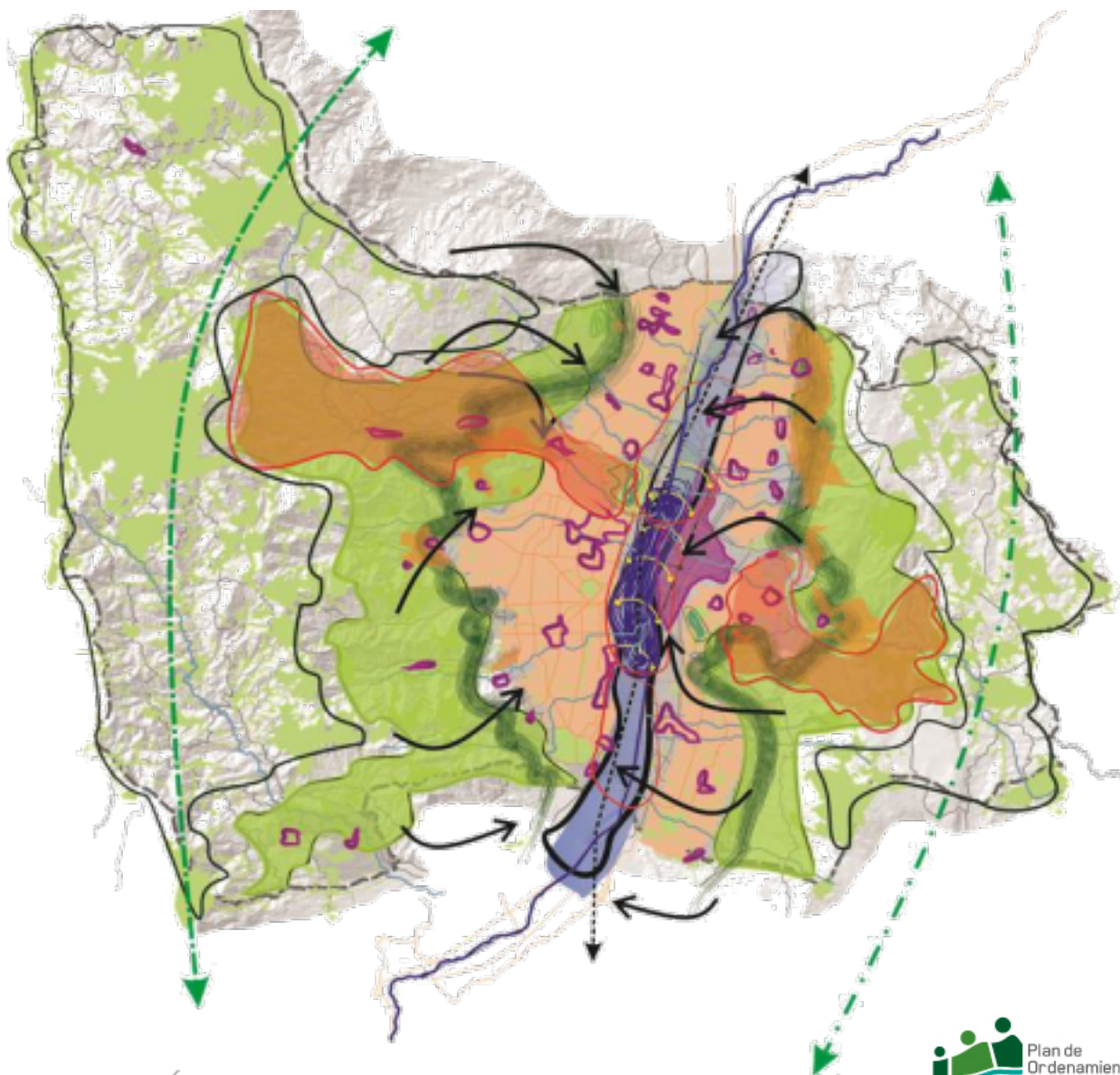


**Zonas de media ladera
heterogéneas**



**Un corredor del Rio
Aburrá**

Síntesis del Modelo de ocupación territorial



Una municipalidad que aporte a la consolidación del territorio metropolitano

Un área rural integrada al espacio metropolitano

Áreas de intervención en el modelo de ciudad



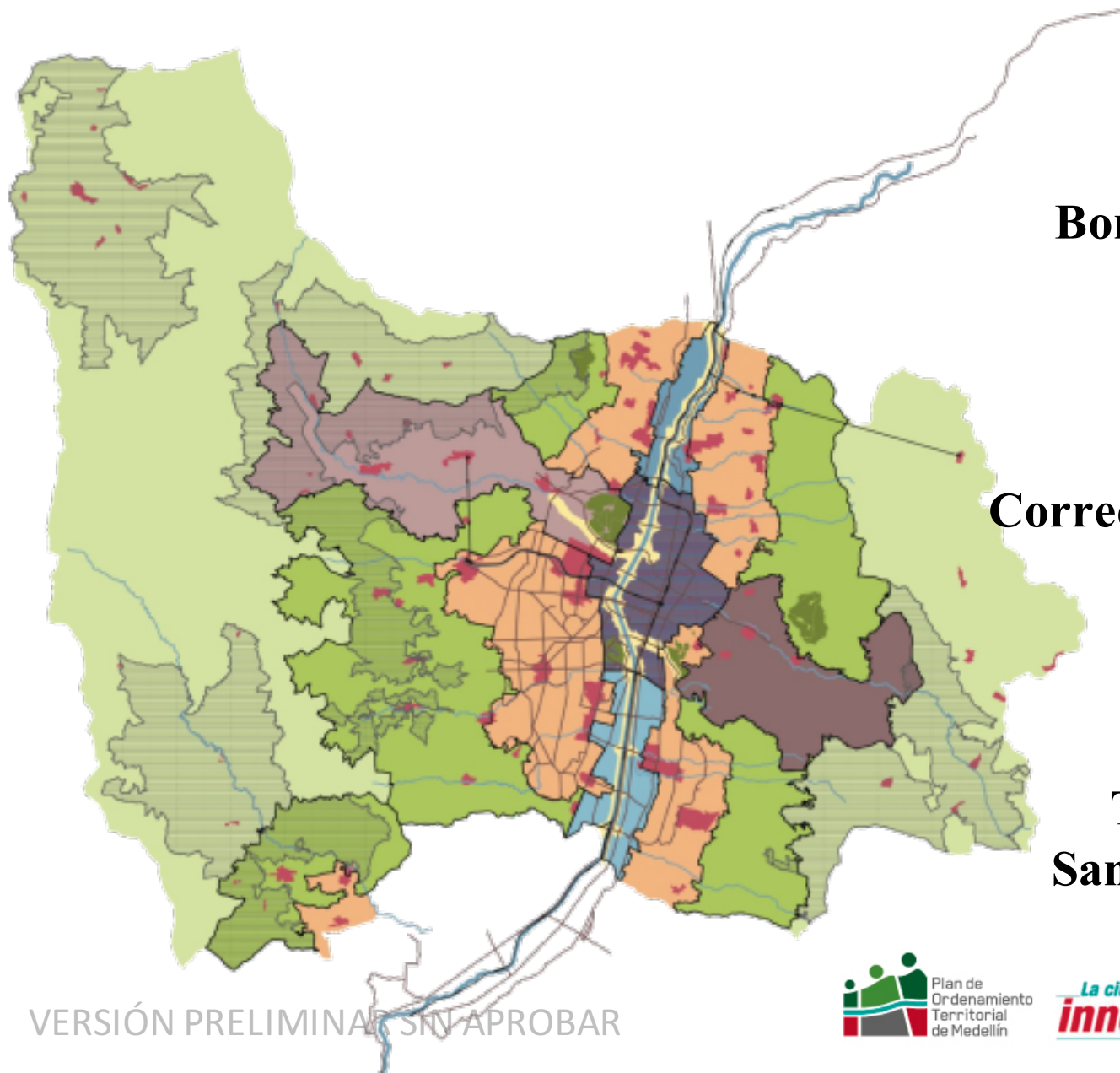
Borde Urbano-Rural



**MED Río
Corredor metropolitano
y de servicios**



**Transversalidades
Santa Elena - Iguaná**



VERSIÓN PRELIMINAL SIN APROBAR



La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

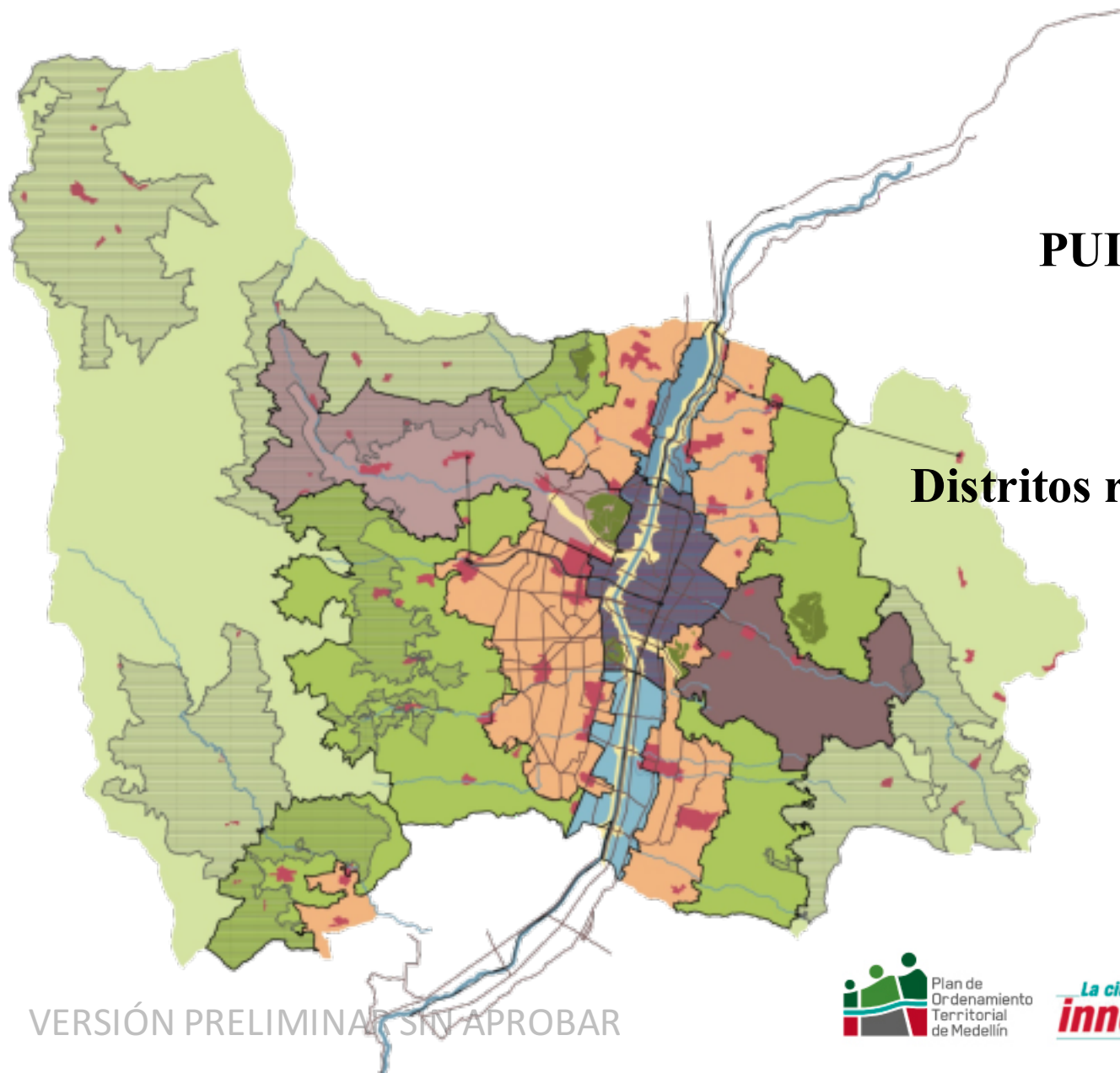
Áreas de intervención en el modelo de ciudad



PUI de Media Ladera



Distritos rurales campesinos



VERSIÓN PRELIMINAL SIN APROBAR



La ciudad más **innovadora** del mundo



Alcaldía de Medellín

3 Áreas de intervención estratégica (AIE)

Las AIE se instrumentan a través de Macroproyectos

AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)



Son las partes del territorio municipal que de acuerdo con el modelo de ocupación, presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias para lograr concretar el modelo. Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas.



MedRío

3 Macroproyectos



Transversalidades

2 Macroproyectos



MedBorde

5 Macroproyectos

3 Áreas de intervención estratégica (AIE)

Las AIE se instrumentan a través de Macroproyectos
AIE = AUI (Actuaciones urbanas integrales)

Las AUI se desarrollan a través de Macroproyectos, que se definen como: el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad.



MedRío

3 Macroproyectos



Transversalidades
2 Macroproyectos



MedBorde
5 Macroproyectos

VERSION PRELIMINAR SIN APROBAR

¿Qué hacen los macroproyectos?

Los Macroproyectos no podrán modificar ninguna norma de carácter estructural del Plan, salvo las excepciones contenidas en el presente Acuerdo y en la Ley 388 de 1997

Implementar la protección a moradores

Redistribuir aprovechamientos, obligaciones.

Complementar los sistemas público y colectivos.

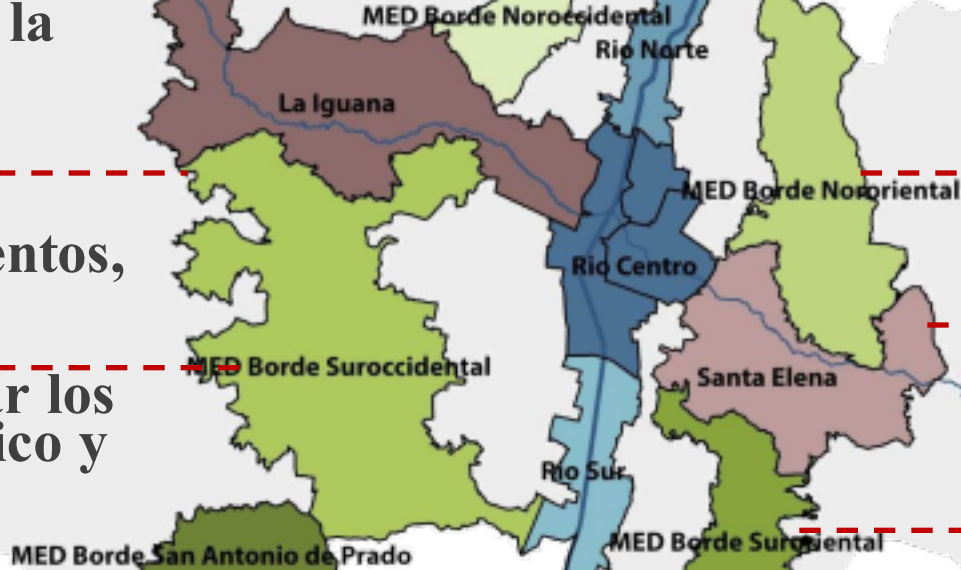
Coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial

Articular y adoptar los instrumentos de planificación complementaria

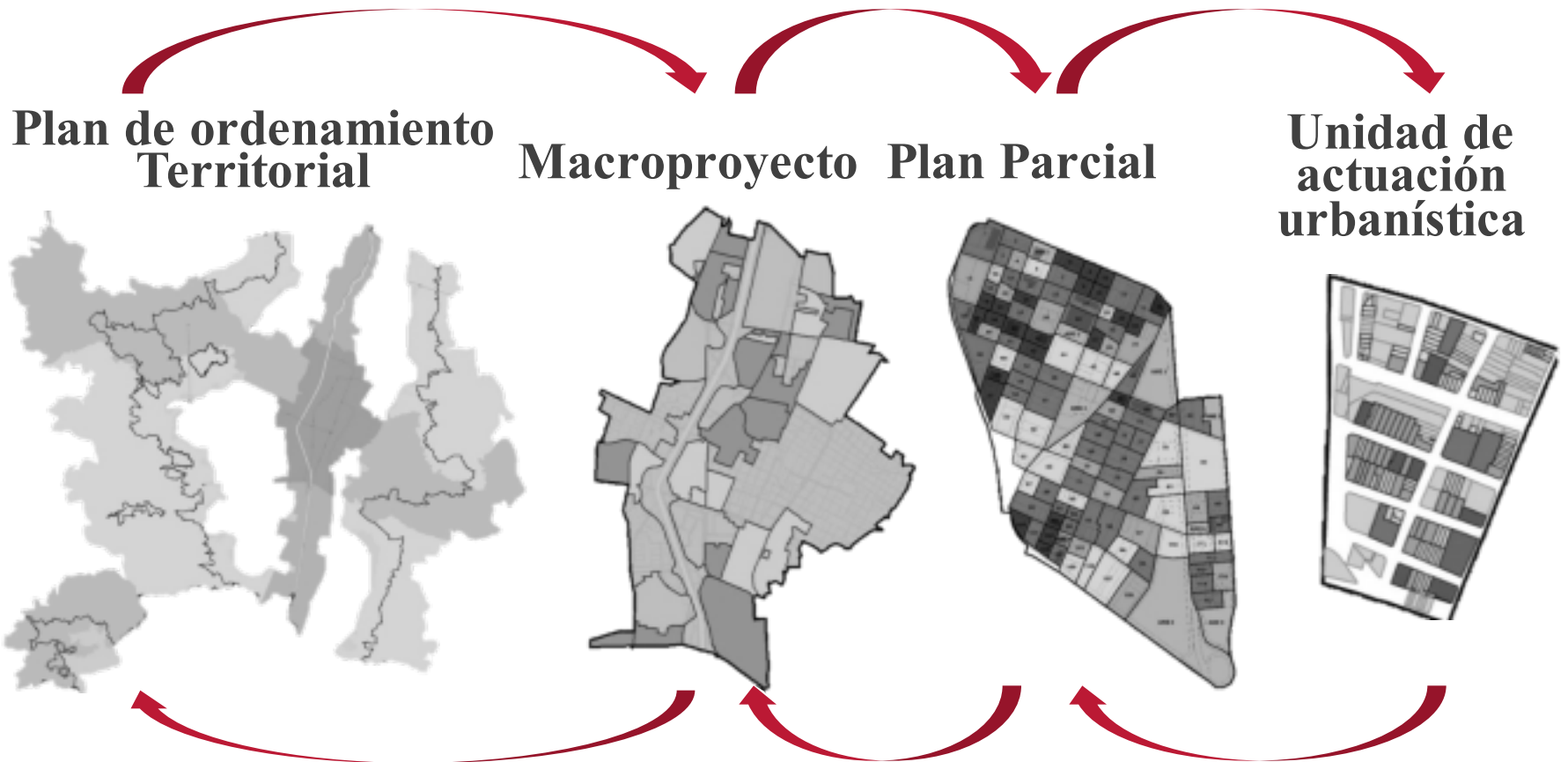
Establecer su operador Urbano

Definir la estructura de gestión del suelo

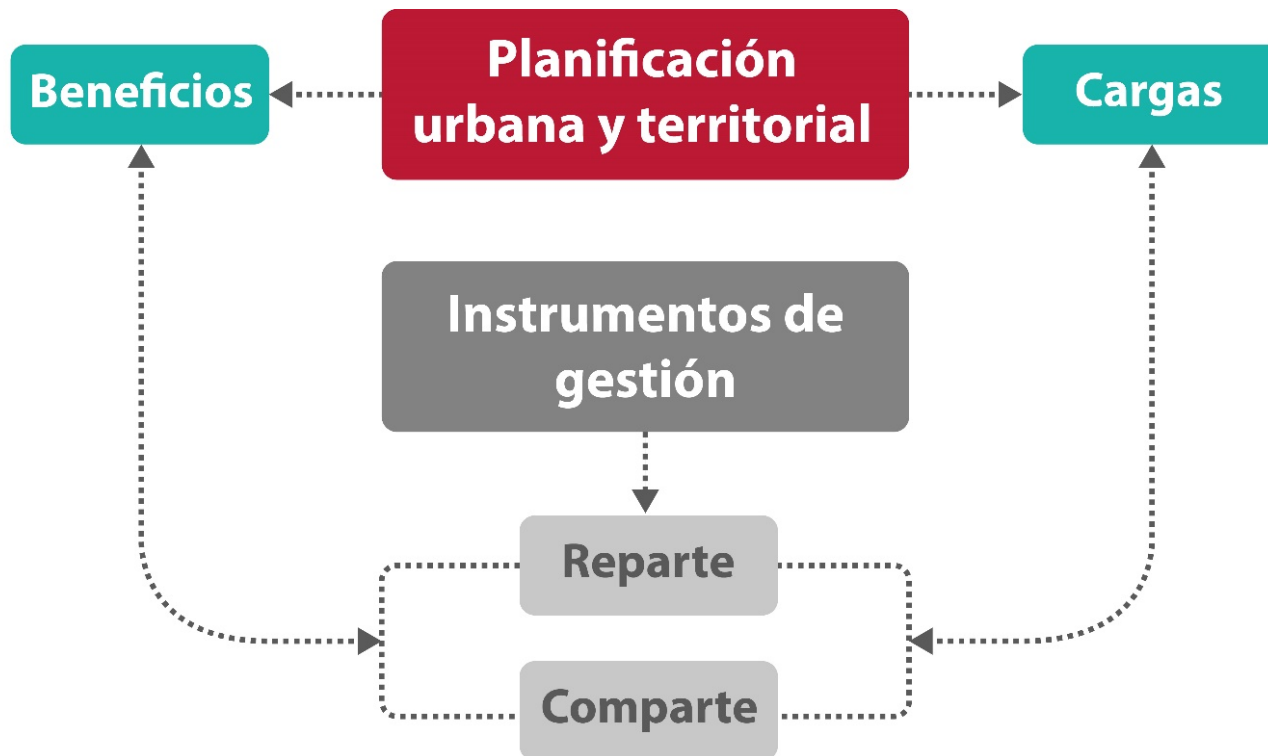
Modificar las secciones viales



La planificación a diferentes escalas de detalle que se complementan



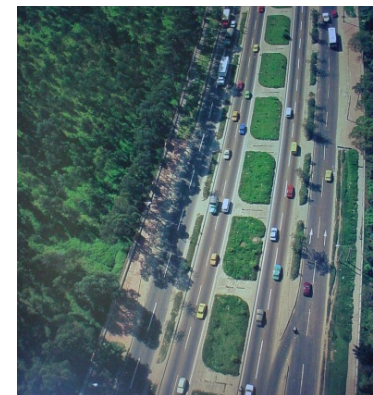
Reparto equitativo de cargas y beneficios



