

Este polígono está delimitado al norte por la calle 74, al sur por la calle 67. Al occidente por la carrera 65 y al oriente por la carrera 63. El polígono incluye parte del barrio Caribe.

Actualmente predomina el uso industrial con presencia de algunos predios en los que se identifican usos de comercio y servicios.

El Plan Parcial propone una alta intensidad en la mixtura de usos, conservando la vocación existente y propendiendo por la localización en su interior de usos residenciales y complementarios a la vivienda.

Glosario general - Acuerdo 048 de 2014

ÁREA BRUTA: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

ÁREA NETA: corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.

ÁREA ÚTIL: Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

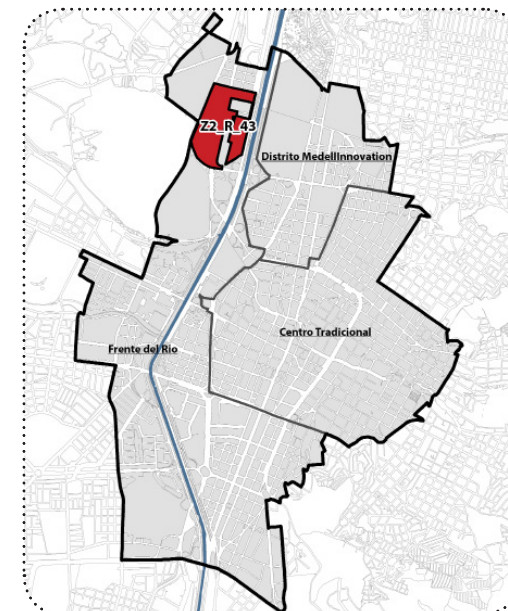
DENSIDAD HABITACIONAL: Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre área neta.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C.): Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. Se calcula sobre área bruta.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.O): Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran.

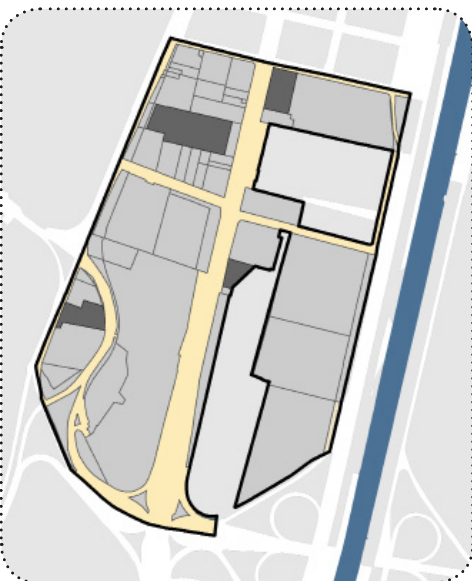
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (AME): Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados. En este sentido, su asignación normativa será diferencial a la del resto del polígono, en ningún caso superará la norma definida para el mismo, su delimitación se hará en el marco del plan parcial y/o macroproyecto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU): Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles. Unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos Domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

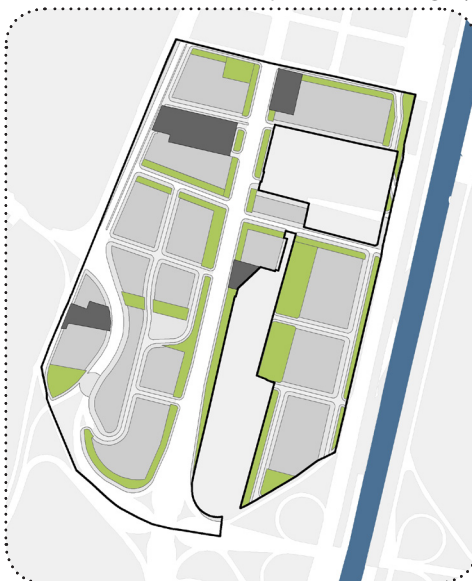


Localización del polígono

P1: Situación actual del polígono



P2: Planteamiento Urbanístico



Convenciones P1
 Situación actual del polígono

- Delimitación polígono de tratamiento
- Áreas de manejo especial
- Vías existentes
- Área Neta

Convenciones P2
 Sistemas públicos propuestos

- Delimitación polígono de tratamiento
- Áreas de manejo especial
- E. público de esparcimiento y encuentro proyectado
- Área útil

Norma general del Plan Parcial (después de reparto)

Área bruta	27.42 ha
Área neta	17.36 ha
I.C Base	3.1
I.C Adicional	Determinado por UAU
Densidad base	315 viv/ha
Densidad adicional	Determinado por UAU
U. de actuación	17 UAU
Á. manejo especial	4 AME
Índice de ocupación	50% plataforma 30% torre

ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

AME Patrimonio: Corresponde a las áreas identificadas como preexistencias normativas, en función de su declaratoria como Bien de Interés Cultural, cuyas normas y nivel de intervención, dependerá de los lineamientos normativos del Acuerdo 48 de 2014 o del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- respectivo.

AME Equipamientos: Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, como suelo dotacional y que se encuentren consolidados en el territorio, siempre y cuando no tengan potencial de desarrollo. Se les aplicará la norma del componente general del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones, cuando haya lugar a ellas, se pagarán en dinero, con cargo a los Sistemas Públicos de la Subzona.

AME Estaciones de Servicio de Gasolina: Corresponde a las estaciones de servicio de gasolina, en consideración a sus especiales condiciones de funcionamiento y consolidación. El presente Decreto, les asigna una norma de aprovechamientos y obligaciones de conformidad con el Acuerdo 48 de 2014, para el caso en que sus propietarios decidan reutilizar el suelo. Las obligaciones se pagarán en dinero, con cargo a los Sistemas Públicos de la Subzona.

AME Edificaciones consolidada: Comprende las edificaciones que no tengan declaratoria patrimonial, que no estén clasificadas como equipamientos, y que presenten un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a 5 pisos o que cuenten con ascensor.

En algunos casos y dependiendo de sus características, se incluyen aquellos inmuebles que agotaron sus aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estas AME podrán utilizar los aprovechamientos establecidos por el Acuerdo 48 de 2014.

Convenciones Áreas de manejo especial

- Delimitación polígono de tratamiento
- Estacion de Servicio de Gasolina

IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL-AME-			
Número AME	CBML	UAU	Categoría AME
1	5170090026	UAU 2	Estación de servicio de gasolina
2	5170260012	UAU 10	Estación de servicio de gasolina
3	5170080005	UAU 12	Estación de servicio de gasolina
4	5170070005	UAU 14	Estación de servicio de gasolina



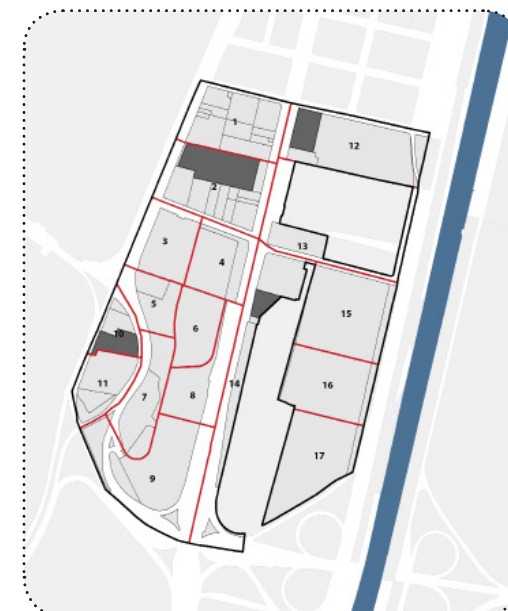
Áreas de manejo especial

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	18.679,60	0,00	0,00	4.253,85	14.425,75
2	22.749,52	7.060,13	0,00	6.094,37	9.595,02
3	12.640,55	0,00	0,00	3.626,82	9.013,73
4	12.863,50	0,00	0,00	5.347,23	7.516,27
5	8.777,00	0,00	0,00	2.443,37	6.333,62
6	9.625,11	0,00	0,00	0,00	9.625,11
7	13.397,82	0,00	0,00	3.001,20	10.396,62
8	13.241,31	0,00	0,00	5.884,54	7.356,77
9	29.558,02	0,00	0,00	16.276,01	13.282,01
10	6.625,76	2.649,31	0,00	1.857,57	2.118,88
11	10.077,06	0,00	0,00	3.118,02	6.959,04
12	24.105,22	2.832,49	0,00	4.967,34	16.305,39
13	11.168,64	0,00	0,00	7.207,22	3.961,42
14	23.784,31	1.388,39	0,00	17.168,50	5.227,42
15	21.797,55	0,00	0,00	2.870,49	18.927,05
16	16.587,91	0,00	0,00	1.526,75	15.061,17
17	18.476,89	0,00	0,00	979,65	17.497,24
TOTAL	274.155,75	13.930,32	0,00	86.622,92	173.602,50

Convenciones Unidades de actuación

- Delimitación polígono de tratamiento
- Unidad de actuación urbanística - UAU
- 1 Numeración de unidad de actuación urbanística
- AMEs



Unidades de actuación

BENEFICIOS, CARGAS Y EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP/VIS POR UAU

BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA							
UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Uso Residencial	% Usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	14425.75	3.18	45929.37	65%	35%	29727.09	16202.28
2	9595.02	3.18	30549.05	65%	35%	19772.41	10776.64
3	9013.73	3.18	28698.33	65%	35%	18574.56	10123.77
4	7516.27	3.18	23930.64	65%	35%	15488.75	8441.9
5	6333.63	3.18	20165.29	65%	35%	13051.68	7113.61
6	9625.11	2.02	19437.6	65%	35%	12642.17	6795.43
7	10396.63	3.18	33101.26	65%	35%	21424.29	11676.97
8	7356.76	3.18	23422.79	65%	35%	15160.04	8262.74
9	13282.01	3.18	42287.86	65%	35%	27370.18	14917.68
10	2118.88	2.42	5119.25	34%	66%	1760.63	3358.62
11	6959.04	2.42	16813.15	34%	66%	5782.45	11030.71
12	16305.38	3.18	51913.82	65%	35%	33600.44	18313.38

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
Vías		Espacio público			
UAU	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación de andenes (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	3592.18	1227.54		3023.46	0
2	673.07	2198.17		2207.67	379.24
3	1863.23	1128.82		562.25	46.16
4	1168.32	1135.07		329.22	2283.26
5	1638.41	201.25		721.01	0
6	2600.76	0		1141.71	0
7	2746.02	382.82		0	0
8	2040.6	1100.28		754.37	2090.26
9	1924.09	1237.33		1952.22	1377.5
10	364.55	283.57		0	0
11	619.77	518.95		1385.19	746.6
12	1701.71	1324.8		2366.84	1204.76

EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA				
UAU	Unidades de vivienda de interés prioritario VIP	Unidades de vivienda de interés social VIS	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	64.7	44	394.5	503.7
2	43	29	262.4	334.5
3	40.4	27	246.5	314.2
4	33.7	23	205.55	262.0
5	28.4	19	173.21	220.8
6	27.5	19	167.77	213.91
7	46.6	32	284.32	362.5
8	33	22	201.19	256.5
9	59.5	40	363.22	463.1
10	3.8	3	23.37	29.7
11	12.6	9	76.74	97.8
12	73.1	50	445.91	568.5

CONVERTIBILIDAD DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR UAU

CONVERTIBILIDAD DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA			
UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	15,948.28	0.67	10,747.75
2	10,607.70	0.67	7,148.67
3	9,965.06	0.67	6,715.59
4	8,309.56	0.67	5,599.92
5	7,002.09	0.67	4,718.80
6	6,810.89	0.67	4,589.95
7	11,493.91	0.67	7,745.90
8	8,133.21	0.67	5,481.08
9	14,683.82	0.67	9,895.62
10	224.86	0.67	151.53
11	738.50	0.67	497.69
12	18,026.29	0.67	12,148.15
13	521.28	0.67	351.30
14	5,779.09	0.67	3,894.60
15	20,924.66	0.67	14,101.40
16	16,650.76	0.67	11,221.16
17	7,982.95	0.67	5,379.82

Aprovechamientos adicionales por Unidad de Actuación Urbanística				
UAU	Índice de construcción base	Índice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	3.18	1.32	4.50	51.32
2	3.18	1.32	4.50	51.32
3	3.18	1.32	4.50	51.32
4	3.18	1.32	4.50	51.32
5	3.18	1.32	4.50	51.32
6	2.02	1.50	3.52	90.00
7	3.18	1.32	4.50	51.32
8	3.18	1.32	4.50	51.32
9	3.18	1.32	4.50	51.32
10	2.42	1.50	3.92	90.00
11	2.42	1.50	3.92	90.00
12	3.18	1.32	4.50	51.32
13	3.00	1.50	4.50	90.00
14	3.18	1.32	4.50	51.32
15	3.18	1.32	4.50	51.32
16	3.18	1.32	4.50	51.32
17	3.06	1.44	4.50	90.00

El cálculo de la edificabilidad resultante por unidad de actuación urbanística producto de la convertibilidad de usos, se aplicará según las siguientes disposiciones:

- Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la "Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)" definida para la unidad de actuación urbanística.
- Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la "Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)".
- El total de la edificabilidad en usos residenciales para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2) es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m2) asignada por el reparto menos la edificabilidad que se decide convertir.
- El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la unidad de actuación urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m2) es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