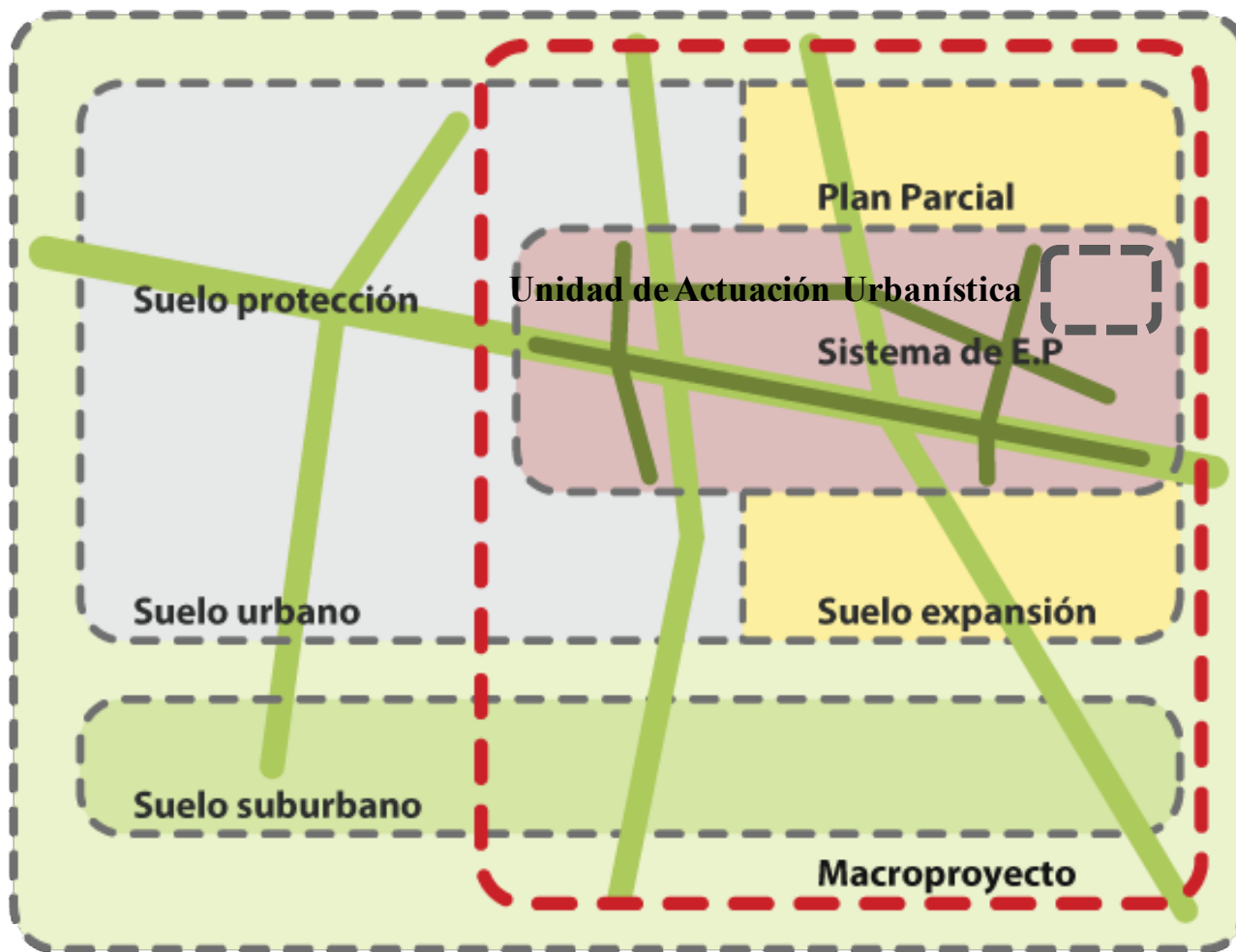
BENEFICIOS



CARGAS



Qué son los planes parciales



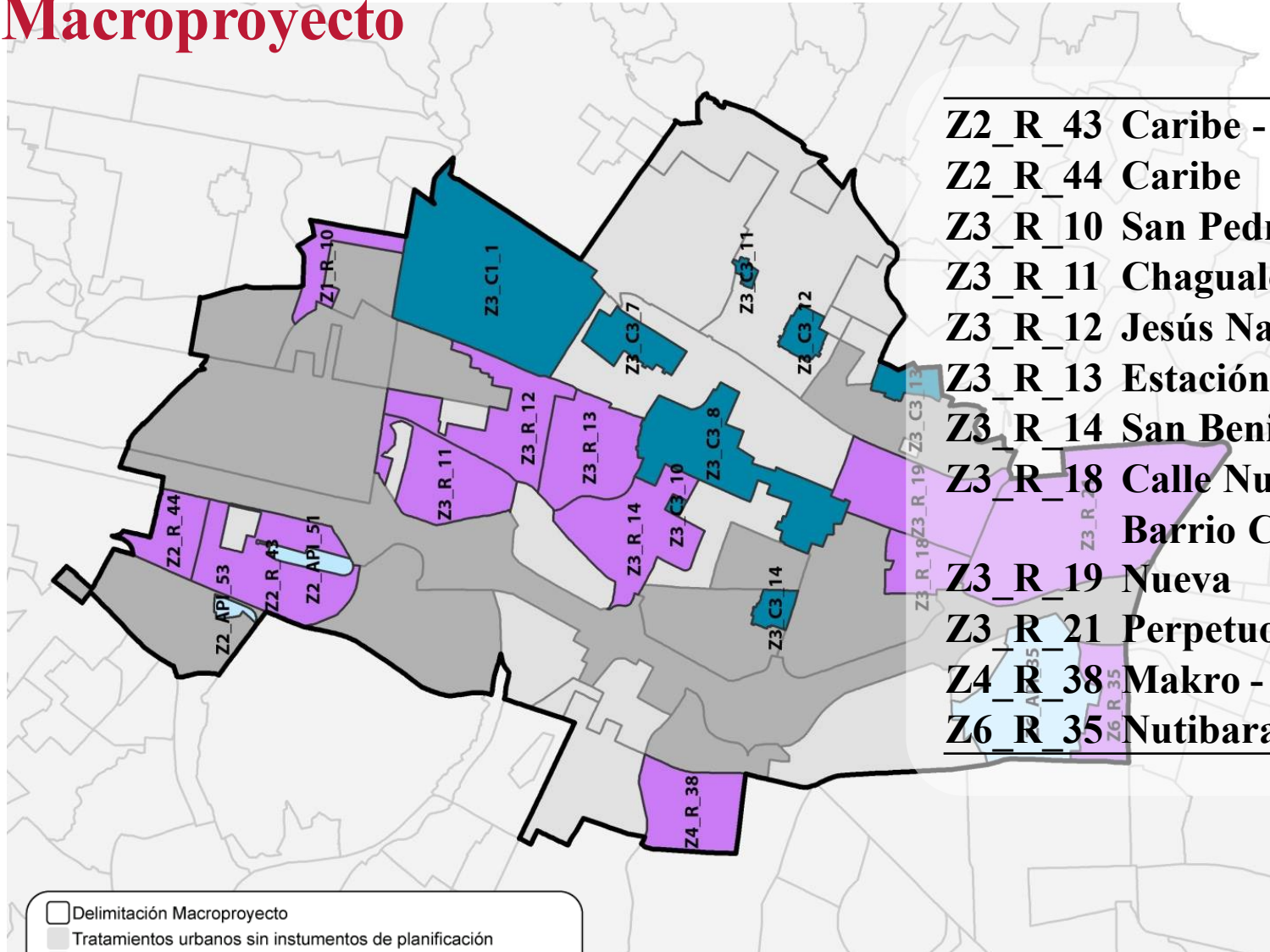
-  **MP** Macroproyectos
-  Sistema de espacios públicos
-  **PP** Plan Parcial
-  Suelo de protección
-  Suelo suburbano
-  Suelo de expansión
-  Suelo rural
-  Suelo urbano

Licenciamiento luego de la adopción del macroyecto







Una vez adoptado el macroyecto correspondiente, el propietario podrá desarrollar su predio cumpliendo las determinantes del macroyecto, el POT y la normativa nacional, según la ubicación de su predio dentro del macroyecto correspondiente.

- **Tratamiento de Consolidación:** El desarrollo podrá ser lote a lote, solicitando ante el curador urbano, la **licencia urbanística**, según el tipo de desarrollo deseado y permitido por la normativa municipal.
- **Tratamiento de renovación:** El desarrollo está determinado por la formulación de un plan parcial.
- **Área de Manejo Especial (AME):** Para desarrollar un predio ubicado en un “AME” deberá solicitar ante el curador urbano licencia de construcción.
- **Unidad de Gestión (UG):** Para desarrollar toda la unidad deberá solicitar una única licencia de urbanización. Posteriormente, cada desarrollo deberá solicitar la licencia de construcción correspondiente.
- **Unidad de Actuación Urbanística (UAU):** Se declara cuando no existe consenso de los propietarios, no puede desarrollarse. El alcalde aplicará los instrumentos de intervención del suelo correspondientes, según la normativa municipal y nacional.

Planes parciales a adoptarse con el Macroproyecto

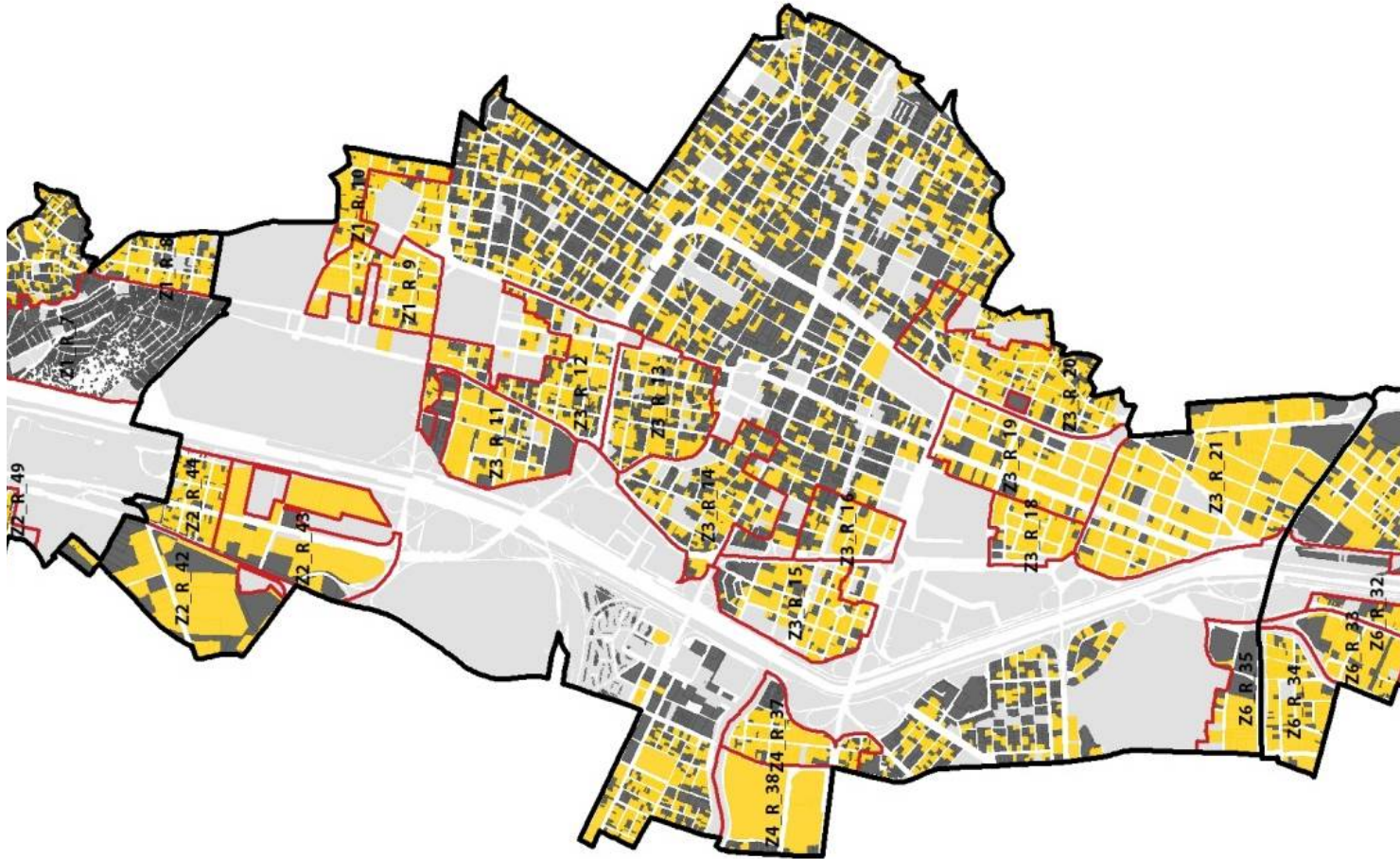


- Z2_R_43 Caribe - Fiscalía
- Z2_R_44 Caribe
- Z3_R_10 San Pedro
- Z3_R_11 Chagualo
- Z3_R_12 Jesús Nazareno
- Z3_R_13 Estación Villa
- Z3_R_14 San Benito
- Z3_R_18 Calle Nueva
- Z3_R_19 Nueva
- Z3_R_21 Perpetuo Socorro
- Z4_R_38 Makro - Naranjal
- Z6_R_35 Nutibara - Tenche

-  Delimitación Macroproyecto
-  Tratamientos urbanos sin instrumentos de planificación
-  Instrumentos de planificación aprobados
-  Planes parciales sin aprobación
-  API sin aprobación
-  PEMP sin aprobación

AR






Áreas y lotes con potencial de desarrollo – MedRío



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Espacio Público – Existente + equipamiento + patrimonio








-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

Espacio Público - POT + Parques del Río






Medellín



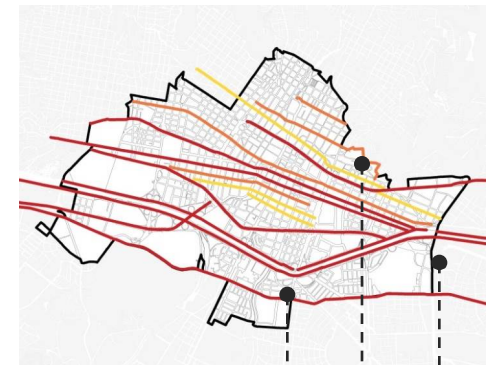
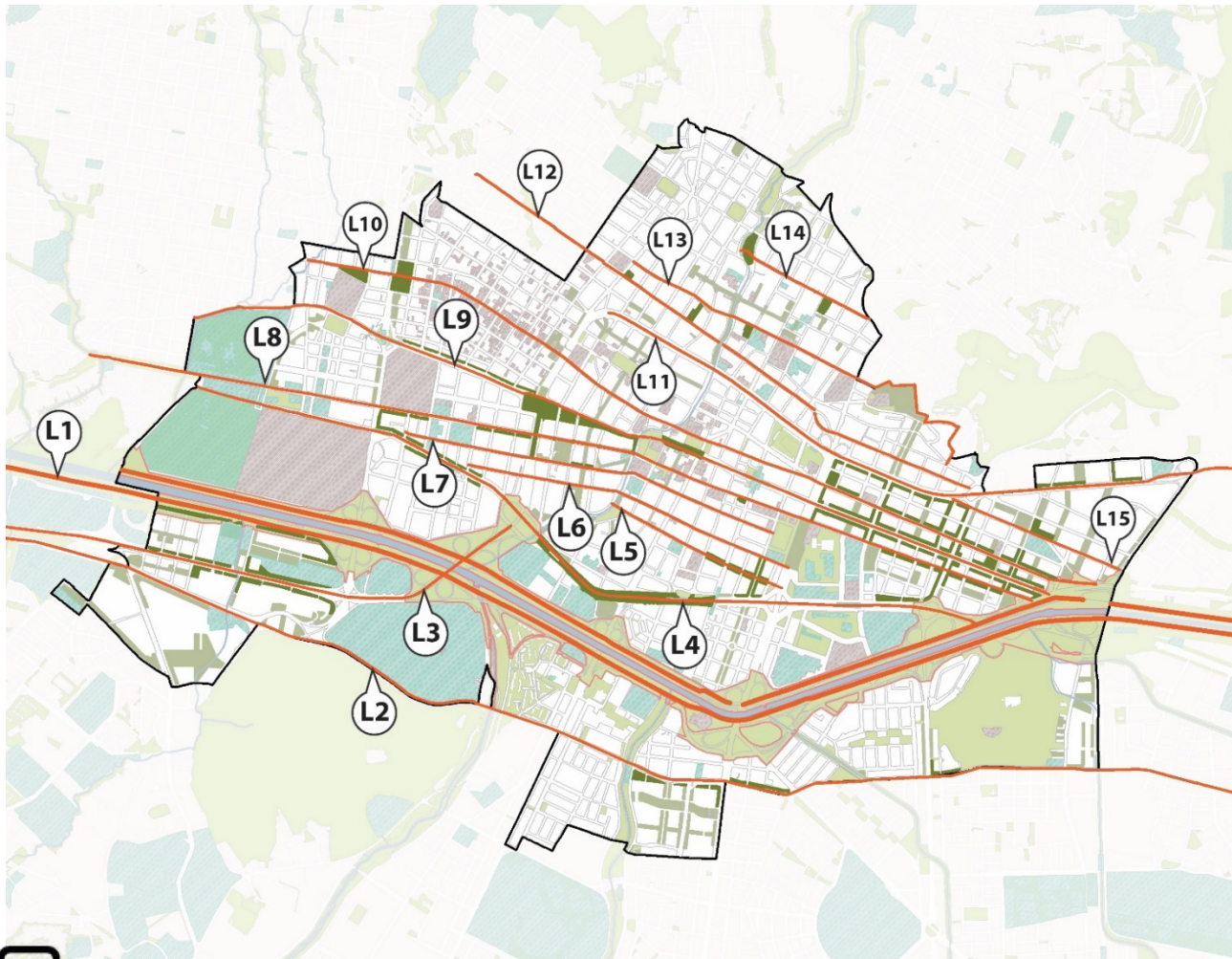
-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico

Sistema espacio público - proyectado por el Macroproyecto



-  Delimitación Macroproyecto
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Subsistema de patrimonio cultural inmueble
-  Río Medellín y Sistema Hidrográfico