OCUPACIÓN

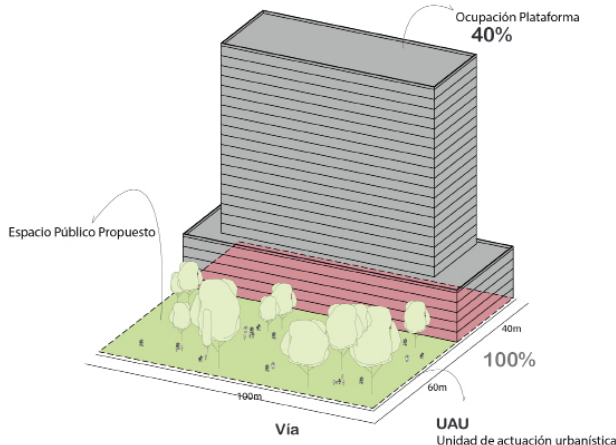
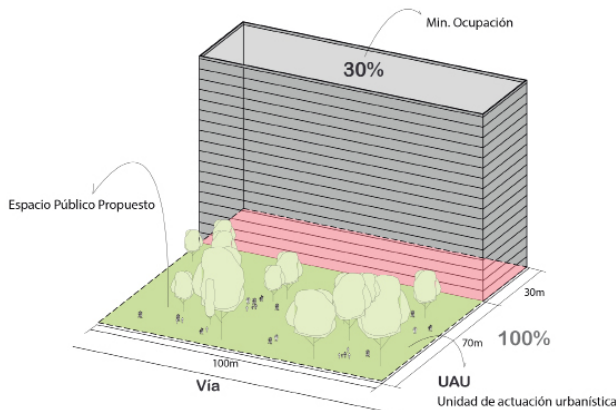
Índice de ocupación mínimo.

Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto RíoCentro, subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.

Índice de ocupación máximo.

Para todos los polígonos de las subzonas, los índices máximos de ocupación serán los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.

Índice de Ocupación mínimo en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río)



Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional.

Se consideran ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro; subzonas 1 y 3, los siguientes:

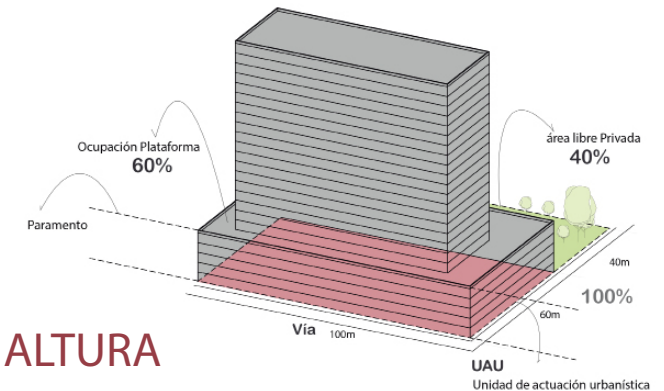
Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional.

	Nombre vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	N° pisos plataforma
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	CN	3
	Pichincha	Cr. 43	Arteria	CN	3
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	R	5
	Cr. 45	Cr. 45	Arteria	CN	3
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	CN	5
	Palacé	Cr. 50	Colectora	R	5
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	R	5
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	R	3
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	R	3
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	CN - R	5
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria		
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria		
	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
	Cr. 65	Cr. 65	Arteria	R	5
CALLES	Pintuco	Cl. 29	Arteria	R	5
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	R	5
	Cl. 31	Cl. 31	Arteria	R	3
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	R	3
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	R	5
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	R	5
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	R	5
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	R	5
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	CN - R	5
	Maturín	Cl. 46	Servicio	CN	5
	Colombia	Cl. 50	Arteria	CN - R	3
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	CN - R	3
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	CN - R	5
	Perú	Cl. 55	Servicio	CN - R	3
	La Paz	Cl. 57	Arteria	CN - R	3
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	CN - R	5
	Cl 72	Cl 72	Servicio	R	3

Paramentalidad urbana.

En los polígonos con tratamiento de Renovación urbana y Consolidación, deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada de los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, del artículo anterior. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote, no podrá localizarse hacia la fachada de dichos ejes, a menos de que se exija antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo a las secciones viales definidas en el mapa de proyectos viales y secciones viales.

Paramentalidad sobre los ejes estructurantes en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río)



ALTURA

Altura.

La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación al interior del Macroproyecto RíoCentro, subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. La altura máxima de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 del presente capítulo, no podrá superar los 25 pisos.
2. La altura máxima de las edificaciones que no se encuentren localizada sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 del presente capítulo, será de dos punto cinco (2,5) veces la sección pública de la vía (calzada, zona verde o franja de amoblamiento y andén), más el antejardín y/o retiro adicional a eje de vía. En ningún caso, se podrá contabilizar para la definición de la altura, la franja de espacio público existente o proyectado.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

3. En todos los casos, para efectos del retroceso de la edificación en relación al paramento, se aplicará lo establecido por el numeral 5 del artículo 354 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no supere los límites de altura establecidos en los numerales 1 y 2 del presente artículo.

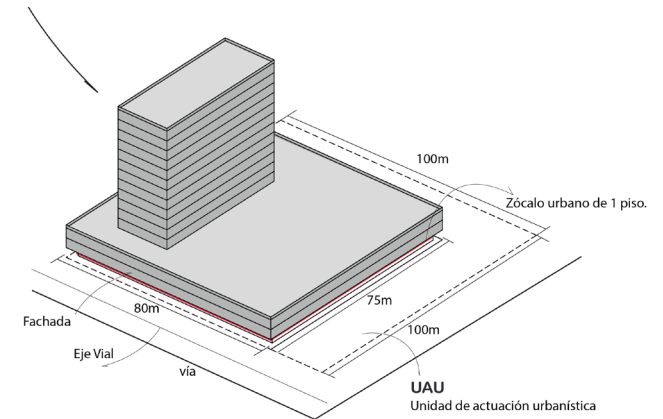
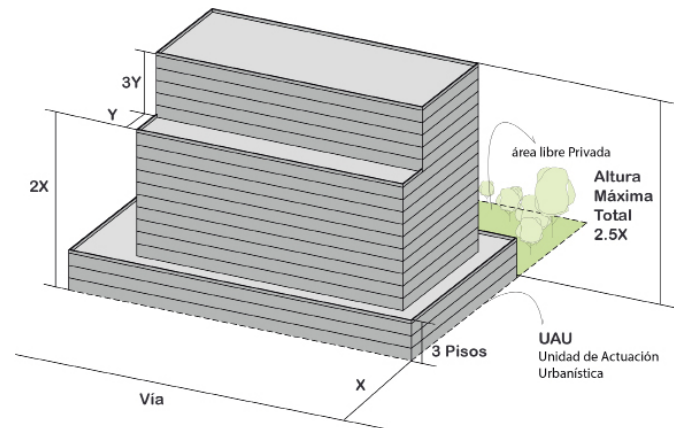
4. La altura mínima en la subzona 3: Centro Tradicional, será de tres (3) pisos para obras nuevas.

5. En los polígonos con tratamiento urbano de Conservación nivel 1 y 3, aplicará las normas de altura establecidas por el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP– correspondiente. En los tratamiento de Conservación nivel 2 aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014.