Estrategias Espacio público – ejes longitudinales



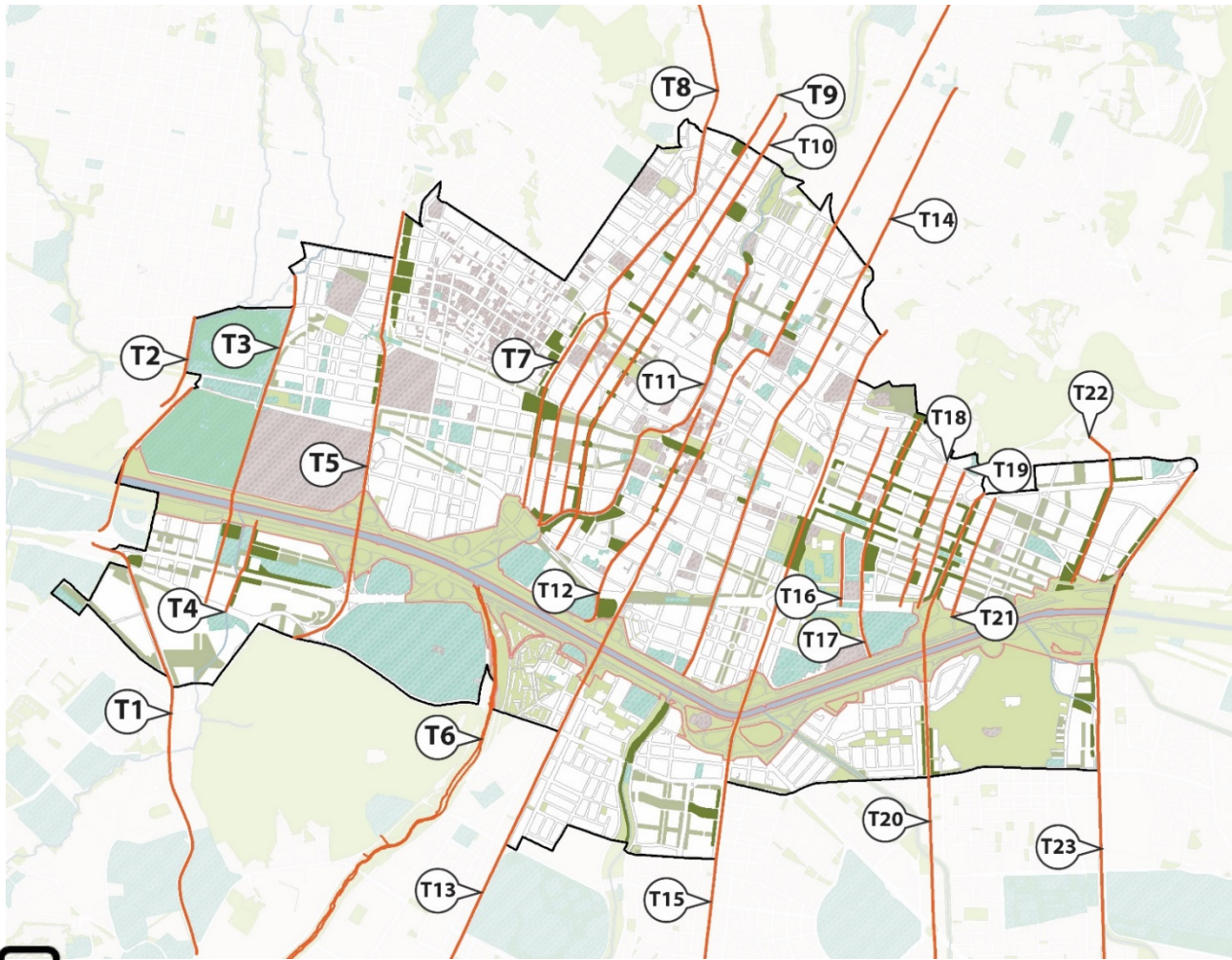
Primer orden

Segundo orden

Tercer orden

-  Delimitación Macroproyecto
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Ejes longitudinales y transversales principales




Estrategias Espacio público – ejes transversales



Primer orden

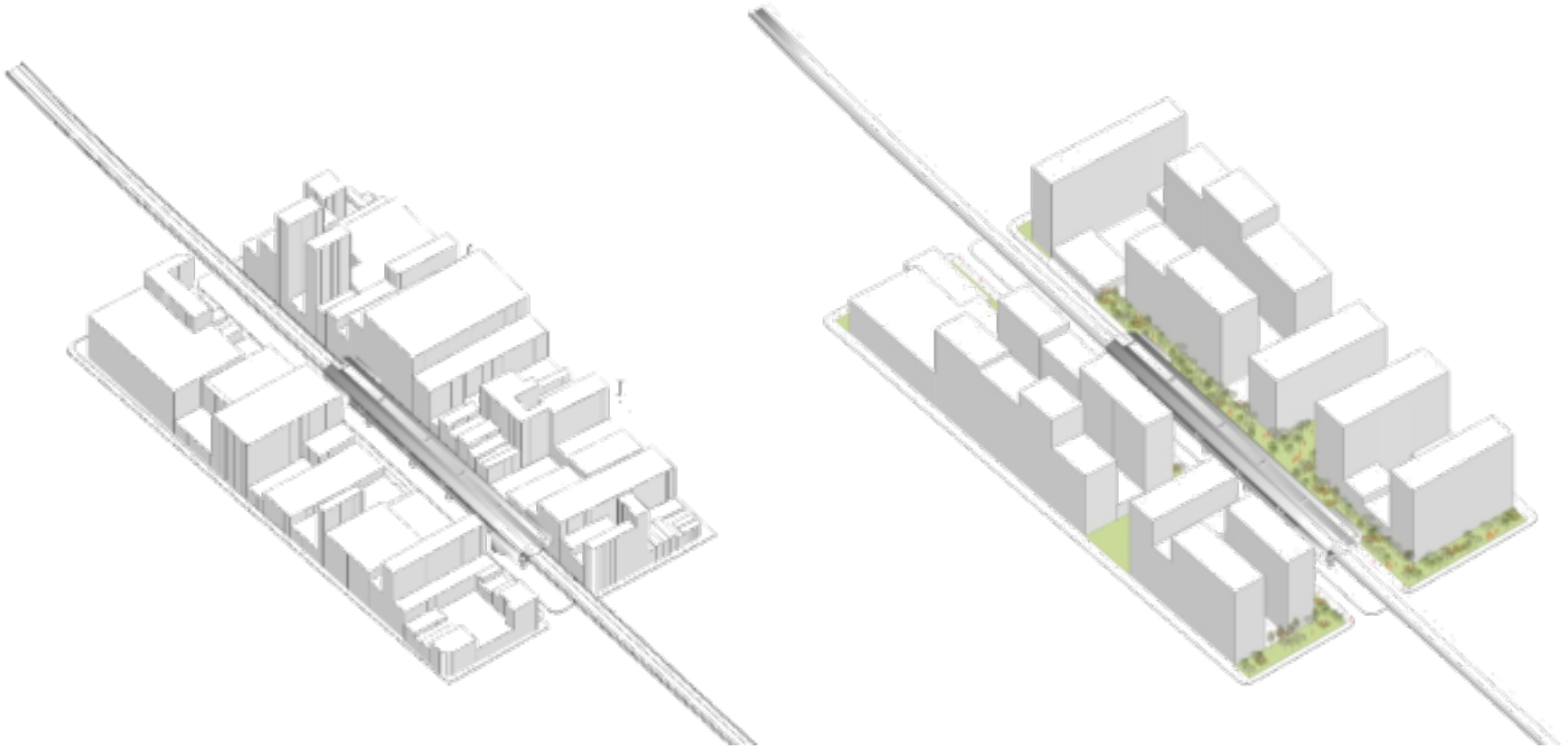
Segundo orden

Tercer orden

-  Delimitación Macroproyecto
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Ejes longitudinales y transversales principales

Estrategias de generación de Espacio Público

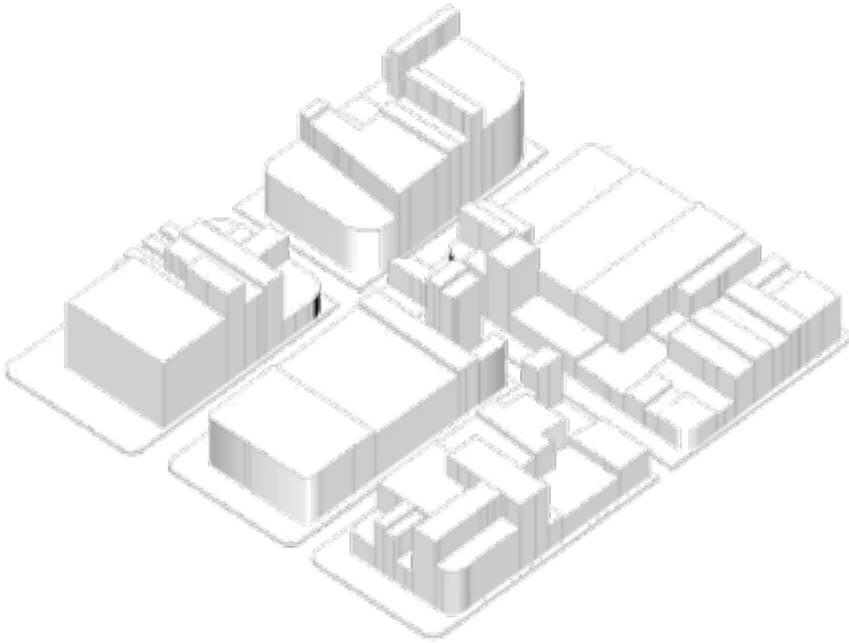
Espacio público ligado a ejes principales



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Estrategias de generación de Espacio Público

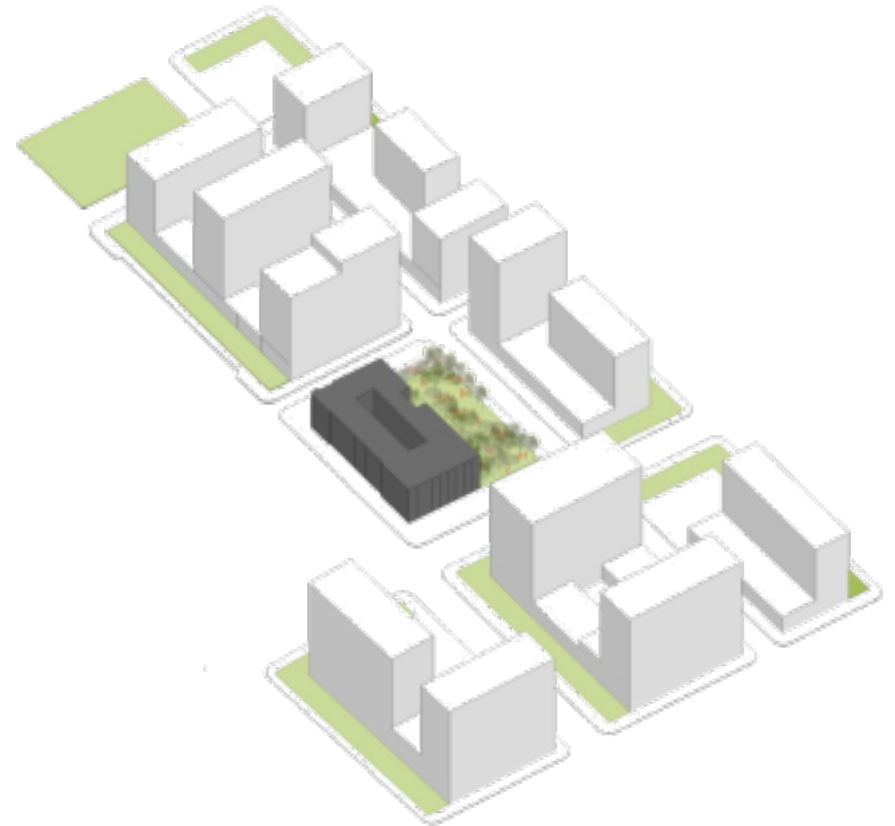
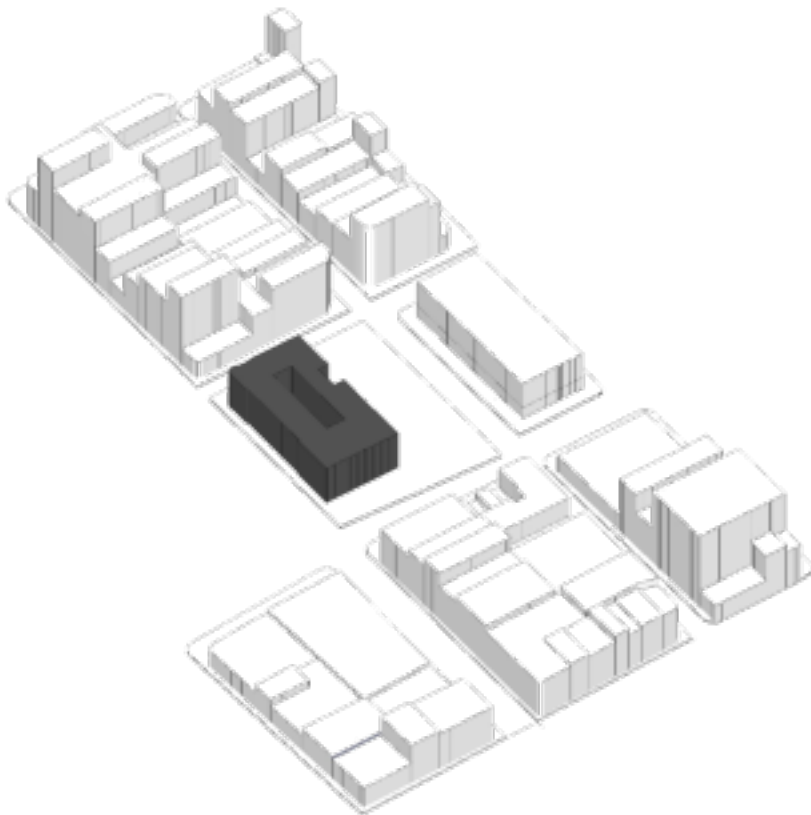
Espacio público de escala local



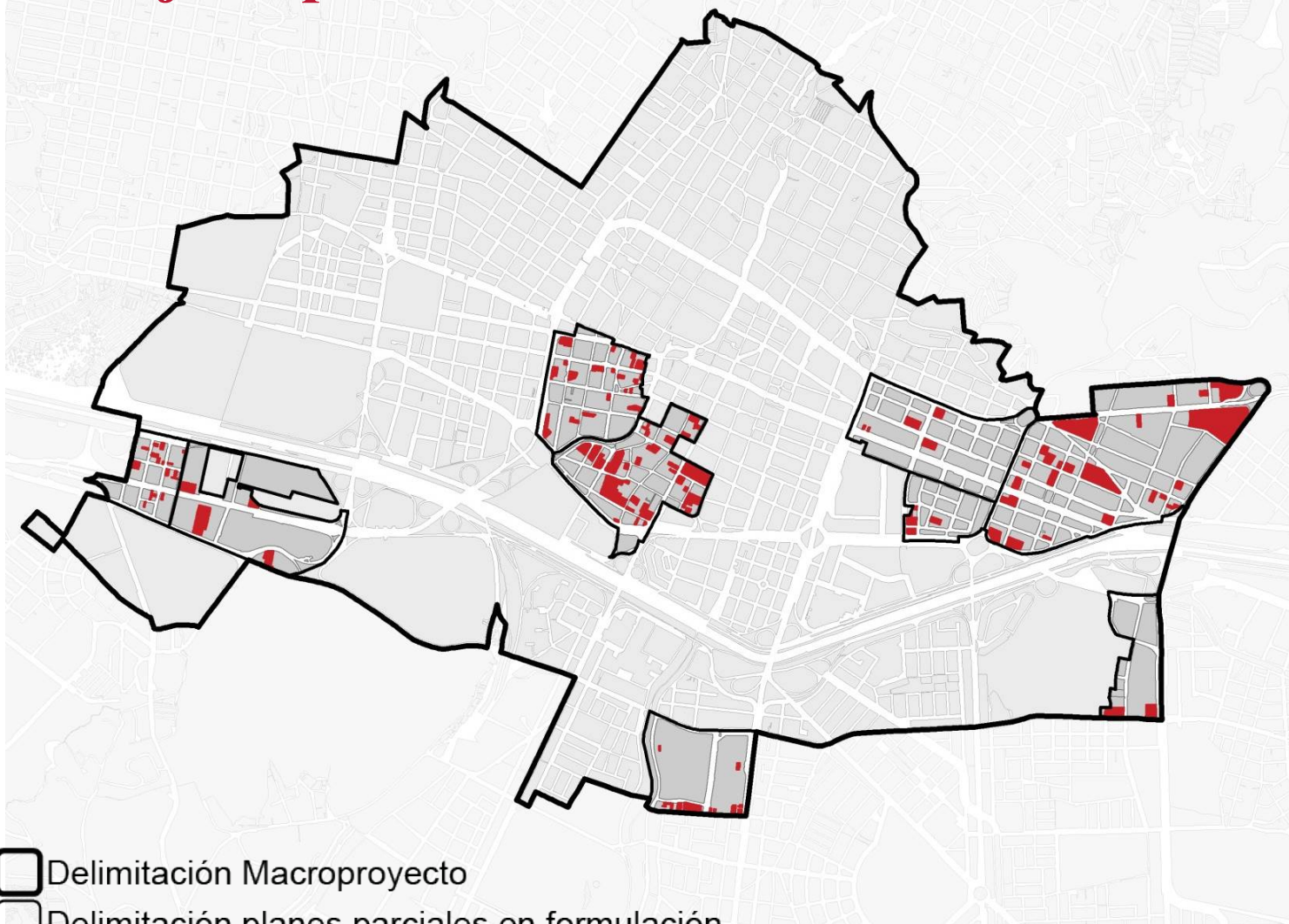
Estrategias de generación de Espacio Público





Espacio público ligado a Bienes de Interés Cultural

Cultural



Criterios para la identificación de Áreas de Manejo Especial - AME

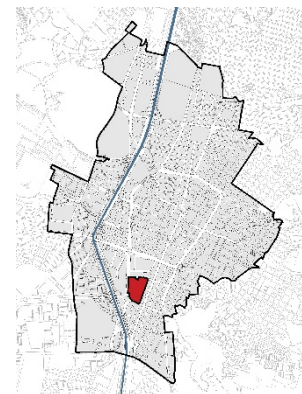


-  Delimitación Macroproyecto
-  Delimitación planes parciales en formulación
-  Predios en planes parciales
-  Áreas de manejo especial en planes parciales - AMES



Plan Parcial Calle Nueva Z3_R_18

Z3_R_18 – Calle Nueva



Unidades de Actuación
Urbanística: 14



Área Bruta: 92.813,57 m²

Área Neta: 46.336,27 m²







Densidad (Viv/Ha.): 357

Índice de Construcción: 4,6

Edificabilidad total: 213.218,64 m²

Cesión espacio público: 14.636,49 m²

Cesión vías: 2.750,23 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Calle Nueva – Simulación



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Conformación del área de planificación - Plan Parcial Calle Nueva

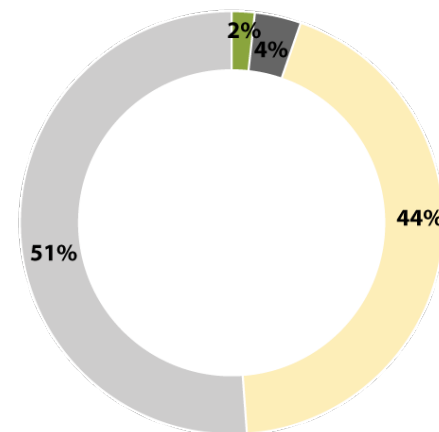
Área Bruta y Área Neta.











Área Bruta: 92.813,57 m²

- Área de AME: 4.430,35 m²
- Espacio público existente: 1.627,88 m²
- Área de vías: 40.419,08 m²
- Total: 46.477,31 m²

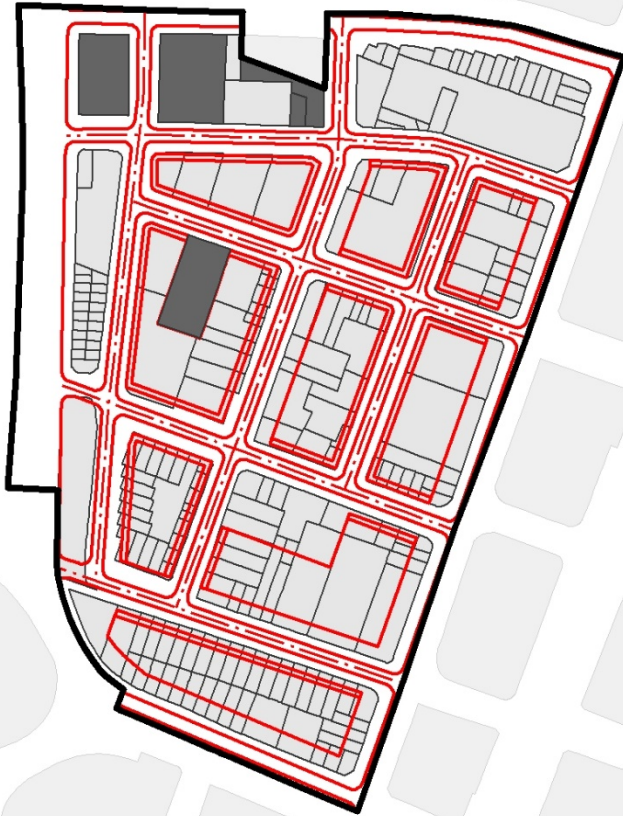
Área Neta: 46.336,27 m²






-  Delimitación polígono de tratamiento
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Áreas verdes del sistema hidrográfico
-  Áreas verdes asociadas a vías
-  Vías
-  Subsistema de equipamientos
-  Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
-  Área neta - Planes parciales