6. En ningún caso podrán superarse los aprovechamientos establecidos por el reparto de cargas y beneficios para el respectivo plan parcial, más los aprovechamientos adicionales adquiridos por medio del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo, definidos por el Macroproyecto para cada Unidad de Actuación Urbanística

Definición de altura de las edificaciones localizadas hacia los ejes estructurantes del macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río)

Definición de altura de las edificaciones localizadas por fuera de los ejes estructurantes del macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río)

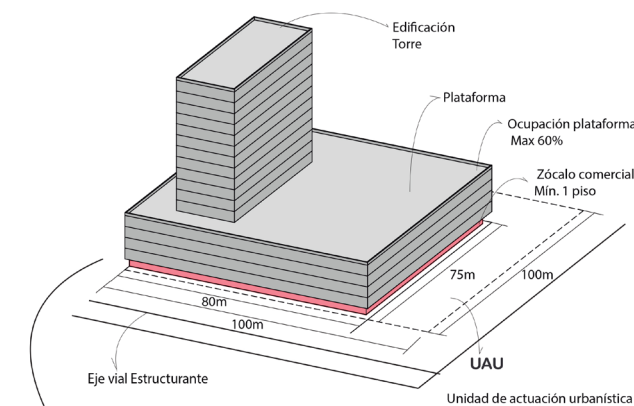


7. En todo caso, se tendrá en cuenta el Decreto Municipal 266 de 2006, sobre la reglamentación de la Aeronáutica Civil o la norma que lo modifique o sustituya.

PLATAFORMA Y ZÓCALO URBANO

Plataforma.

Es la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. El índice de ocupación de la plataforma siempre es superior al de la torre, tal como lo muestra la siguiente figura:



Conformación de plataforma.

La conformación de plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los ejes viales de la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, así como en la totalidad de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación localizados al interior de la Subzona 3: Centro Tradicional.

Características de la Plataforma.

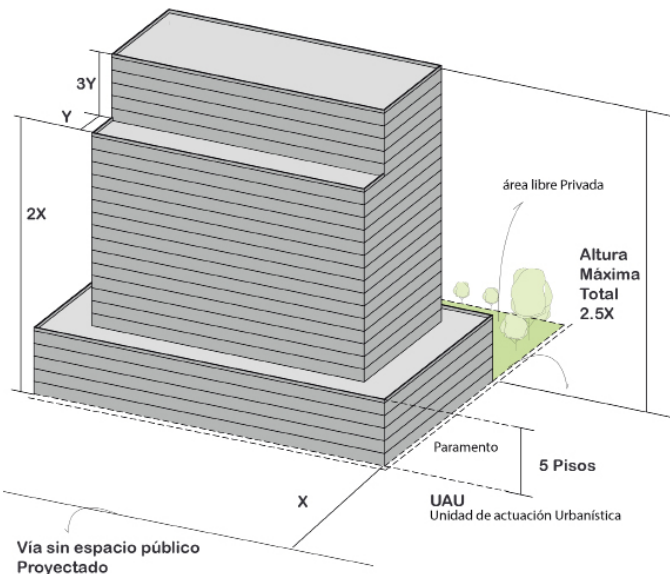
Todas las plataformas, independientemente de su ubicación, deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
2. En ningún caso, la plataforma podrá alcanzar menos de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote.

Plataforma en los ejes viales estructurantes.

Se permitirá plataforma con una altura de hasta cinco (5) pisos o veinte (20) metros, en las edificaciones localizadas en los ejes viales a los que se les defina dicha altura en la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, que ocupen hasta el 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación.

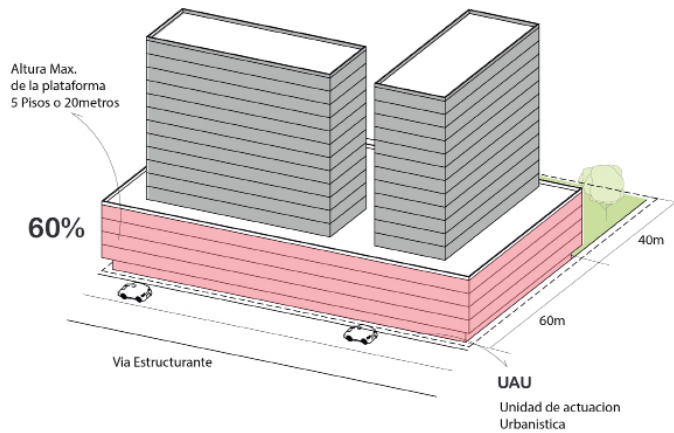
SOBRE EJES ESTRUCTURANTES



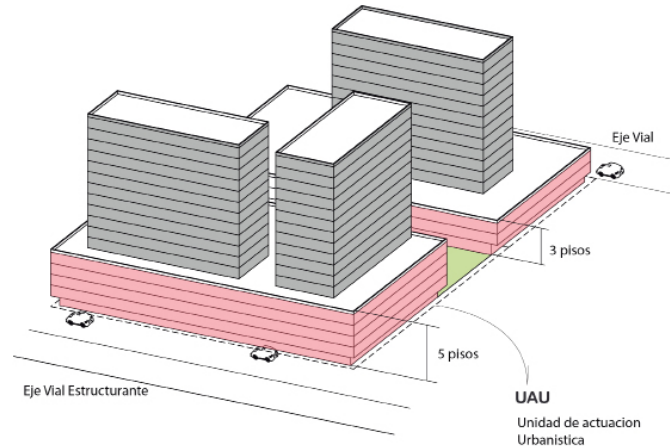
NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Cuando la plataforma ocupe más del 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana o del área neta del lote en polígonos con tratamiento de Consolidación, la plataforma no podrá alcanzar una altura mayor a tres (3) pisos o doce (12) metros.

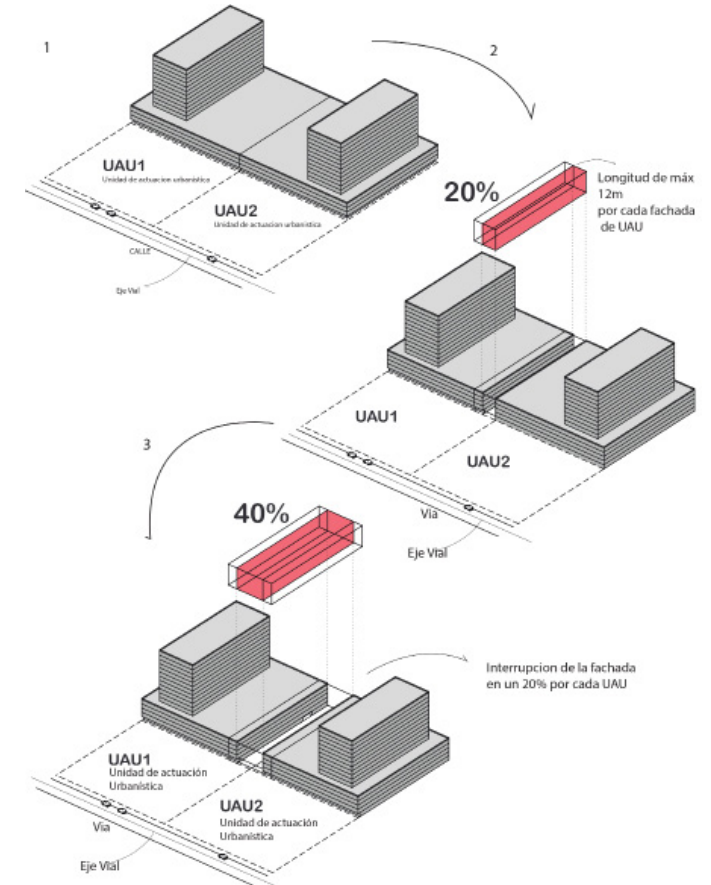
Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río) cuando en índice de ocupación no supera el 60%.