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

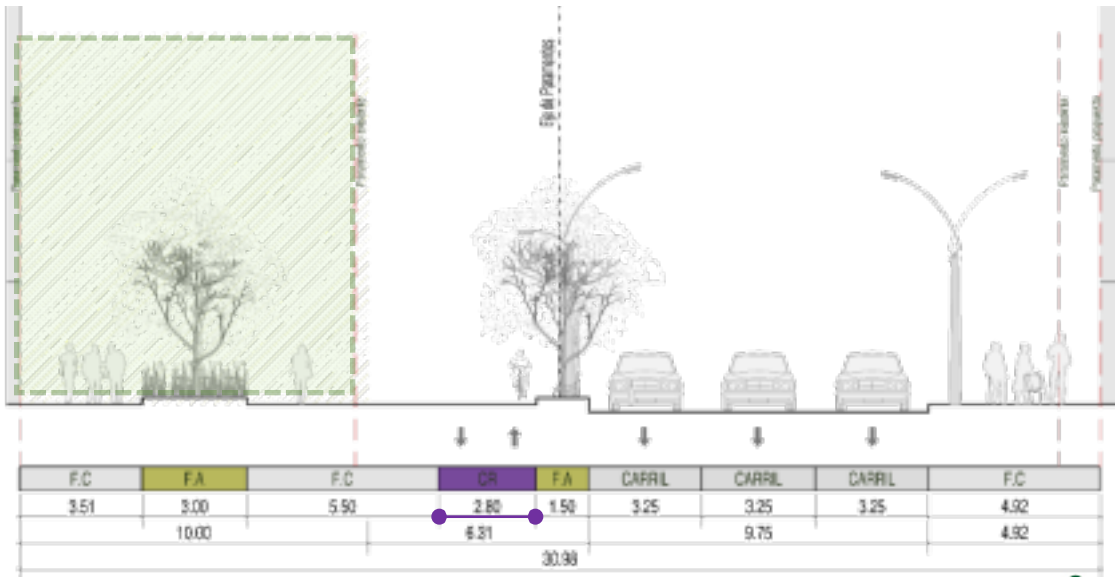
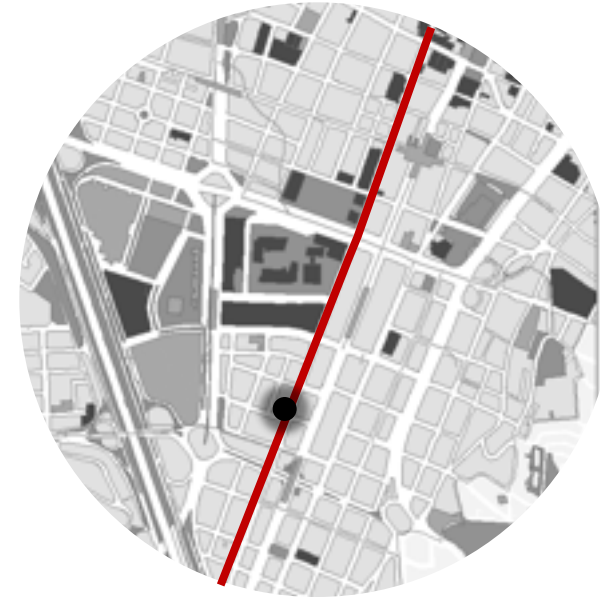
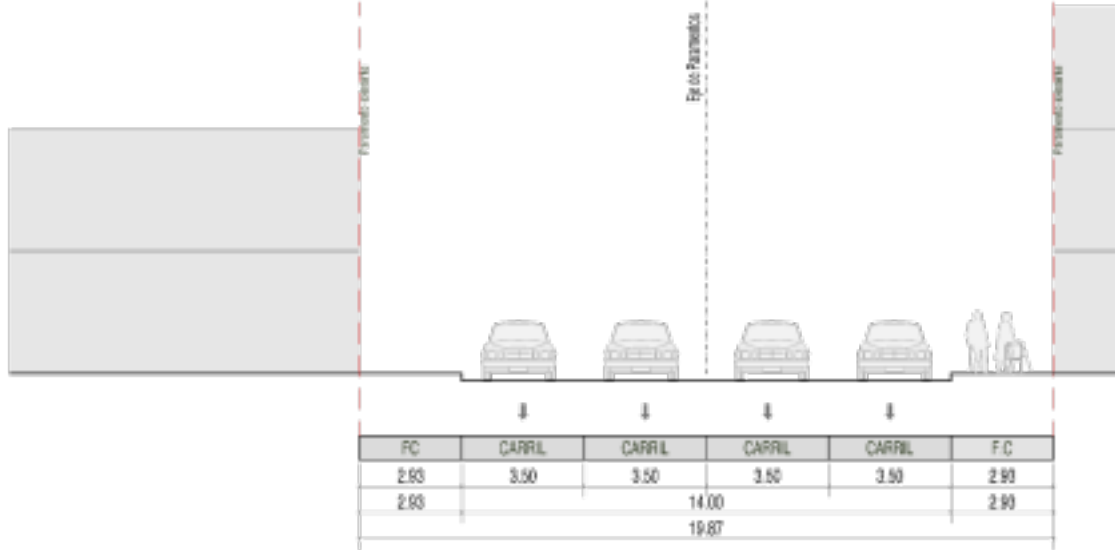
Plano de proyectos viales y vías propuestas – Calle Nueva



-  Delimitación del Plan Parcial
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Proyectos viales

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Secciones viales – Carabobo – Calle Nueva

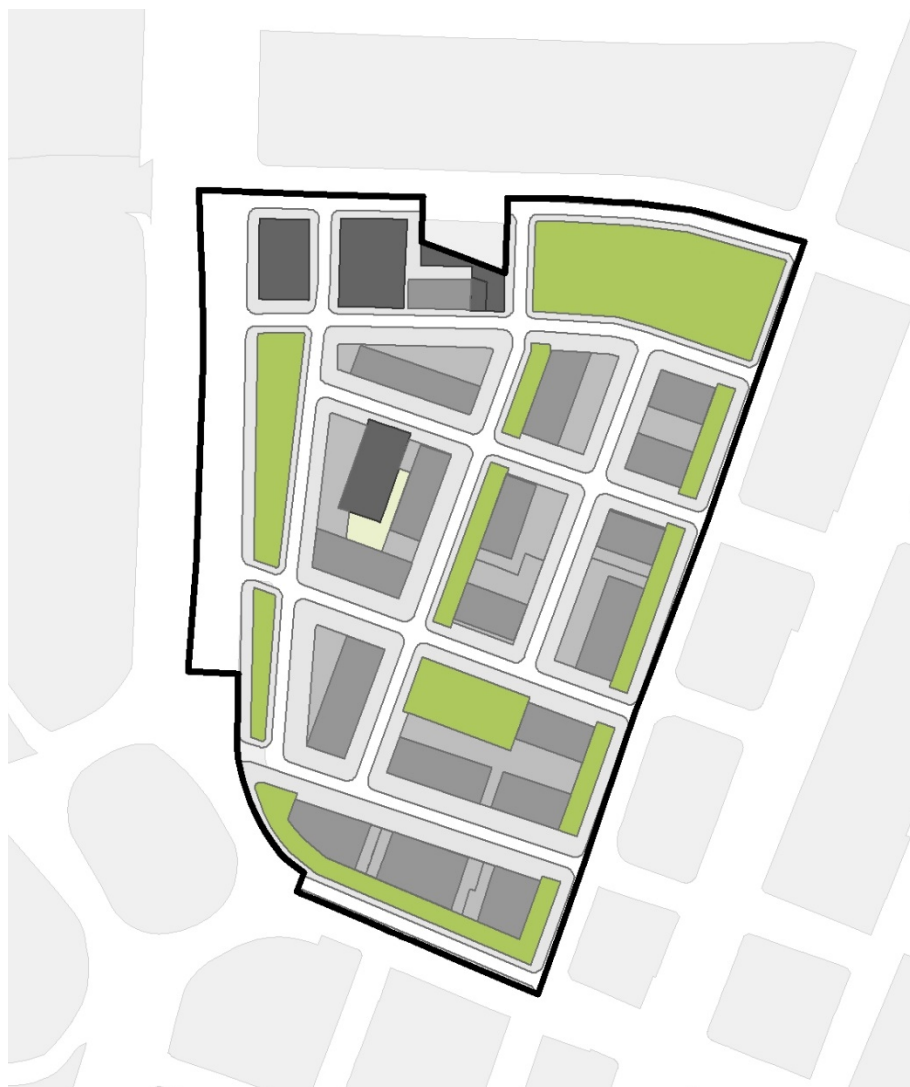


●—● CicloRuta



Sección Carabobo Propuesta

Sistema estructurante de espacio público- Calle Nueva



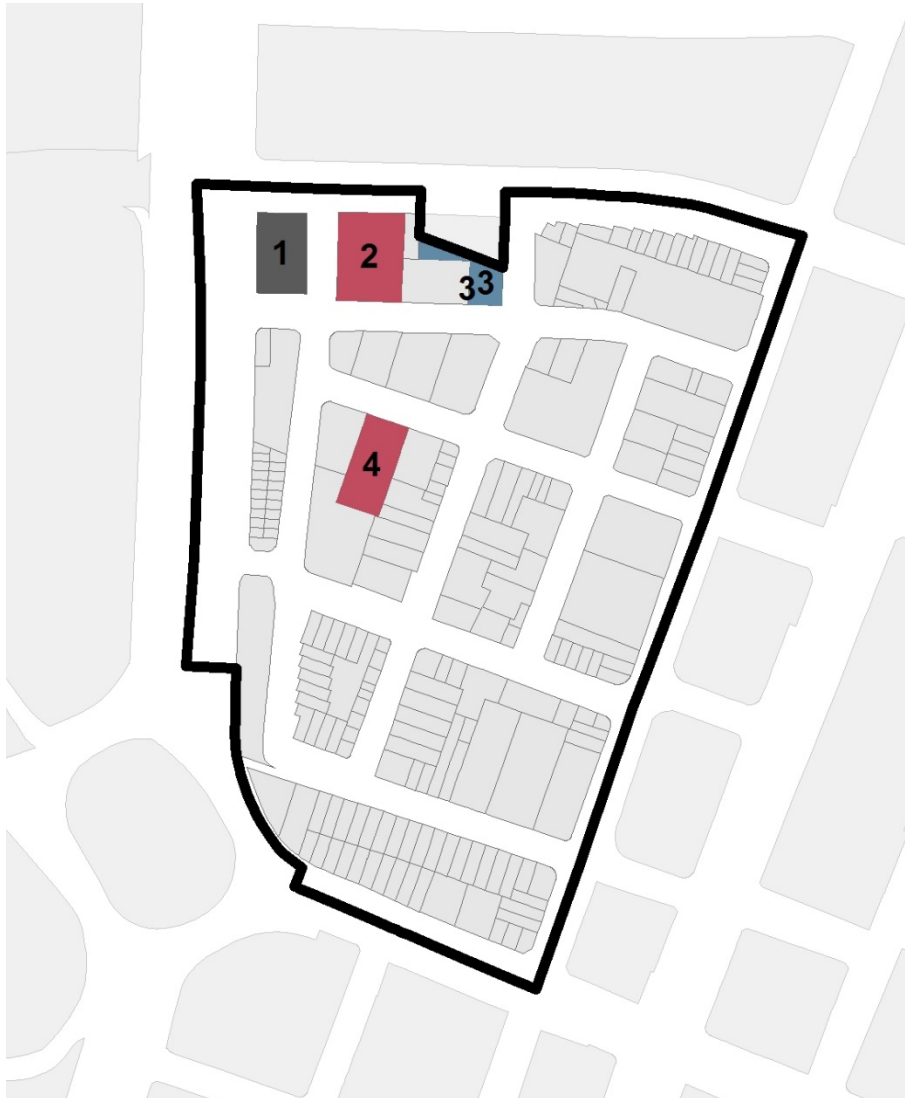
- Total obligaciones del plan parcial:
36.154 m²

- 50% obligaciones en sitio (norma):
18.077 m²




50% obligaciones en dinero.
18.077 m²

- Delimitación del Plan Parcial
- Espacio público proyectado
- Áreas de manejo especial -AMES-
- Ocupación en Torre
- Ocupación en plataforma
- Bordes de vía propuestos

Localización y clasificación de AMES – Calle Nueva



1. Torre Nuevo Centro Alpujarra
2. Parqueadero Nuevo Centro Alpujarra
3. Área Metropolitana
4. Central de comunicaciones UNE - EPM

-  AMES - Equipamientos existentes
-  AMES - Aprovechamiento agotado
-  AMES - Con aprovechamiento

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Análisis de concentración de la propiedad – Calle Nueva

Propietarios con dos o mas predios



Predios colindantes de un mismo propietario



Delimitación unidades de actuación urbanística (UAU) Calle Nueva

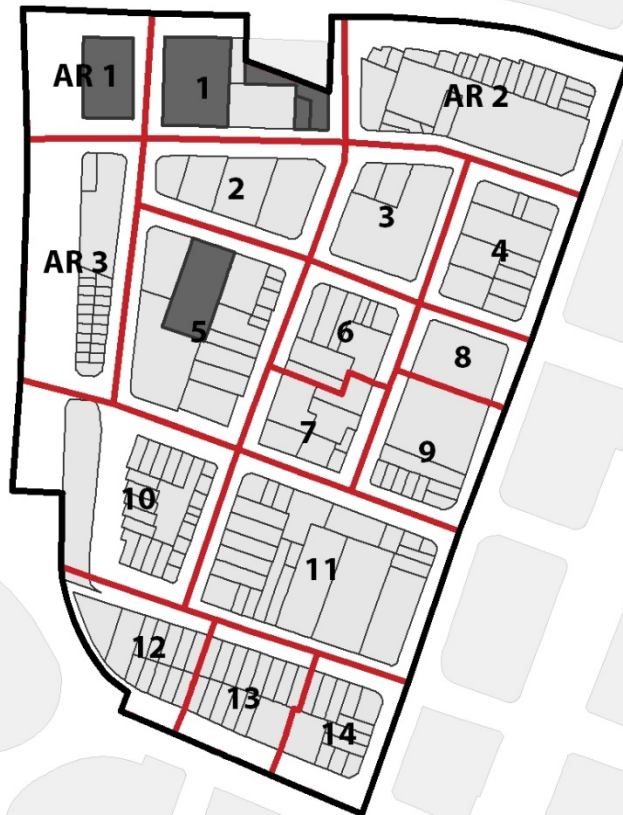
14 Unidades de actuación urbanística
03 Áreas receptoras de obligaciones




Áreas bruta:

- Promedio: 5.103,33 m²
- Máxima: 10.586,56 m²
- Mínima: 2.286,37 m²

Área Neta:

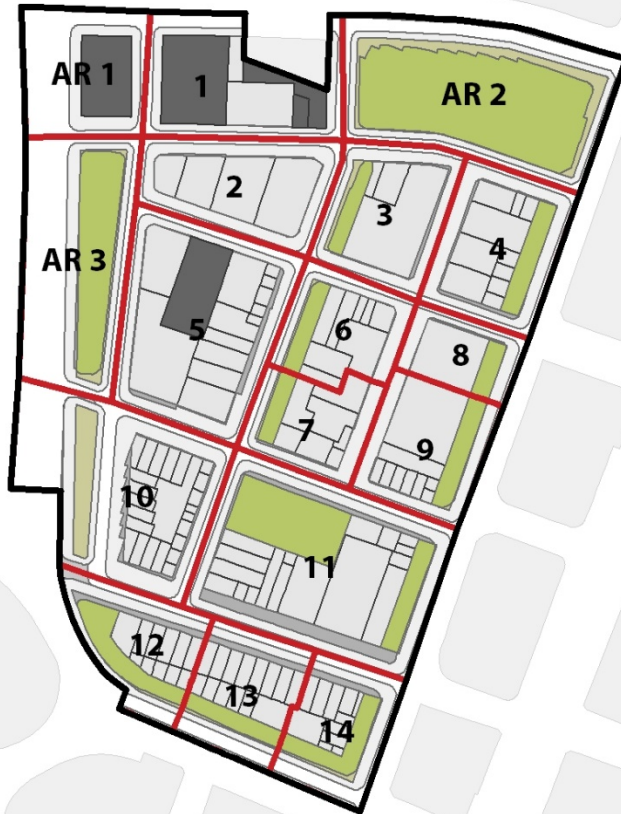
- Promedio: 2.762,58 m²
- Máxima: 7.584,61 m²
- Mínima: 992,74 m²



-  Delimitación del Plan Parcial
-  Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
-  Áreas de manejo especial -AMES-

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Cargas por unidad de actuación urbanística – Calle Nueva



UAU	Vias			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
1	6,64	1.047,49	0,00	0,00	0,00
2	84,91	1.424,42	0,00	0,00	0,00
3	146,44	1.227,73	0,00	385,64	120,65
4	193,97	1.494,25	0,00	609,32	1,95
5	260,79	1.590,62	0,00	0,00	0,00
6	19,62	745,69	0,00	449,15	53,39
7	66,96	835,65	0,00	339,15	46,45
8	47,07	620,85	0,00	299,13	5,37
9	42,02	1.138,63	0,00	597,31	8,26
10	249,91	2.463,42	130,42	0,00	742,64
11	999,52	1.846,50	0,00	2.368,35	31,86
12	225,83	843,85	80,04	819,40	44,90
13	195,32	575,38	0,00	488,20	58,22
14	137,12	815,00	0,00	694,82	87,55
A.R. 1	0,00	946,73	0,00	0,00	0,00
A.R. 2	8,50	1.502,41	0,00	5.497,66	970,19
A.R. 3	65,60	1.294,56	0,00	2.088,35	193,71

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios - Calle Nueva



- Intensidad de mixtura de usos media
- Intensidad de mixtura de usos baja

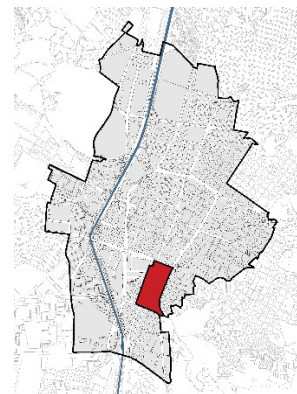
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR



Plan Parcial Calle Nueva – Barrio Colón

Z3_R_19

Z3 R 19 – Calle Nueva – Barrio Colón



Unidades de Actuación
Urbanística: 39



Área Bruta: 262.415,12 m²

Área Neta: 132.603,39 m²







Densidad (Viv/Ha.): 440

Índice de Construcción: 5,6

Edificabilidad total: 744.404,95 m²

Cesión espacio público: 32.445,43 m²

Cesión vías: 13.614,33 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

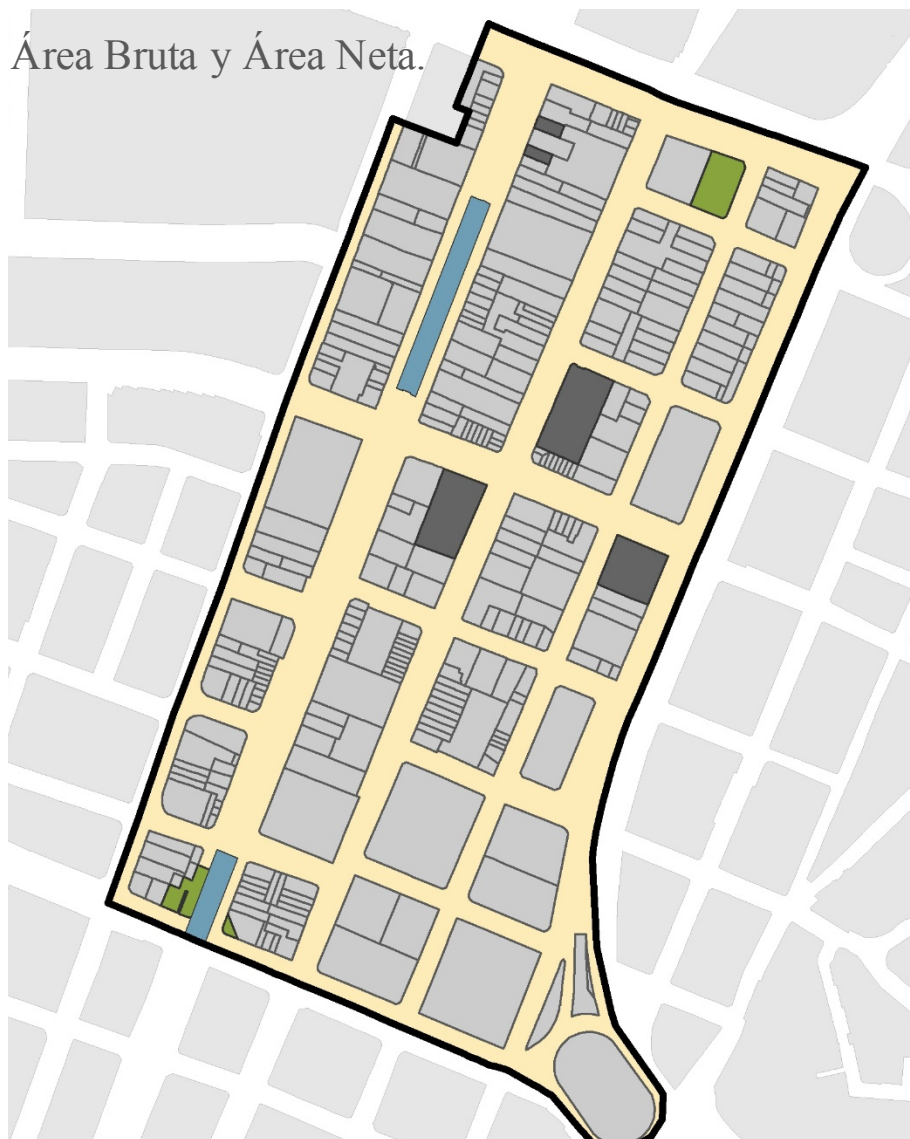
Simulación – Calle Nueva – Barrio Colón



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Conformación del área de planificación – Calle Nueva – Barrio Colón

Área Bruta y Área Neta.