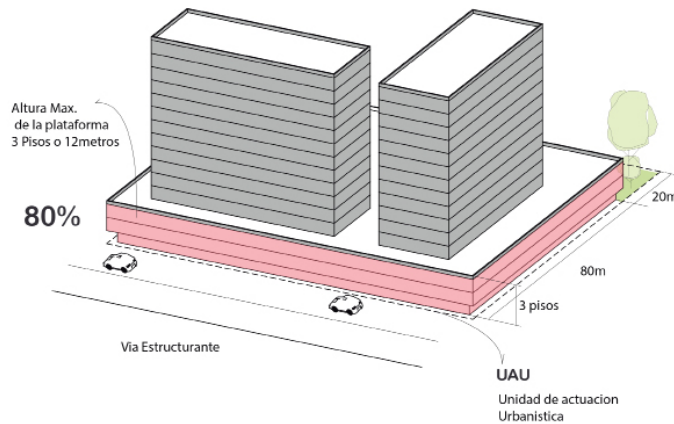
Altura de la plataforma en relación a los ejes viales y a los ejes viales estructurantes en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río).



Paramentalidad y continuidad de la plataforma.



Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río) cuando en índice de ocupación es mayor al 60%.



Continuidad de la plataforma

Se deberá garantizar la continuidad de la plataforma, como mínimo, en un 80% de la longitud de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote en el costado que se localice hacia las vías o espacio públicos.

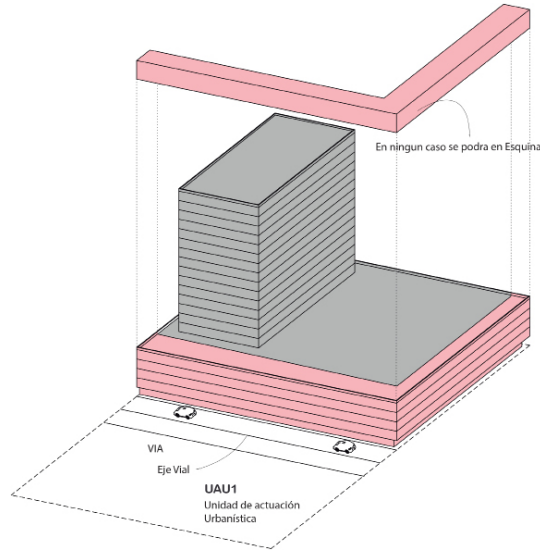
El 20% restante podrá dejarse como área libre en cualquier parte de la plataforma, a excepción de las esquinas (entendidas como la confluencia de dos vías públicas); deberá garantizarse un 80% de esa área en zona verde que podrá contar con cubiertas ligeras como pérgolas o lonas y en todos los casos contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público. En esta área libre se podrá generar el acceso a nivel descubierto de parqueaderos o en desnivel, en cuyo caso estará cubierto por una losa que cumplirá con las mismas características del área libre. No se podrá localizar parqueaderos en superficie.

Parágrafo.

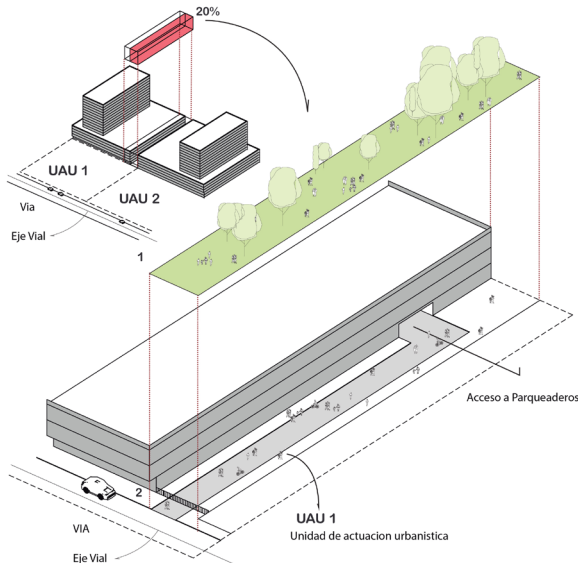
En ningún caso, el área libre conformada por el 20% restante para garantizar la paramentalidad urbana por medio de la continuidad de la plataforma, podrá tener una longitud menor a tres (3) metros, ni mayor a doce (12) metros de frente.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Paramentalidad de la plataforma en relación a las esquinas.



Tratamiento del 20% no ocupado por la plataforma.



Zócalo urbano

Zócalo urbano.

Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público equivalente, como mínimo, al primer piso de la edificación.

En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, podrá localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte posterior. En ningún caso podrán localizarse parqueaderos hacia la fachada.

Zócalo urbano en la Subzona 1: Frente del Río.

En aquellos ejes viales de los que trata la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, que se encuentren dentro de la Subzona 1: Frente del Río se deberá contar con un zócalo urbano en el primer piso, como mínimo.

En todo caso, se cumplirá con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

Zócalo urbano en la Subzona 3: Centro Tradicional.

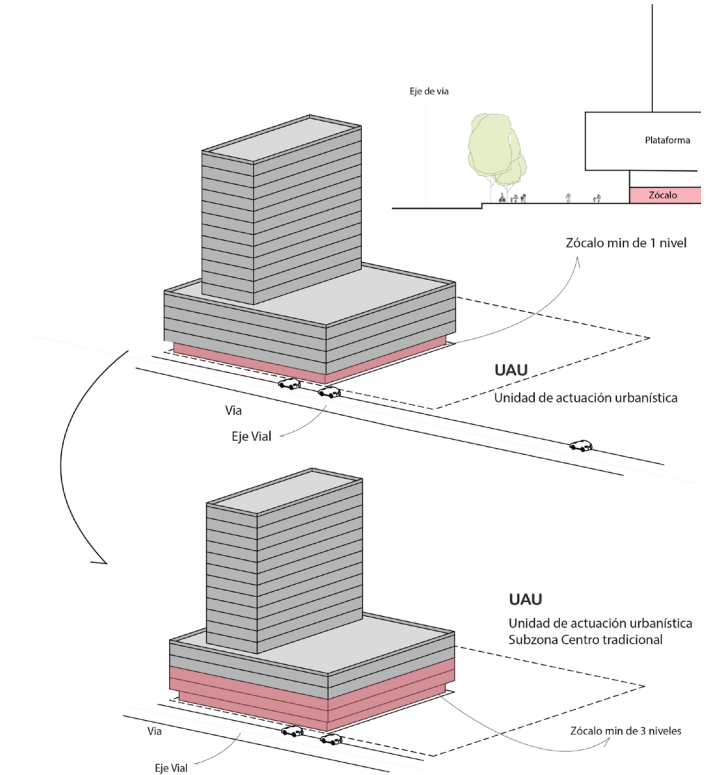
La conformación del zócalo urbano será de mínimo los tres (3) primeros pisos, a excepción de los sectores localizados en tratamiento de Consolidación con áreas de uso con baja y media mixtura, además, deberá cumplirse con la Tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2015.