Área Bruta: 262.415,12 m²

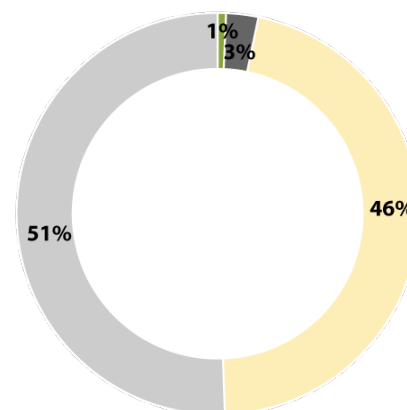
- Área de AME: 6.793,31 m²









- Espacio público existente: 2.309,52 m²

- Área de vías: 120.708,91 m²

- Total: 129.811,74 m²

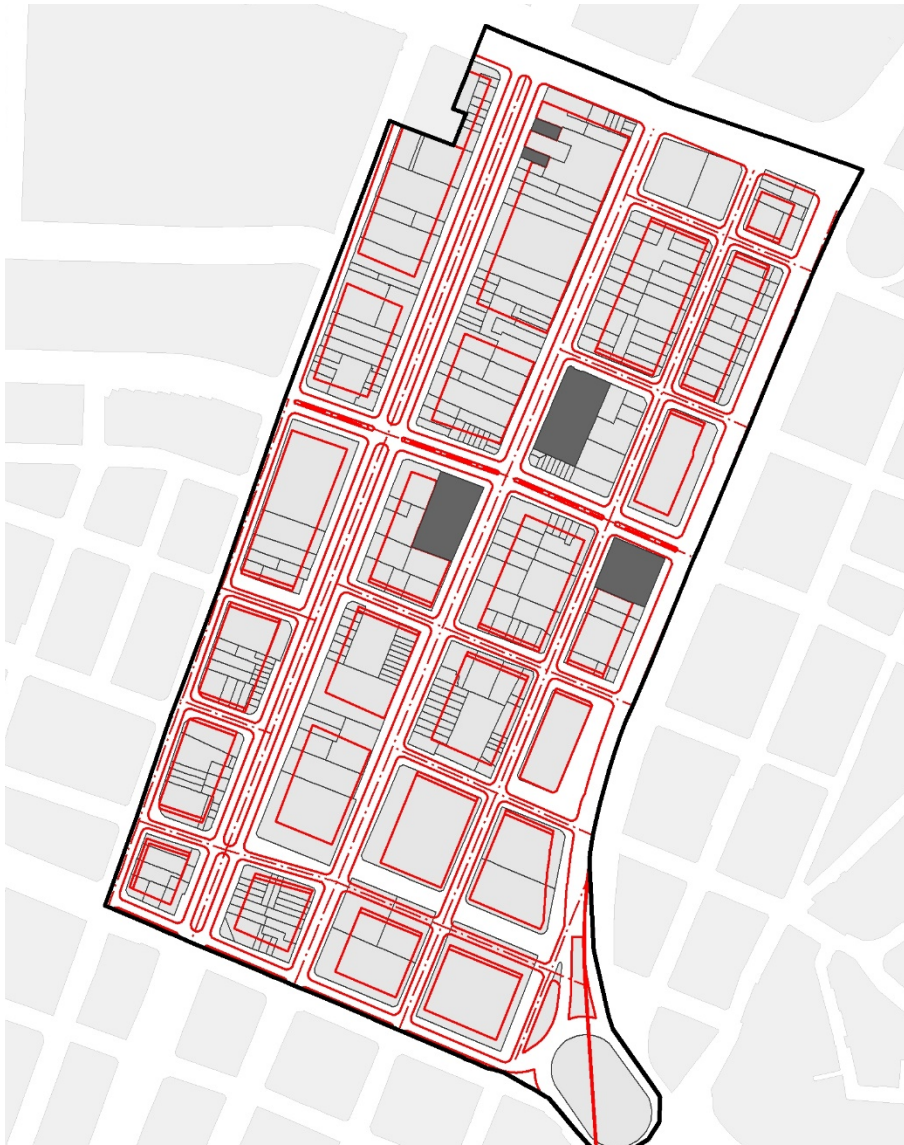
Área Neta: 132.603,39 m²






-  Delimitación polígono de tratamiento
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Áreas verdes del sistema hidrográfico
-  Áreas verdes asociadas a vías
-  Vías
-  Subsistema de equipamientos
-  Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
-  Área neta - Planes parciales

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

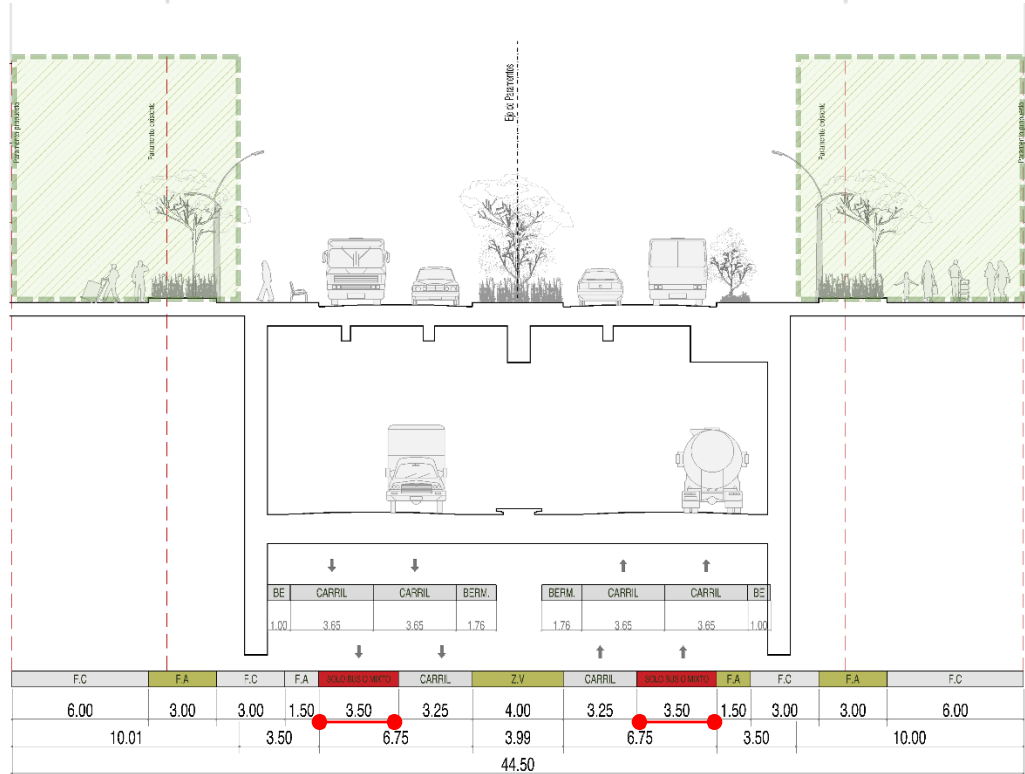
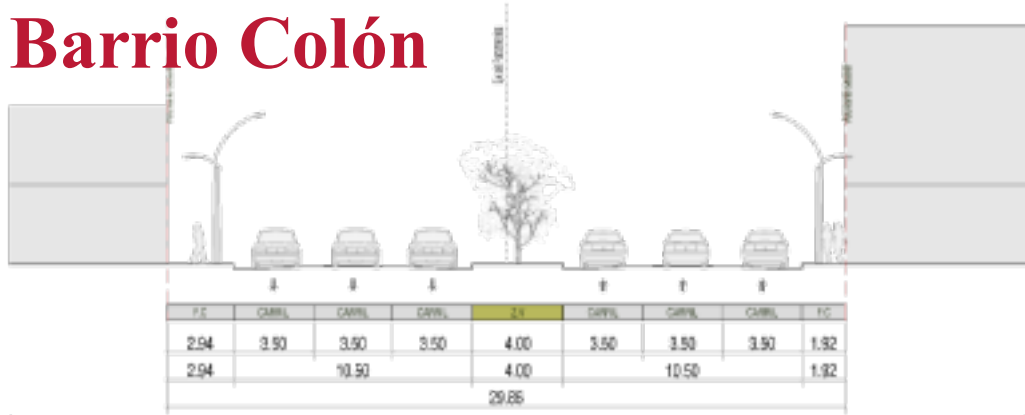
Plano de proyectos viales y vías propuestas – Calle Nueva – Barrio Colón



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Proyectos viales

Secciones viales – Cl. 37 – Calle Nueva – Barrio Colón



●● TPM: 3,5m cada carril



Sistema estructurante de espacio público – Calle Nueva – Barrio Colón



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

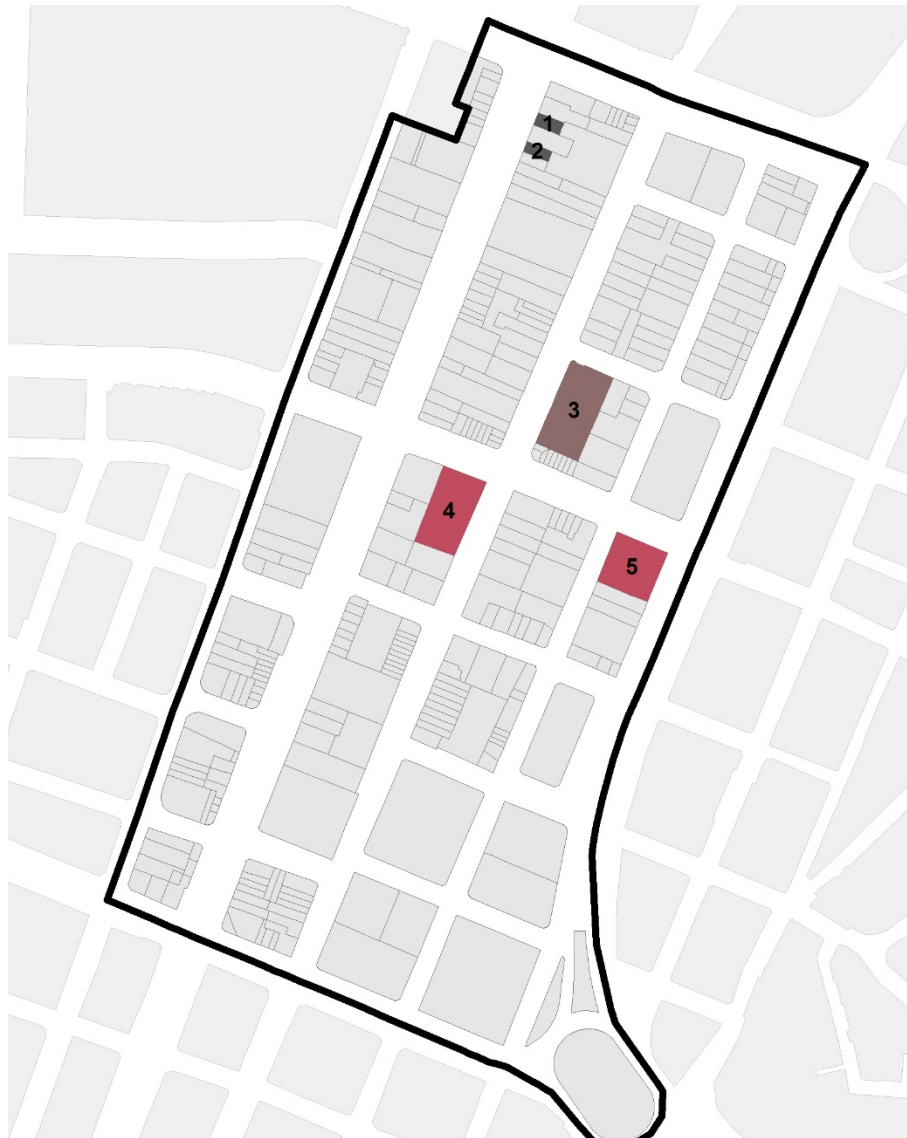
- Total obligaciones del plan parcial:
92.349 m²

- 50% obligaciones en sitio (norma):
46.174 m²




50% obligaciones en dinero.
46.174 m²

- Delimitación del Plan Parcial
- Espacio público proyectado
- Áreas de manejo especial -AMES-
- Ocupación en Torre
- Ocupación en plataforma
- Bordes de vía propuestos

Localización y clasificación de AMES – Calle Nueva - Barrio Colón



1. Edif. Cooperativa Financiera John F. Kennedy.
2. Edif. Cr. 51 N°41- 224
3. Edificio Atlas
4. Estación de servicio Texaco
5. Estación de servicio ESSO

-  AMES - Equipamientos existentes
-  AMES - Aprovechamiento agotado
-  AMES - Con aprovechamiento

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Análisis de concentración de la propiedad – Calle Nueva – Barrio Colón

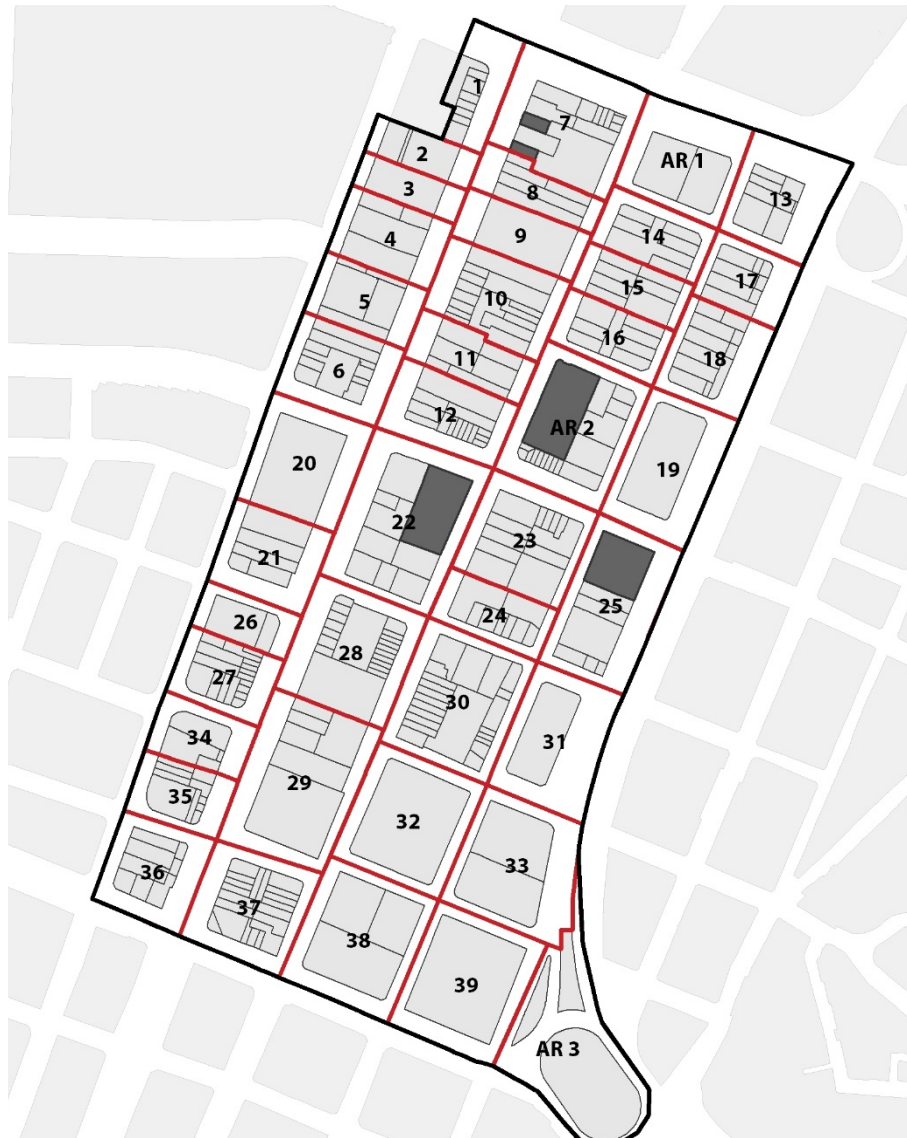
Propietarios con dos o mas predios



Predios colindantes de un mismo propietario



Delimitación unidades de actuación urbanística (UAU) – Calle Nueva – Barrio Colón






39 Unidades de actuación urbanística
03 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 6.026,98 m²
- Máxima: 11.651,98 m²
- Mínima: 2.384,43 m²

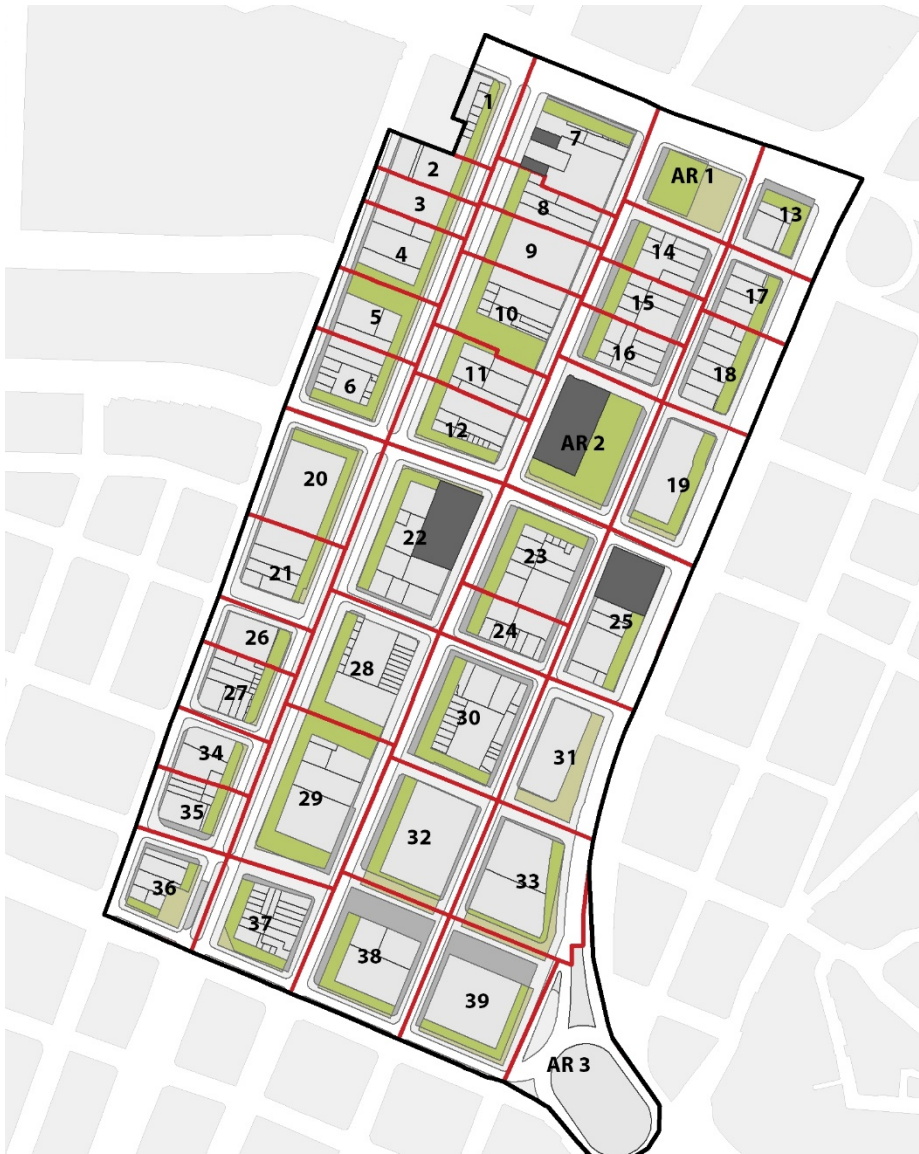
Área Neta:

- Promedio: 3.277,81 m²
- Máxima: 6.799,38 m²
- Mínima: 1.436,61 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
-  Áreas de manejo especial -AMES-

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

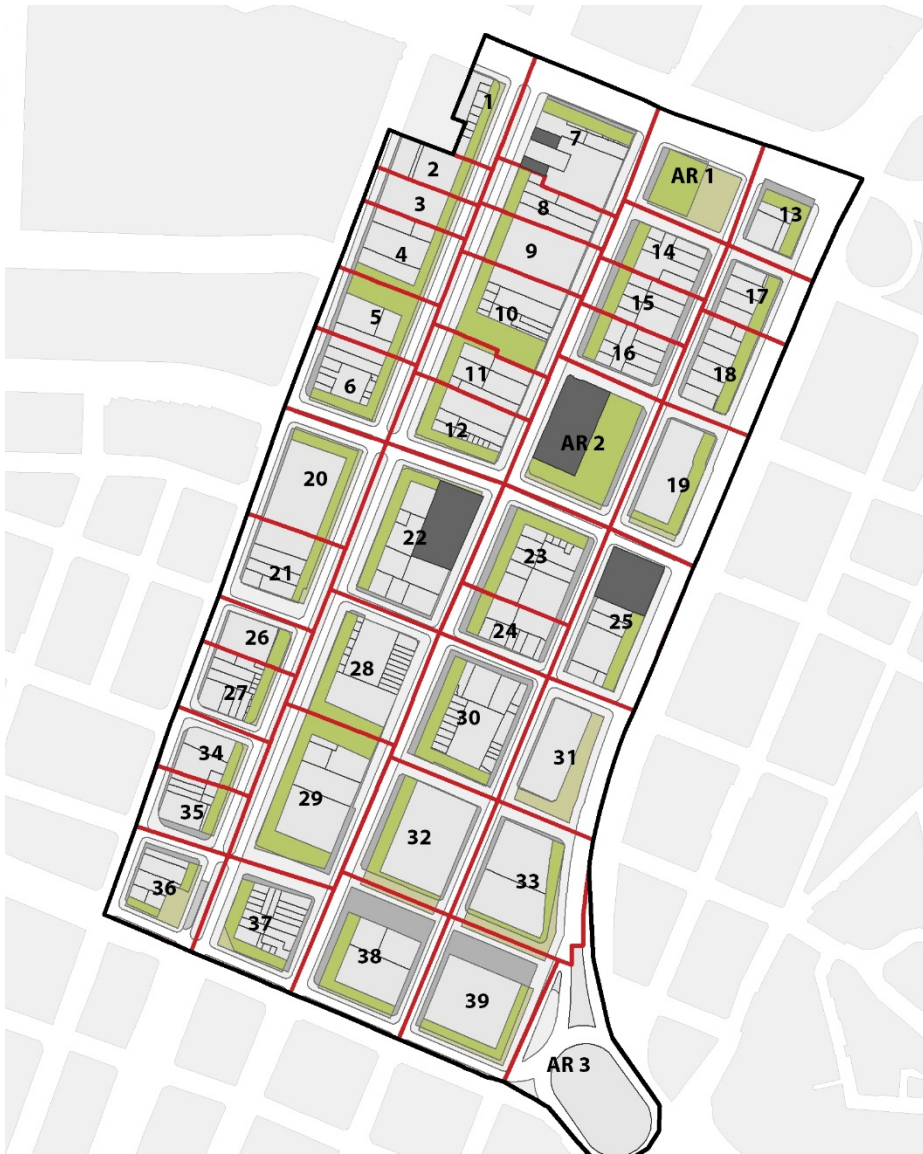
Cargas por unidad de actuación urbanística – Calle Nueva – Barrio Colón



UAU	Vías			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
1	15,19	677,88	0,00	450,09	205,40
2	47,02	432,89	0,00	217,08	84,48
3	55,48	391,73	0,00	197,82	81,04
4	147,37	746,79	0,00	777,02	153,64
5	171,16	640,52	0,00	1.168,54	119,40
6	223,93	959,12	0,00	754,45	217,08
7	259,28	1.289,34	0,00	733,46	0,00
8	29,69	640,83	0,00	356,98	18,71
9	46,71	748,06	0,00	387,03	14,24
10	69,89	1.170,13	0,00	1.944,21	7,40
11	39,51	715,04	0,00	520,80	0,00
12	54,51	1.226,32	0,00	918,50	103,28
13	485,15	889,54	0,00	698,07	0,00
14	414,54	899,78	0,00	373,14	0,00
15	404,42	209,36	0,00	388,77	0,00
16	460,86	737,42	0,00	369,98	0,00
17	287,74	762,93	0,00	450,06	0,00
18	313,00	1.055,00	0,00	680,39	1,44
19	329,16	1.524,24	0,00	987,68	171,05
20	164,95	1.184,71	0,00	917,82	294,08
21	117,22	1.439,06	0,00	372,59	145,73
22	223,03	2.701,02	0,00	1.114,64	181,16
23	742,72	783,02	0,00	1.190,25	15,44
24	440,15	654,90	0,00	335,84	0,00
25	171,93	1.676,52	0,00	597,72	42,73
26	90,77	651,35	0,00	298,61	4,89
27	88,22	896,45	0,00	368,76	102,59
28	67,54	2.112,59	0,00	1.344,83	51,56
29	378,75	2.649,93	0,00	2.582,46	53,49
30	1.034,79	1.399,37	0,00	1.300,13	40,65

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

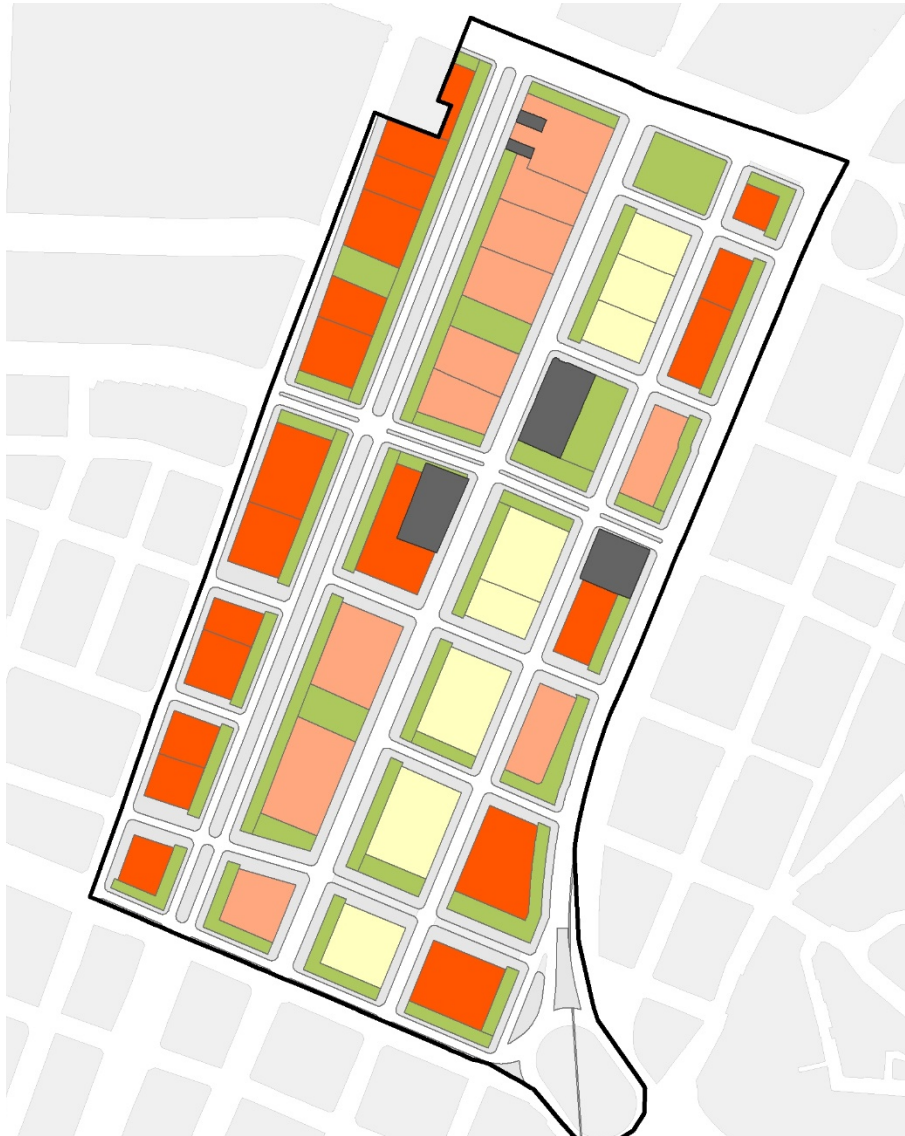
Cargas por unidad de actuación urbanística – Calle Nueva – Barrio Colón






UAU	Vias			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
31	167,83	1.668,94	0,00	19,65	1.354,84
32	660,26	1.437,13	0,00	972,77	471,44
33	373,40	1.497,72	0,00	773,64	726,87
34	87,92	766,24	0,00	262,94	103,43
35	255,85	942,00	0,00	300,15	83,24
36	259,49	1.286,49	231,58	329,83	615,00
37	393,79	2.026,37	0,00	825,07	175,01
38	1.897,00	1.364,07	0,00	1.012,95	367,81
39	1.553,44	1.772,57	0,00	820,98	748,74
A.R. 1	261,76	950,36	0,00	1.394,05	1.357,47
A.R. 2	344,10	1.651,23	0,00	2.768,81	231,09
A.R. 3	0,00	790,36	0,00	0,00	0,00

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Escenario de usos para el reparto equitativo de cargas y beneficios



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

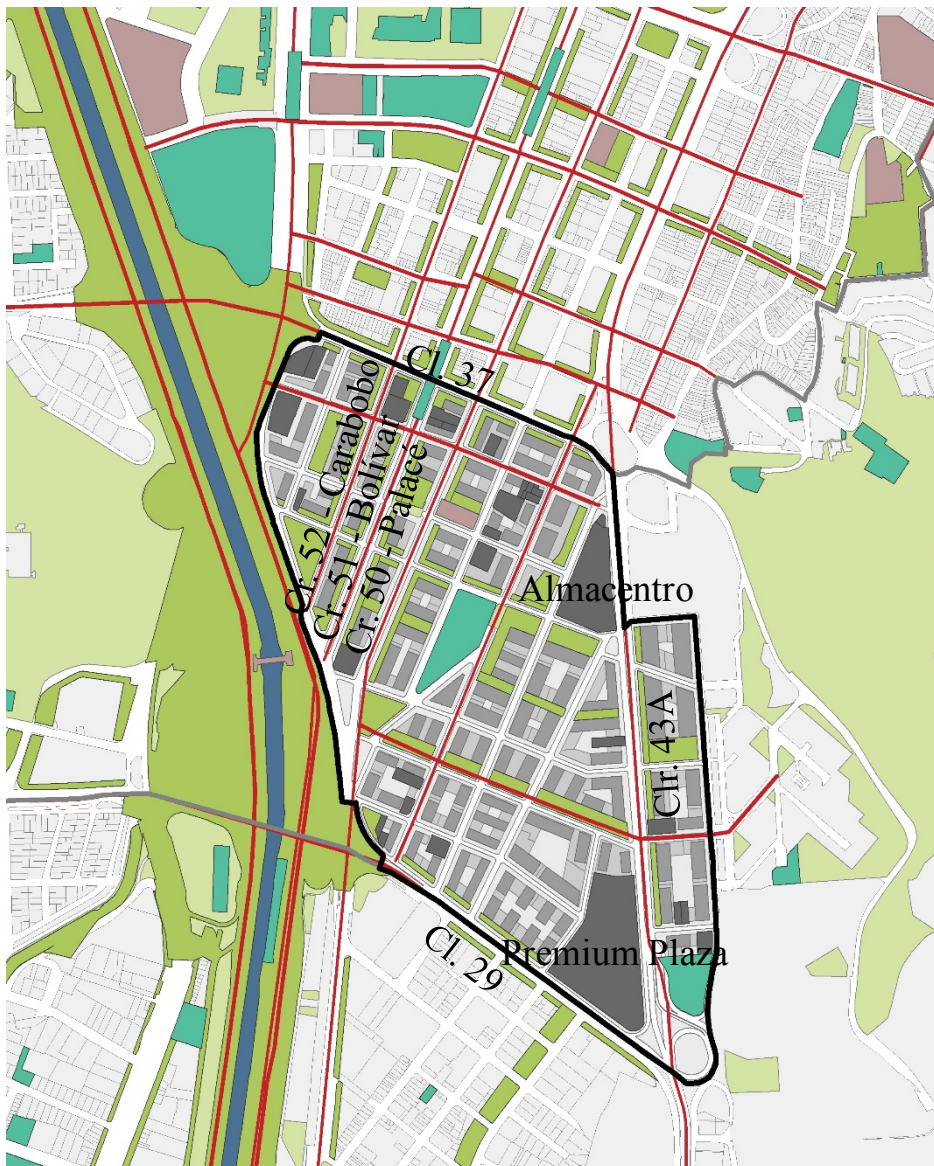
-  Intensidad de mixtura de usos alta
-  Intensidad de mixtura de usos media
-  Intensidad de mixtura de usos baja



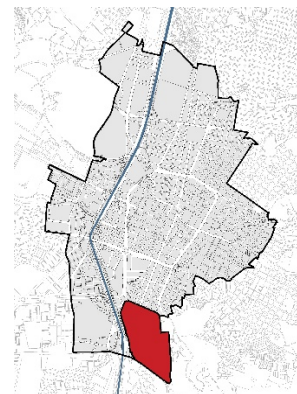
Plan Parcial Perpetuo Socorro

Z3_R_21

Z3_R_21 – Perpetuo Socorro



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR









Unidades de Actuación
Urbanística: 73



Área Bruta: 624.127,05 m²
Área Neta: 319.180,45 m²
Densidad (Viv/Ha.): 404
Índice de Construcción: 3,9
Edificabilidad total: 1.247.567,78 m²

Cesión espacio público: 56.594,34 m²
Cesión vías: 40.332,39 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
-  Espacio público propuesto - Macroproyecto
-  Subsistema de equipamientos colectivos existentes
-  Bienes de interés cultural -BIC- existentes
-  Ejes estructurantes

Simulación – Perpetuo Socorro



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Conformación del área de planificación –

Perpetuo Socorro

Área Bruta y Área Neta.



Área Bruta: 624.127,05 m²

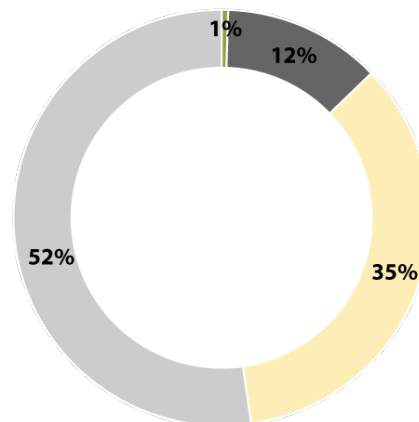
- Área de AME: 83.359,86 m²

- Espacio público existente: 3.154,53 m²

- Área de vías: 218.432,19 m²

- Total: 304.946,58 m²

Área Neta: 319.180,45 m²






- Delimitación polígono de tratamiento
- Espacio público de esparcimiento y encuentro existente
- Áreas verdes del sistema hidrográfico
- Áreas verdes asociadas a vías
- Vías
- Subsistema de equipamientos
- Áreas de manejo especial - AMES planes parciales -
- Área neta - Planes parciales

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

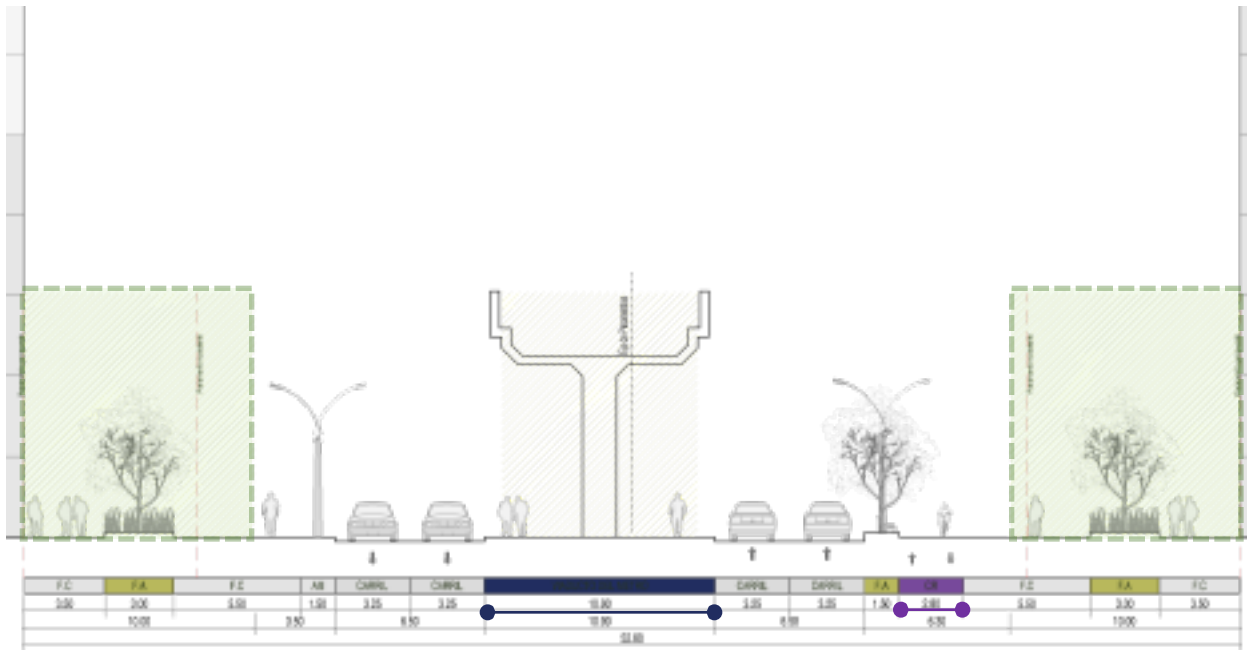
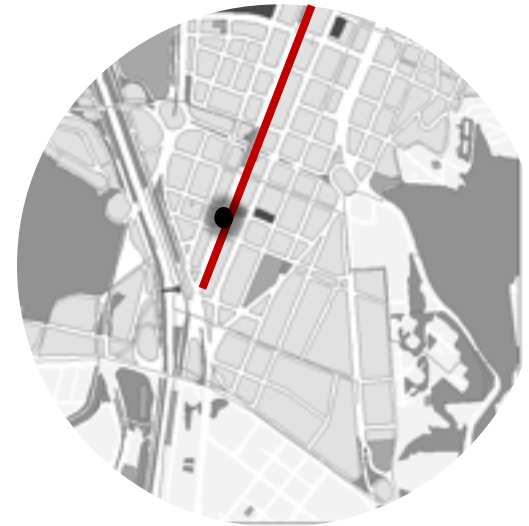
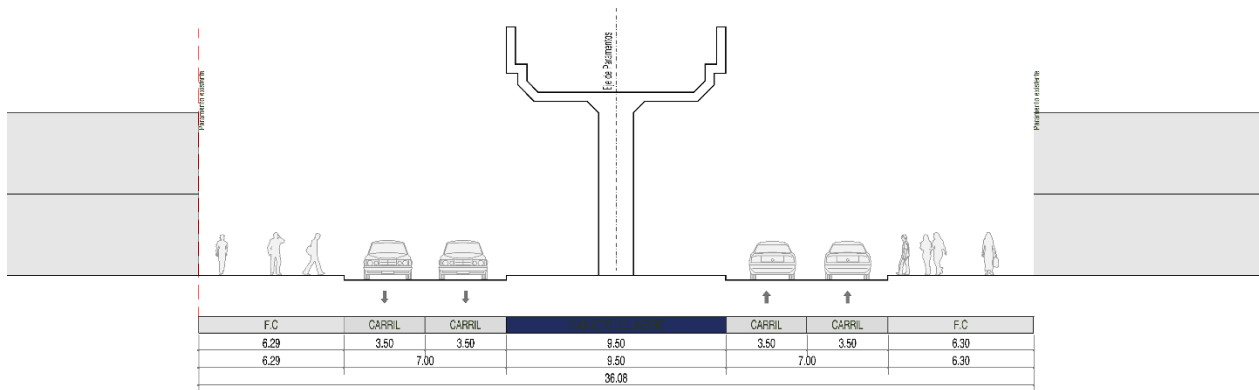
Plano de proyectos viales y vías propuestas – Perpetuo Socorro





VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Áreas de manejo especial - AMES
-  Proyectos viales

Secciones viales – Cr. 51 – Bolívar – Perpetuo Socorro



-  **CicloRuta**
-  **Viaducto del METRO**



Sistema estructurante de espacio público- Perpetuo Socorro



- Total obligaciones del plan parcial:
150.299 m²

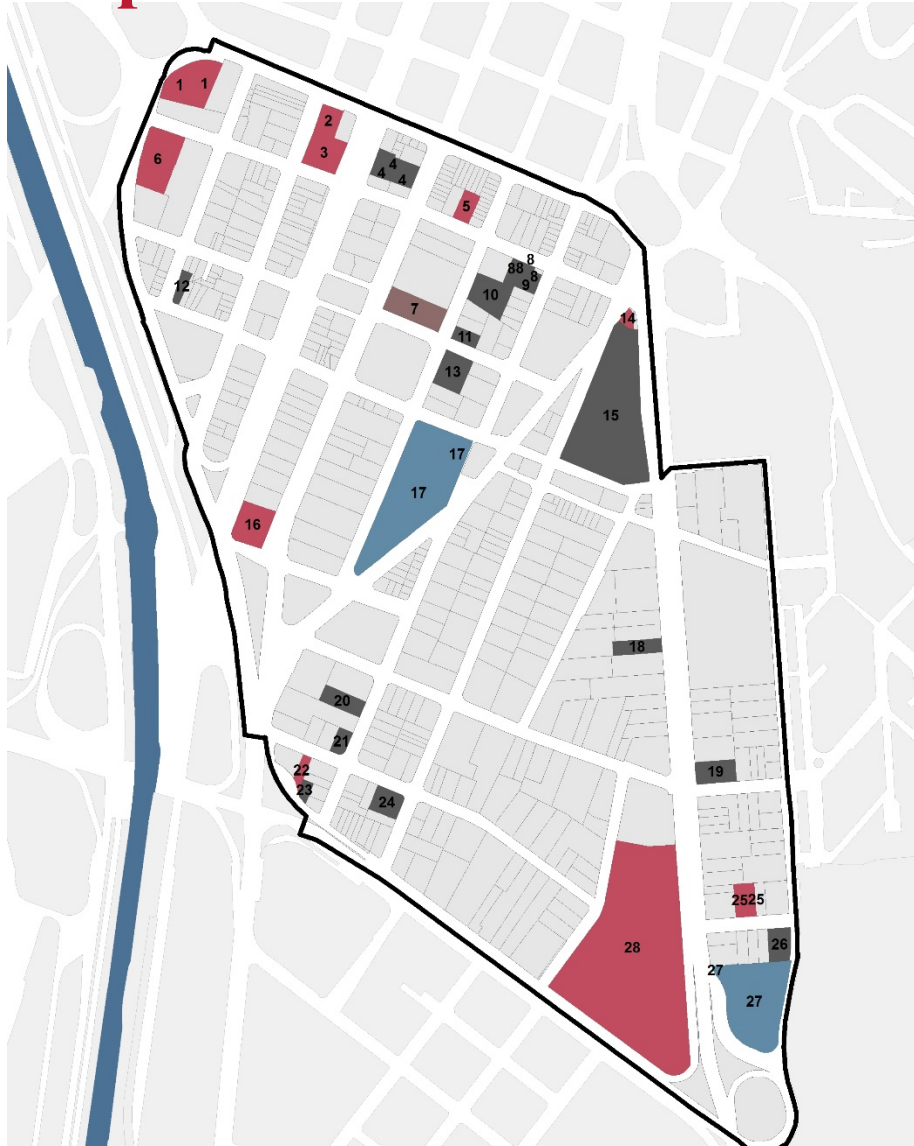
- 50% obligaciones en sitio (norma):
75.149 m²