En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana se cumplirá con la intensidad de usos establecidos por el respectivo Plan Parcial.

Fachada de la plataforma y zócalo urbano.

En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano se deberán proyectar abiertas y con una apertura o vano no inferior al 70% de su superficie, garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado. No se admitirán parqueaderos en la fachada del zócalo.

Conformación del zócalo en el Macroproyecto Río Centro (Subzonas Centro Tradicional y Frente de Río).



RETRANQUEO

Retranqueo.

Es el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma.

También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

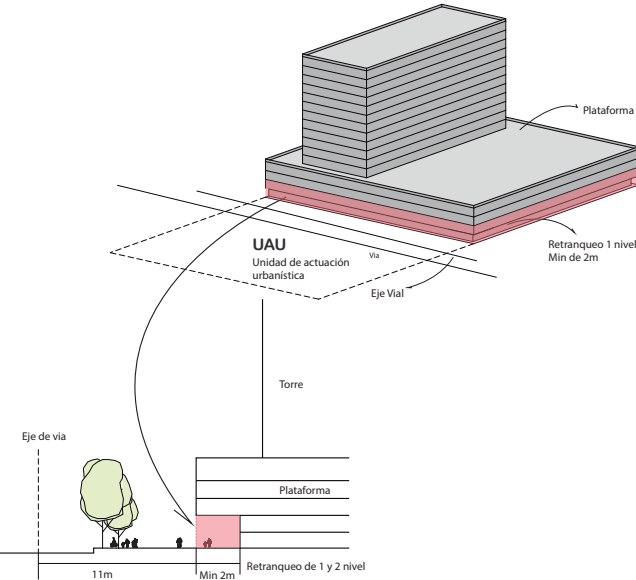
NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Características del Retranqueo.

Cuando se generen retranqueos mediante el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros. El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes, salvo que medie concepto favorable al cerramiento emitido por la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas, o la entidad que haga sus veces.

En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros, el cual será opcional, siempre y cuando esté cumpliendo con el retiro a eje de vía.

Retranqueo de los 2 primeros pisos en relación a la plataforma.



RETIROS

Retiro a lindero de Unidades de Actuación Urbanística.

Para efectos de la presente reglamentación, se entiende por linderos la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

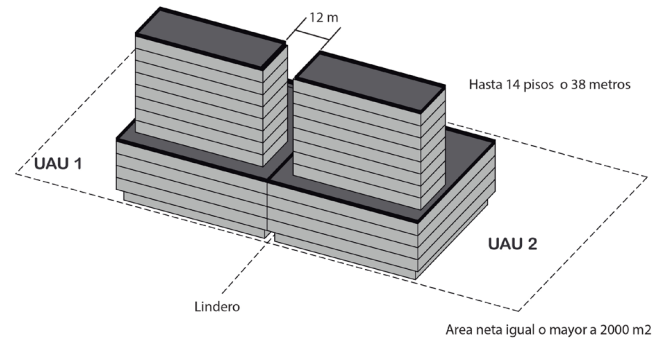
En polígonos con tratamiento de Renovación, las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.

En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.

En los sectores donde no es obligatorio el cumplimiento de la plataforma y ésta no fue conformada, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

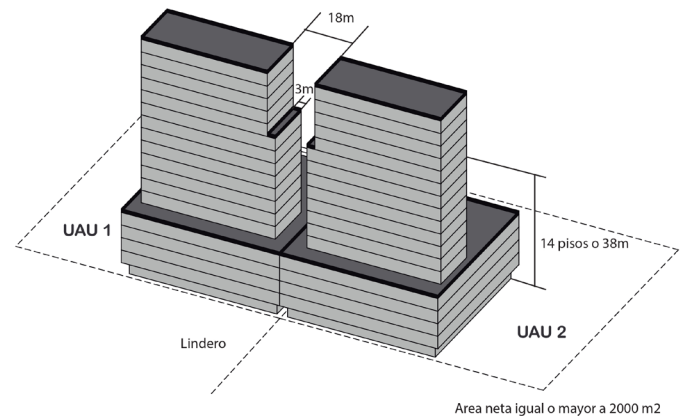
En los costados por los cuales la UAU limite con un espacio público existente o proyectado, no deberá cumplir con el retiro a lindero en dicho costado.

Retiro a lindero en edificaciones hasta 14 pisos o 38 metros de altura.



Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m² y colinde con un Área de Manejo Especial –AME–, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en la presente reglamentación.

Retiro a lindero en edificaciones a partir de los 14 pisos o 38 metros de altura.



Parágrafo 1.

Cuando las edificaciones superen los catorce (14) pisos o treinta y ocho (38) metros de altura, deberá tener un retiro a lindero de tres (3) metros adicionales a partir de la altura mencionada

Parágrafo 2.

No se exigirá éste retiro a las edificaciones que no cuenten con plataforma, siempre y cuando estas edificaciones no utilicen cerramientos perimetrales, sino que el desarrollo urbanístico y arquitectónico haga las veces del cerramiento, generando patios interiores. De igual manera no se le exigirá el retiro antes mencionado a las Unidades de Actuación Urbanística localizadas al interior de una misma manzana que no generen cerramientos, sino que la conformación de las edificaciones haga sus veces, de tal manera que se generen centros de manzana conformados como áreas libres privadas o espacio público.

Parágrafo 3.

En todo caso, adicionalmente, deberá cumplirse con los retiros entre fachadas, siempre y cuando estos no sean menores al retiro a lindero.

Retiro entre fachadas.

En todos los casos, los retiros entre fachadas aplicables, son los establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y la norma que lo reglamente.

Retiro a eje de vía.

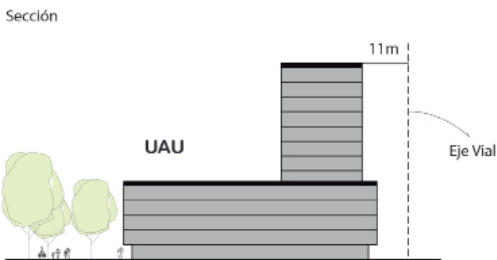
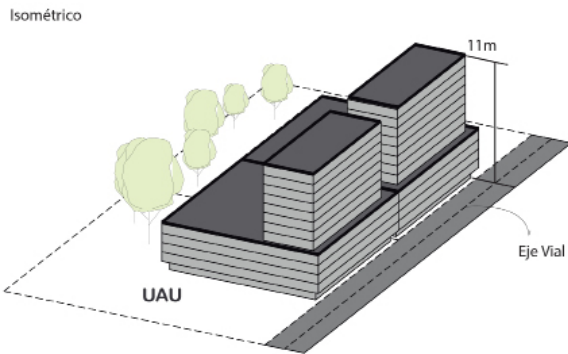
Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o veinte (20) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, según plano de proyectos viales y secciones viales del macroproyecto. En los casos en que den frente a espacio público abierto tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cinco (5) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la tabla del Artículo 280. Tabla de Aprovechamientos y cesiones públicas.

Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) y se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Retiro a eje de vía.

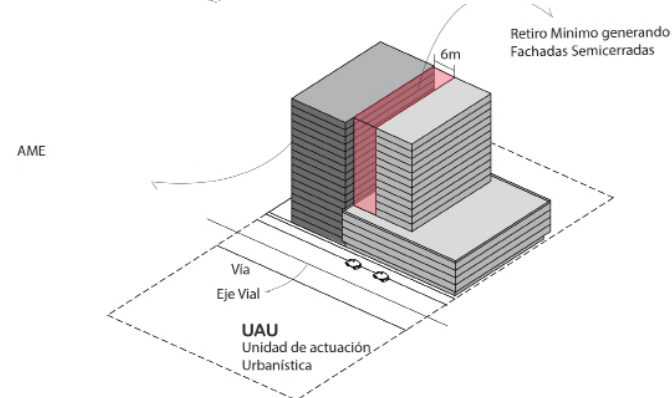
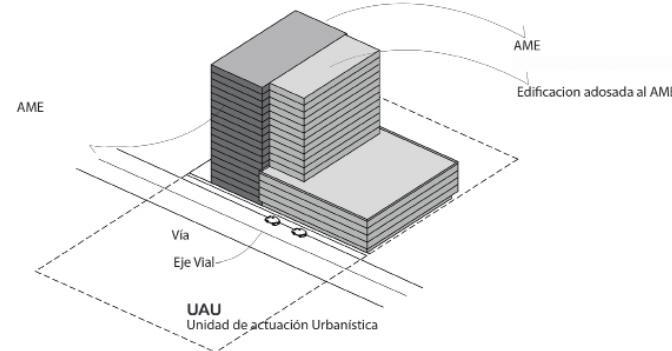


La altura máxima para la generación de un retranqueo adicional a los establecidos en presente subsección, será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. Este retranqueo adicional se dejará a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional corresponderá a tres (3) veces la dimensión del retroceso adicional, sin superar las alturas de que trata la presente sección.

Tanto en las edificaciones que cuente con la conformación de plataforma y torre, como aquellas que no, el retiro a eje de vía se le aplicará a la torre.

Cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano (mínimo de 3 pisos o doce metros (12,00 m.) de altura), el retiro de once metros (11,00 m.) metros al eje de la vía, se cumplirá a partir de la torre. En el área de macroproyecto en las subzonas 1 y 3, se podrá considerar hasta 5 pisos o veinte metros de altura (20,00 m). El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público.

Alternativa de adosamiento a las AME



Retiro a Áreas de Manejo Especial – AME -

Los retiros a Áreas de Manejo Especial (AME) se establecen de acuerdo a la clasificación de las tipologías de las AME definidas por el presente macroproyecto y sus diferentes subzonas.

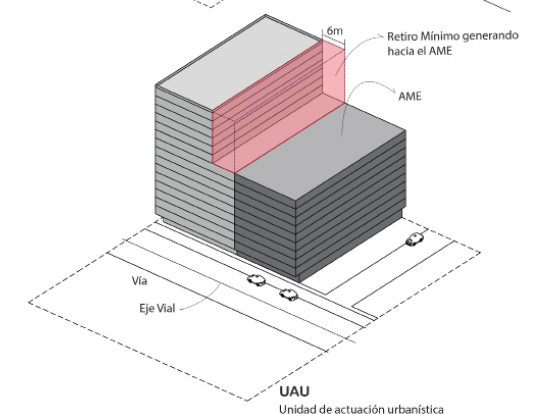
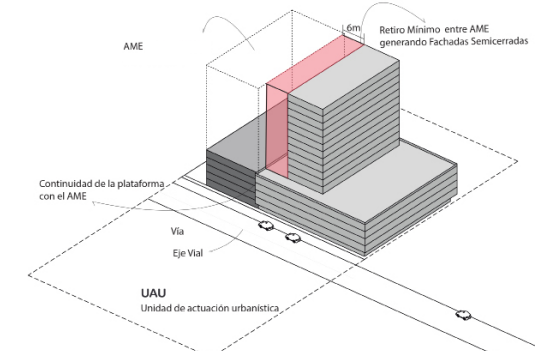
1. Tipología 1. Retiro a AME definida por preexistencia normativa.

AME Patrimonial.

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME, siempre y cuando no supere la altura establecida en el artículo 146 del POT y cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 142 al 145 del mismo Acuerdo, en caso de que adicionalmente se pueda generar torre sin superar la altura definida en el artículo 146 del POT, esta dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

En caso de que la edificación patrimonial cuente con Plan Especial de Manejo del Patrimonio PEMP, se cumplirá con lo reglamentado por dicho instrumento de planificación.

Alternativa de adosamiento a las AME



Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME, sin superar las alturas establecidas en el artículo 146 del POT.

AME Equipamientos

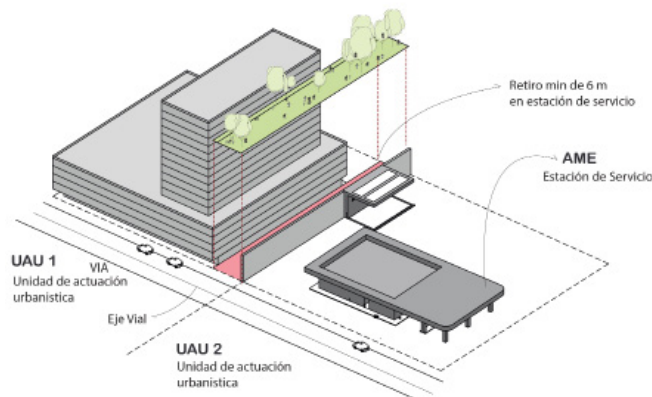
Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al lindero.

En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Retiro a AME conformada por Estaciones de Servicio.



2. Tipología 2. Retiro a AME definida por su nivel de consolidación.

AME conformada por estaciones de servicio de gasolina.