50% obligaciones en dinero.
75.149 m²




- Delimitación del Plan Parcial
- Espacio público proyectado
- Áreas de manejo especial -AMES-
- Ocupación en Torre
- Ocupación en plataforma
- Bordes de vía propuestos

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Localización y clasificación de AMES – Perpetuo Socorro



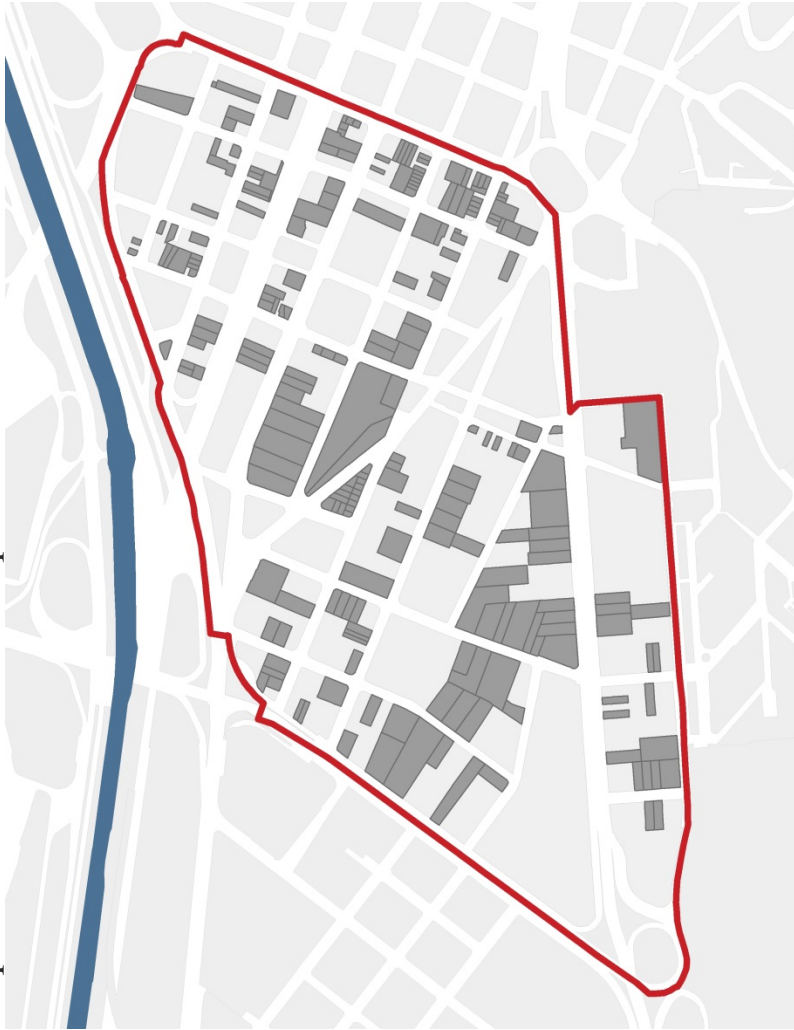
1. Estación de servicio Zeuss
2. Edif. Cl. 37 N°51-35
3. Estación de servicio Texaco
4. Edif. Cr. 50 N°36-35
5. Edif. Cl. 36 N°48-14
6. Estación de servicio Esso
7. Iglesia del Perpetuo Socorro
8. Edif. Cl. 36 N°46-35
9. Edif. Cr. 46 N°35-81
10. Edif. Cr. 48 N°35-74
11. Edif. Cl. 35 N°46-52
12. Edif. Cl. 34 N°52-66
13. Edif. Cr. 48 N°35-98
14. Edif. Cr. 43A N°34-197
15. Almacentro
16. Estación de servicio Mobil
17. Hospital General
18. Edif. Cr. 43A N°31-159
19. Hotel GHL Confort
20. Edif. CR 46 N°30-61

-  AMES - Equipamientos existentes
-  AMES - Aprovechamiento agotado
-  AMES - Con aprovechamiento

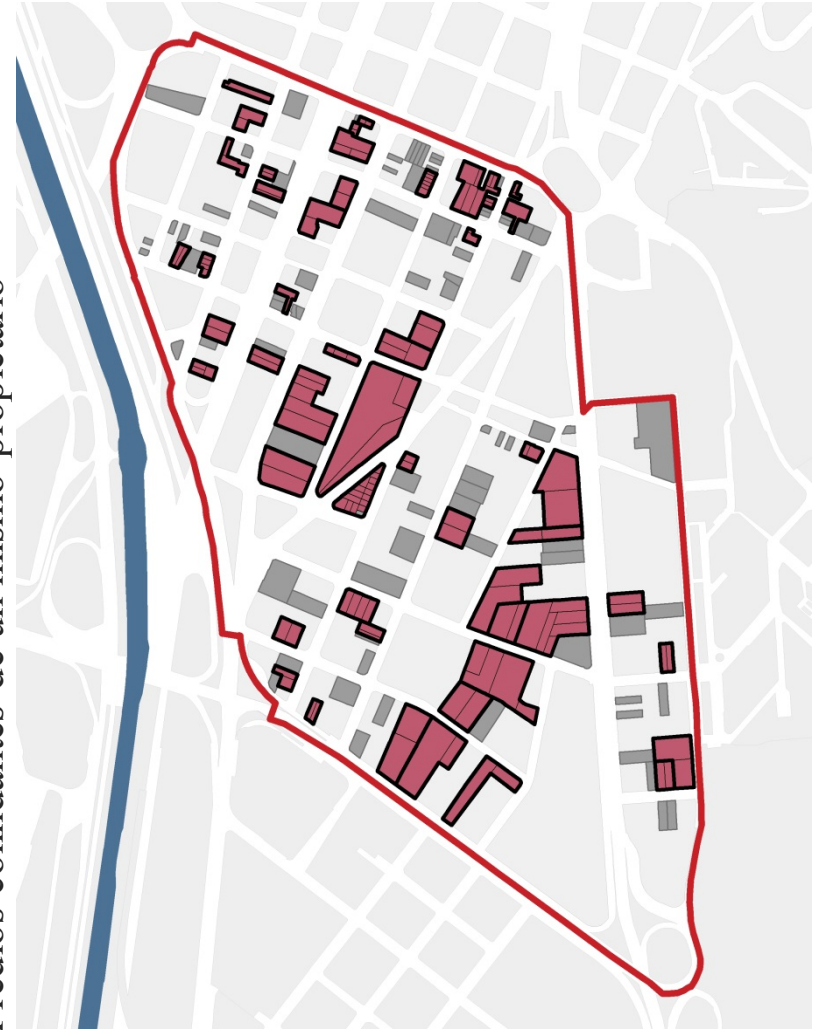
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Análisis de concentración de la propiedad – Perpetuo Socorro

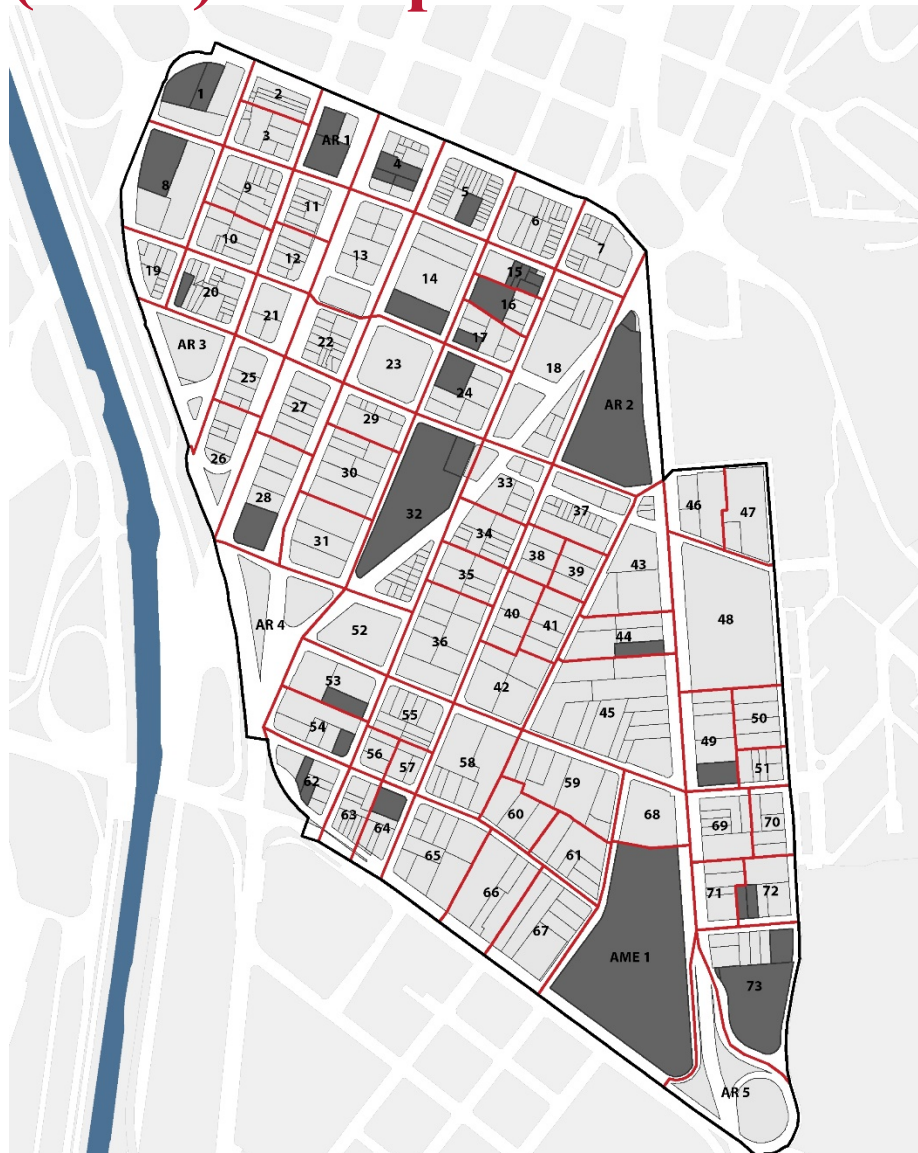
Propietarios con dos o mas predios



Predios colindantes de un mismo propietario



Delimitación unidades de actuación urbanística (UAU) – Perpetuo Socorro






73 Unidades de actuación urbanística
05 Áreas receptoras de obligaciones

Áreas bruta:

- Promedio: 7.170,52 m²
- Máxima: 20.852,23 m²
- Mínima: 2.170,39 m²

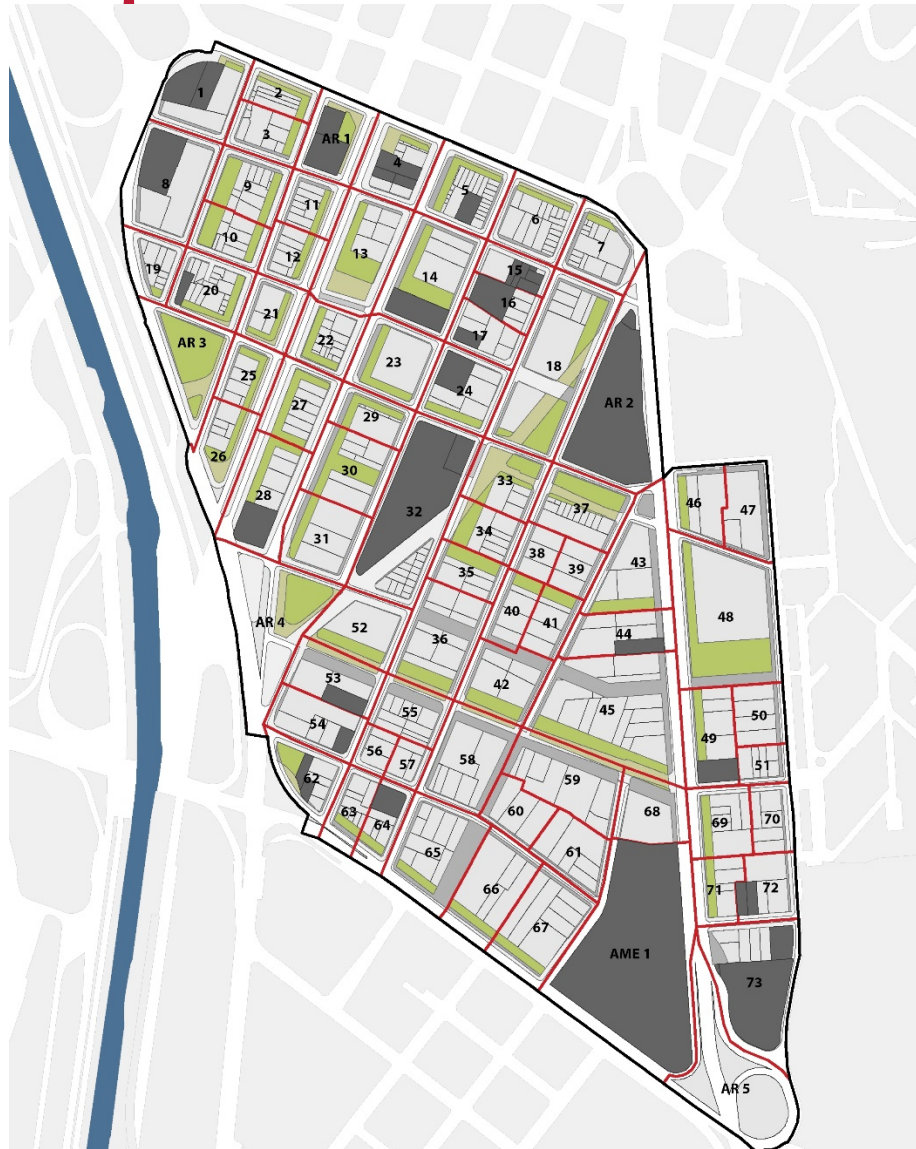
Área Neta:

- Promedio: 4.279,59 m²
- Máxima: 16.656,64 m²
- Mínima: 1.083,5 m²

-  Delimitación del Plan Parcial
-  Delimitación de unidades de actuación y áreas receptoras
-  Áreas de manejo especial -AMES-

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

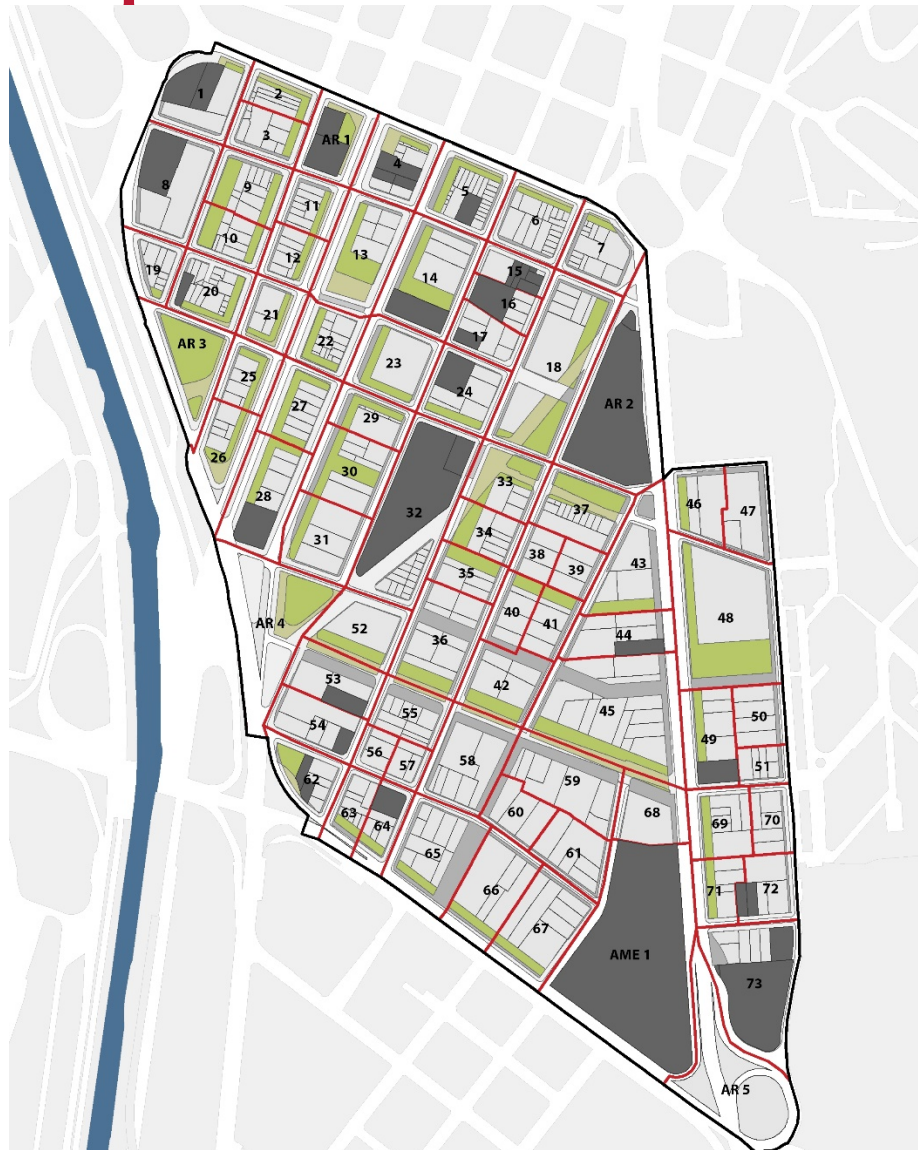
Cargas por unidad de actuación urbanística – Perpetuo Socorro



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

UAU	Vías			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
1	375,95	2.012,44	0,00	145,21	165,72
2	37,31	808,25	0,00	569,26	351,40
3	305,29	871,66	0,00	434,81	6,70
4	69,89	2.078,09	0,00	248,82	595,05
5	563,18	1.180,83	0,00	1.016,80	196,11
6	365,10	1.368,03	0,00	435,74	254,11
7	656,25	1.141,82	0,00	268,49	60,57
8	459,24	1.769,91	0,00	0,00	0,00
9	311,38	1.096,07	0,00	1.674,23	16,80
10	107,32	916,12	0,00	1.348,00	20,46
11	274,50	991,07	0,00	399,62	150,63
12	168,14	948,09	0,00	437,45	127,34
13	202,28	3.087,78	362,45	1.899,48	1.181,34
14	904,58	1.417,70	0,00	1.909,10	0,00
15	18,67	621,10	0,00	0,00	0,00
16	25,02	319,56	0,00	0,00	0,00
17	33,17	618,99	0,00	0,00	0,00
18	1.426,34	2.614,89	0,00	2.572,07	1.823,16
19	318,68	1.033,49	0,00	118,93	3,26
20	90,03	1.470,07	0,00	904,39	224,66
21	226,21	1.183,14	0,00	582,18	331,91
22	67,45	1.695,24	0,00	891,39	104,43
23	622,47	1.138,33	0,00	1.258,73	7,47
24	91,23	1.163,79	0,00	676,64	20,41
25	198,76	971,98	0,00	700,93	190,79
26	74,94	1.467,73	0,00	736,44	664,02
27	70,88	1.782,93	0,00	1.454,04	67,70
28	89,09	2.468,96	0,00	1.126,04	0,00
29	343,21	546,45	0,00	850,71	128,54
30	716,80	507,76	0,00	1.935,58	0,00
31	635,62	1.008,48	0,00	766,62	29,22

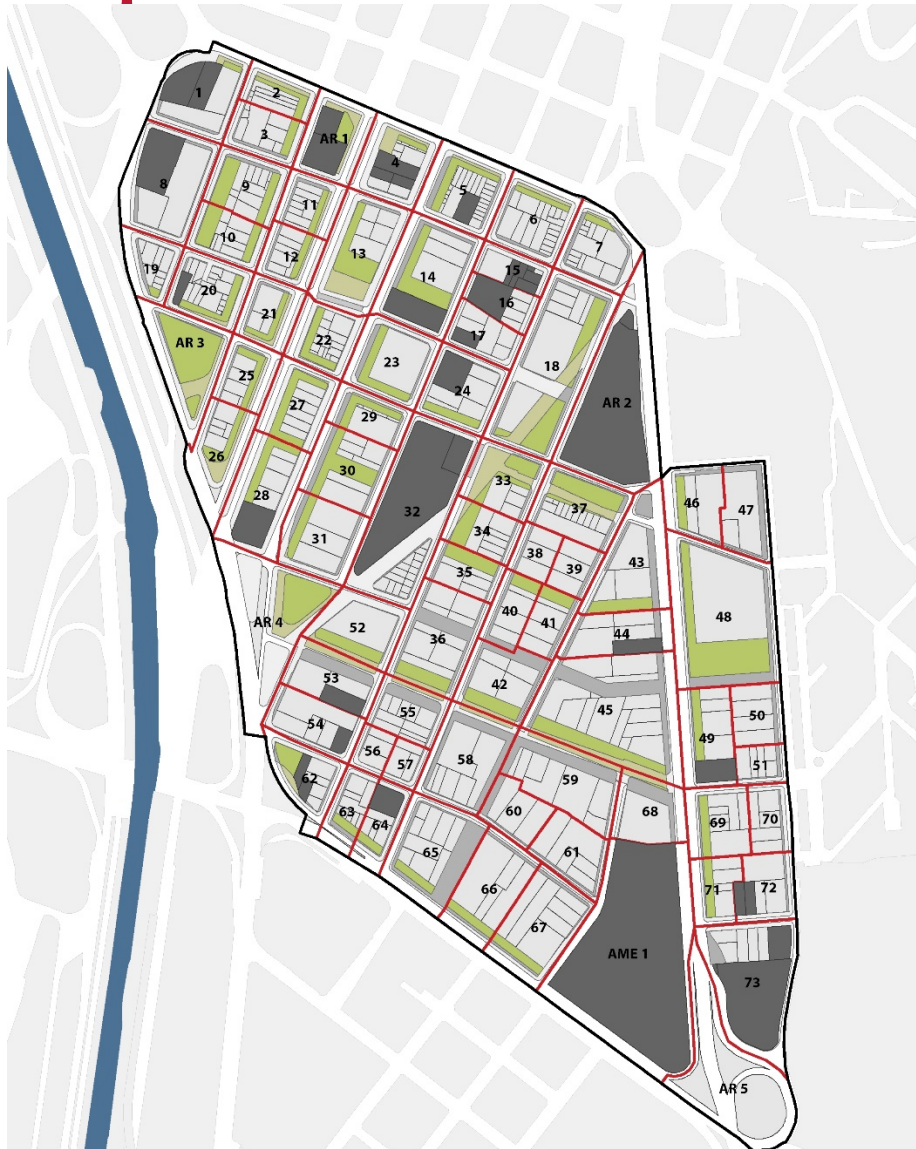
Cargas por unidad de actuación urbanística – Perpetuo Socorro



VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

UAU	Vías			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
32	265,90	4.364,17	134,69	0,00	0,00
33	214,61	761,98	267,15	1.149,58	1.591,94
34	141,90	434,19	0,00	918,93	137,27
35	232,25	277,62	0,00	1.091,61	0,00
36	1.710,61	685,38	0,00	1.022,22	377,22
37	496,55	558,97	0,00	1.852,06	856,88
38	164,67	167,01	0,00	0,00	0,00
39	206,01	102,30	0,00	0,00	0,00
40	561,57	207,47	0,00	532,58	0,00
41	276,73	121,05	0,00	631,77	0,00
42	1.425,05	347,86	0,00	1.075,13	367,95
43	1.511,95	594,27	0,00	1.116,13	0,00
44	457,77	123,76	0,00	0,00	0,00
45	3.279,55	509,80	0,00	2.230,75	1.098,91
46	310,06	603,95	0,00	619,97	0,00
47	1.106,90	160,37	0,00	0,00	0,00
48	2.253,97	1.135,66	0,00	4.969,18	2,00
49	165,02	508,77	0,00	849,76	0,00
50	343,78	186,55	0,00	0,00	0,00
51	237,12	322,19	0,00	0,00	0,00
52	157,05	1.856,48	0,00	1.086,58	552,31
53	1.284,44	791,10	0,00	0,00	721,54
54	189,35	764,95	0,00	0,00	0,00
55	1.043,35	649,71	0,00	0,00	365,20
56	78,32	312,39	0,00	0,00	0,00
57	78,27	337,23	0,00	0,00	0,00
58	2.076,44	785,47	0,00	0,00	377,74
59	2.146,18	672,31	0,00	0,00	784,06
60	616,85	213,07	0,00	0,00	0,00
61	357,62	445,67	0,00	0,00	0,00
62	200,29	971,02	0,00	706,94	230,65

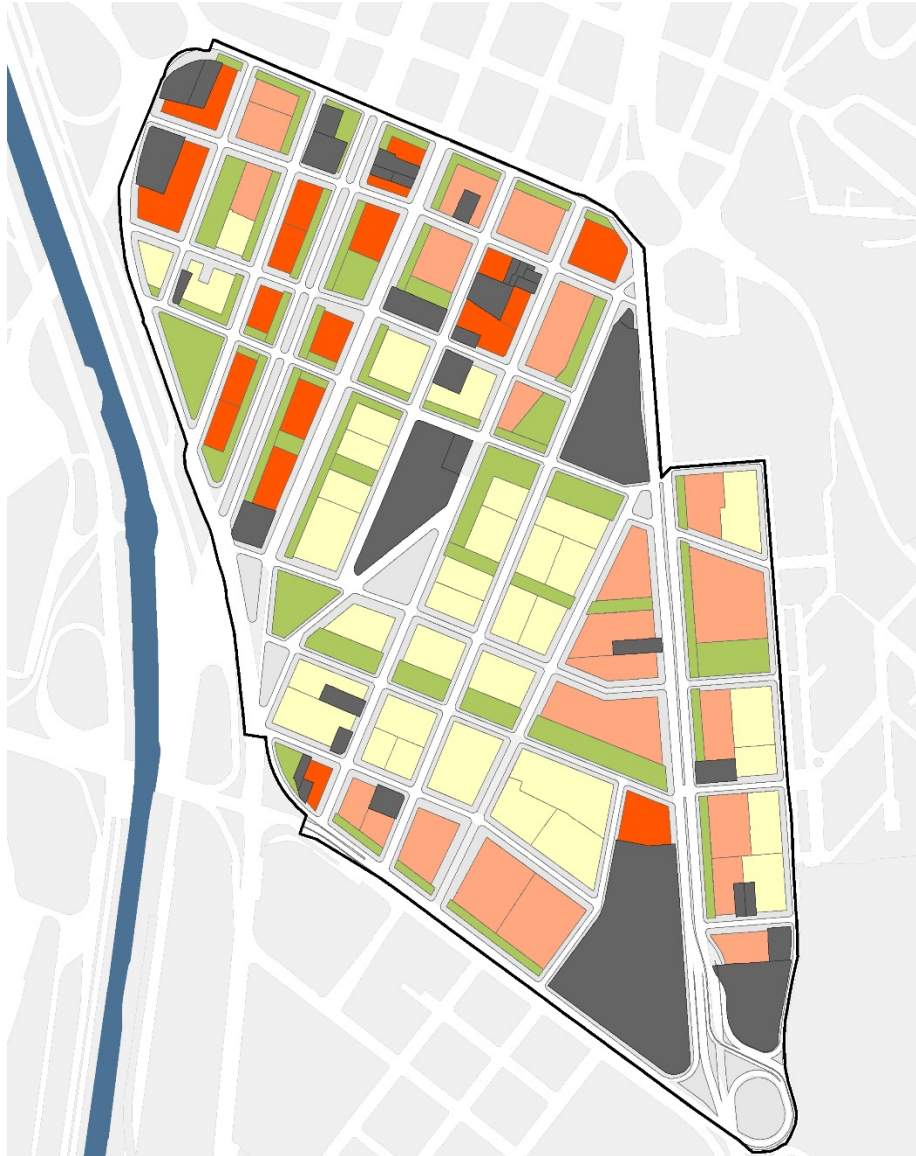
Cargas por unidad de actuación urbanística – Perpetuo Socorro






VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

UAU	Vias			Espacio público	
	Cesión + Adecuación	Adecuación ANDENES	Adecuación VIAS	Cesión + Adecuación	Adecuación
63	302,76	443,89	0,00	348,63	0,00
64	120,78	711,64	0,00	345,30	0,00
65	3.018,76	718,44	0,00	551,42	0,00
66	441,86	380,82	0,00	661,05	0,00
67	479,83	972,56	0,00	704,24	0,37
68	1.152,65	564,36	0,00	78,81	384,81
69	148,53	454,82	0,00	735,03	0,00
70	179,86	524,40	0,00	0,00	0,00
71	114,79	387,24	0,00	700,29	0,00
72	193,64	622,61	0,00	0,00	0,00
73	460,25	872,39	0,00	0,00	0,00
AME 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.R. 1	0,00	1.497,22	0,00	511,91	531,27
A.R. 2	0,00	1.954,45	0,00	0,00	0,00
A.R. 3	277,74	1.378,48	0,00	3.787,05	837,79
A.R. 4	1,83	4.257,47	0,00	2.191,87	1.280,04
A.R. 5	0,00	13,66	0,00	0,00	0,00

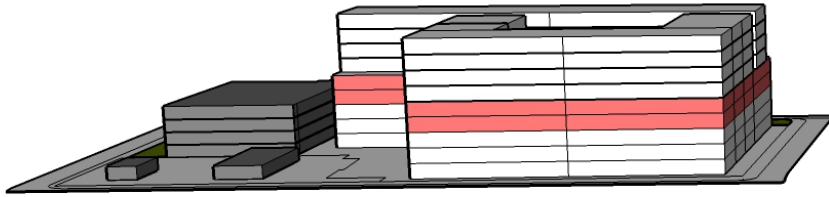
Escenario de usos para el reparto de cargas y beneficios



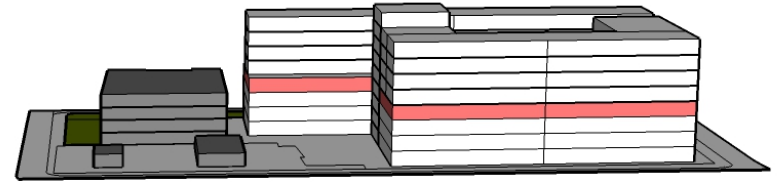
VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

-  Intensidad de mixtura de usos alta
-  Intensidad de mixtura de usos media
-  Intensidad de mixtura de usos baja

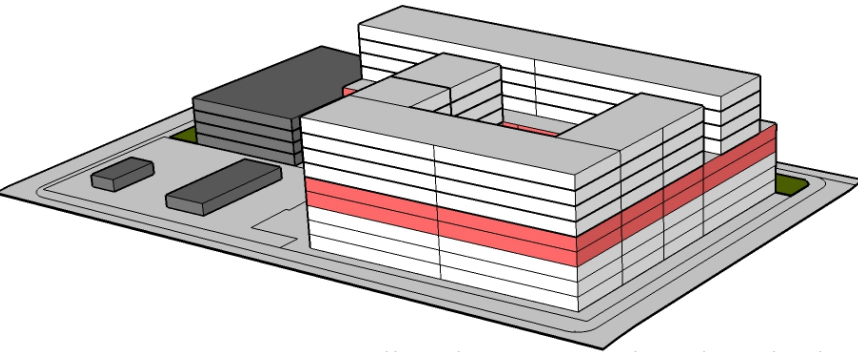
Definición de norma volumétrica– Parqueaderos



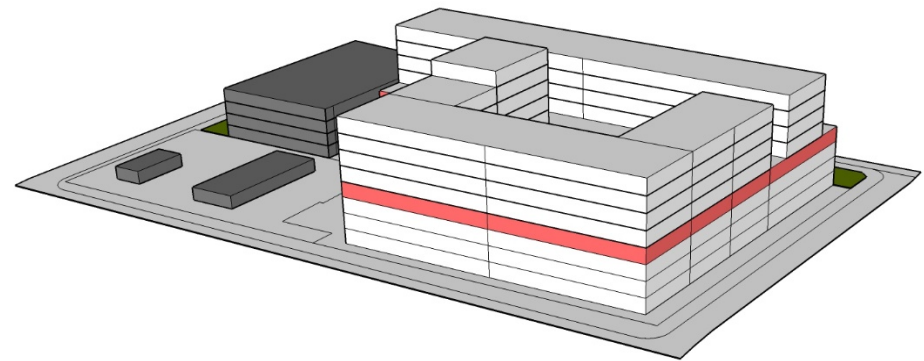
- Los parqueaderos en primer piso no podrán tener frente sobre la calle.
- Acceso vehicular a parqueaderos no puede ser por vías principales, siempre por vías secundarias. En caso de que la Unidad esté rodeada por vías principales, el acceso debe ser por la vía de menor jerarquía.



- Debajo de las obligaciones urbanísticas, podrán construirse parqueaderos siempre y cuando sean públicos y estén bajo la figura de comodato.
- Para el polígono de centro cívico: los edificios públicos solo podrán tener parqueaderos públicos.

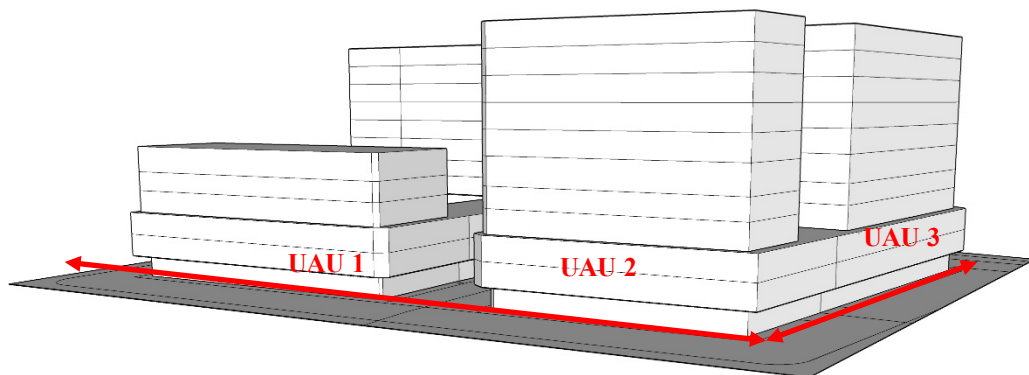


- No contará para índice de construcción dos niveles de parqueaderos, bien sea en los pisos 1 y 2 o 3 y 4. En ningún caso podrá superarse dos niveles de parqueadero y siempre que no supere los topes máximos de número de parqueaderos establecidos por el POT.

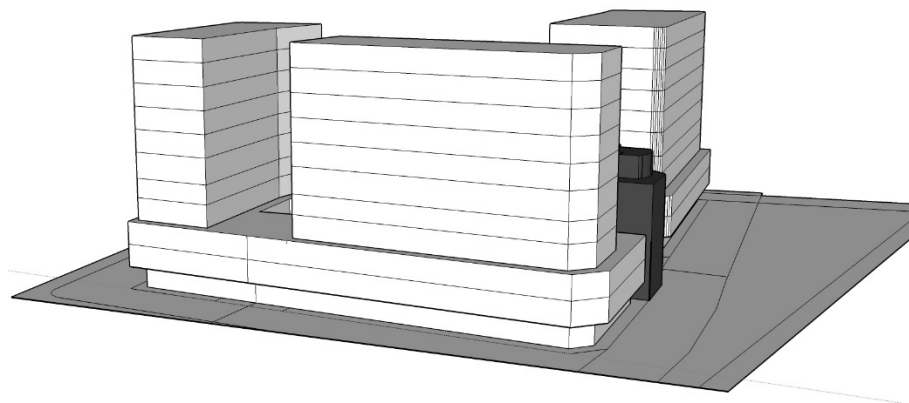
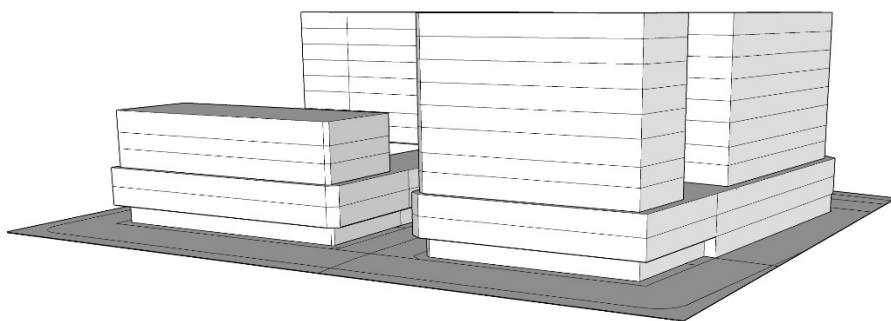


Definición de norma volumétrica

Configuración de zócalo urbano

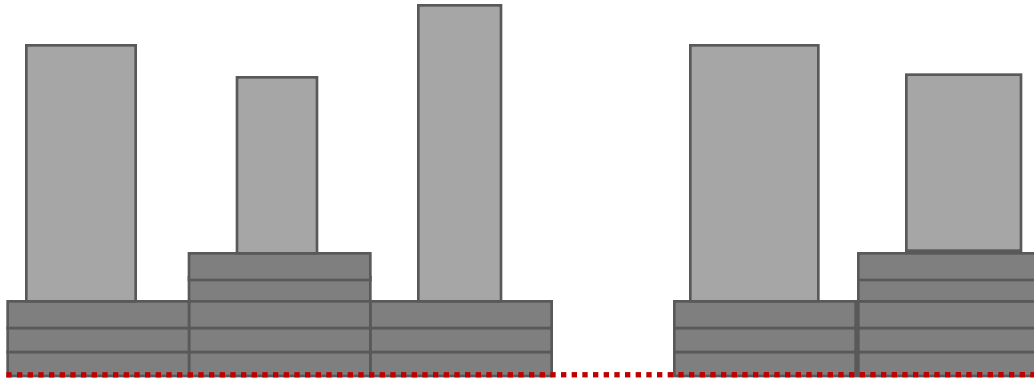


Sobre los ejes principales de espacio público asociados a transversalidades y longitudinales se deberá garantizar la continuidad del paramento de la plataforma como mínimo en un 80%

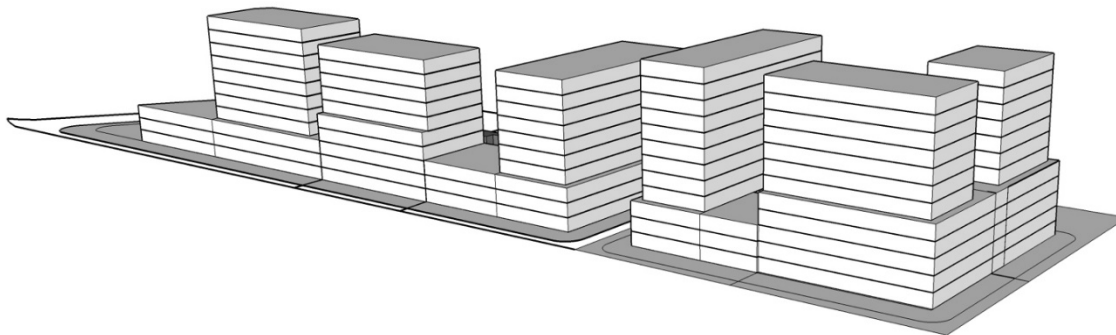


Definición de norma volumétrica

Configuración de zócalo urbano

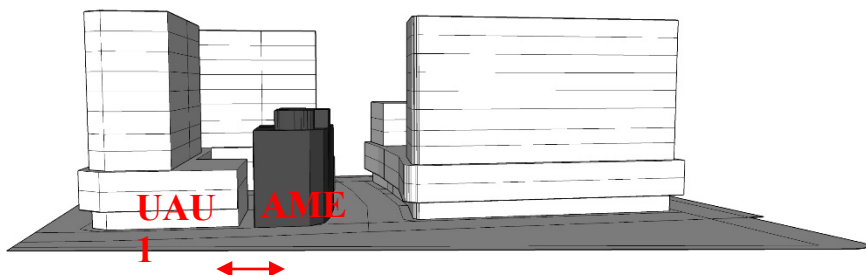


- Cuando sobre vías principales la plataforma ocupe hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU), tendrá una altura de hasta cinco (5) pisos o 20 metros.
- En caso de que la plataforma ocupe entre el 61% y el 80% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística, tendrá una altura máxima de tres (3) pisos o 12 metros. En ningún caso la ocupación de la plataforma podrá ser inferior al 40% del área neta de la UAU.

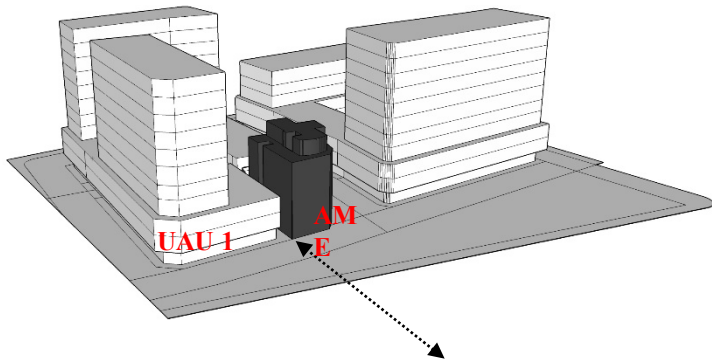


Definición de norma volumétrica

Fachada opción 1: Ame en esquina con posibilidad de crecimiento



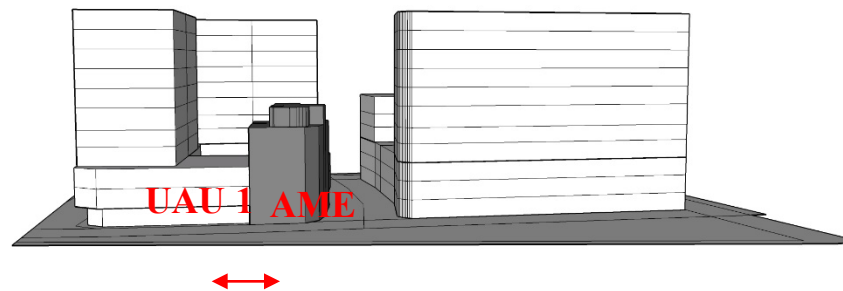
Retiro de 6m entre plataforma y AME



Limite de la unidad de actuación entre la plataforma y el AME

VERSIÓN PRELIMINAR SIN APROBAR

Fachada opción 2: Ame en esquina sin posibilidad de crecimiento



Independiente que el AME tenga o no posibilidad de desarrollo, la plataforma se adosa al AME