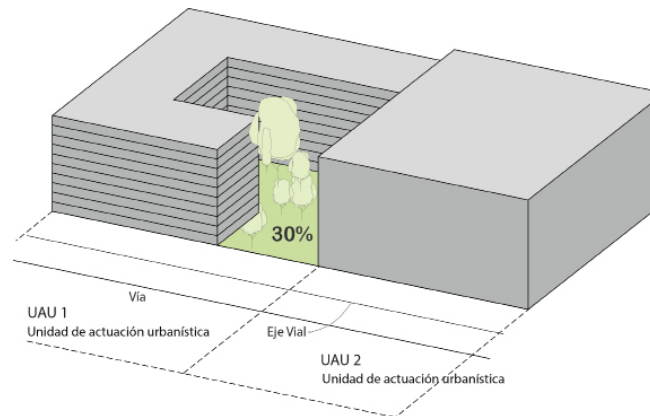
Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma. Dicho retiro será tratado como zona verde y contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público, también se podrá generar en este retiro el acceso vehicular descubierto a la edificación o a los parqueaderos.

AME edificaciones consolidadas.

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME que cuente o no con posibilidad de desarrollo, según lo reglamentado por el presente macroproyecto, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas. Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al lindero.

En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

Espacios interiores de manzana.



ESPACIO AL INTERIOR DE MANZANAS.

Espacio al interior de manzanas.

Los nuevos desarrollos urbanísticos, al interior de una Unidad de Actuación Urbanística, que conformen un patio interior de un área que represente, por lo menos, el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes libres recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior mediante pasajes peatonales. Estos pasajes peatonales deberán tener una amplitud mínima de doce (12) metros y deberán permitir el libre acceso a la comunidad.

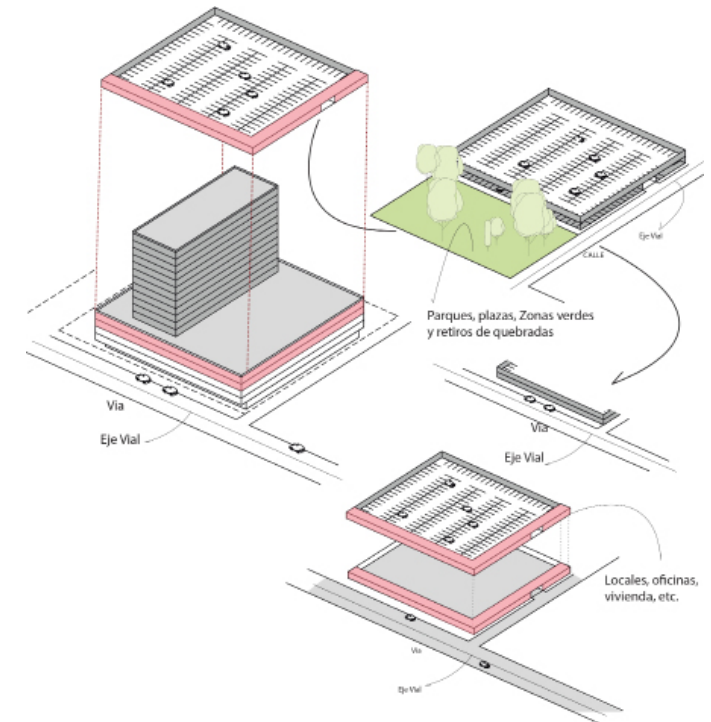
PARQUEADERO

Parqueaderos.

Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014. Para lo relacionado a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos, se aplicará lo establecido en la norma específica reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los parqueaderos se podrán localizar en cualquier nivel de la plataforma o de la edificación, cumpliendo con las siguientes condiciones:

Niveles de parqueaderos no contabilizados en el índice de construcción.



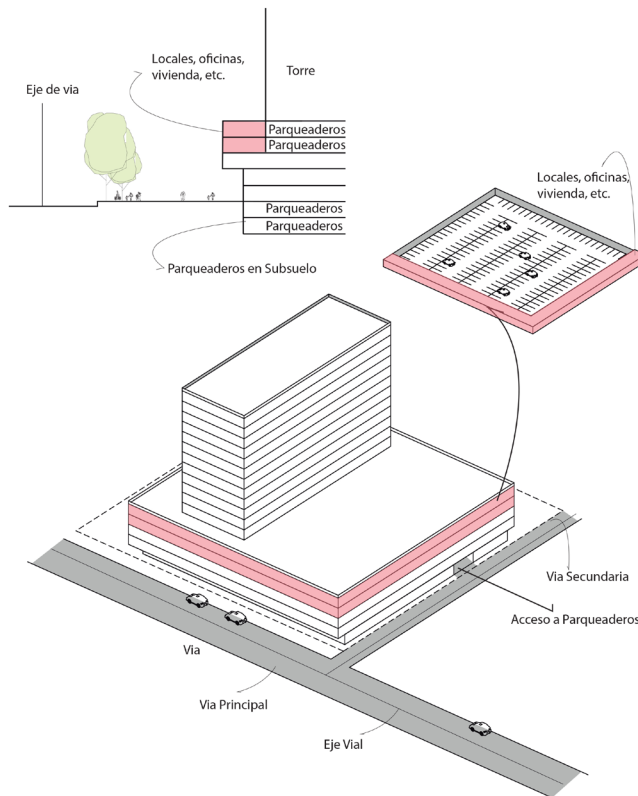
1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones que no cuenten con conformación de plataforma y torre, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento su configuración.

2. Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción, en concordancia con el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando no se localicen sobre fachadas, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebrada, tengan destinación de vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.

3. En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Acceso a parqueaderos y relación de los parqueaderos hacia el espacio público.



4. Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos, independientemente del piso en el cual se localicen, sea plataforma o torre, o si se localizan hacia fachada o no, estos niveles adicionales se contarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótanos y semisótanos y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT.

5. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no. Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en la presente subsección en lo referente a fachadas del presente decreto, con relación al espacio público.

6. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

Parqueaderos en subsuelo público.

Se podrán localizar parqueaderos en el subsuelo de vías, plazas o espacios públicos localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Estos parqueaderos no podrán ser enajenados, pero sí podrán ser entregados a particulares para su administración y manejo mediante figuras como la concesión, comodato o cualquiera de los contratos derivados del aprovechamiento económico del espacio público, en aplicación de la reglamentación que para tal efecto expida la Administración Municipal.

Para la aplicación de este artículo, deberá solicitarse licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación, o en quien recaiga esta competencia, previa obtención de la licencia urbanística, según lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

FACHADAS

Tratamiento de Fachada.

Para efectos de la presente reglamentación, se considera fachada la superficie delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural, y posibilita establecer la relación entre la edificación y el espacio público o privado exterior.

Las edificaciones con muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorio o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento acorde con el resto de la edificación.

Las fachadas hacia vías y espacio público existente o proyectado deberán garantizar la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos, en caso de que la edificación no cuente con la conformación de plataforma y torre. Se localizarán en estos tres (3) primeros niveles las viviendas o los otros usos. En ningún caso, se podrá localizar en estos niveles sobre la fachada, los cuartos útiles, cuartos técnicos, parqueaderos y en general cuartos de mantenimiento o de máquinas.

Cuando las edificaciones cuenten con la conformación de plataforma y torre, se cumplirá con las mismas características del párrafo anterior en todos los niveles que conforman la plataforma

Empates entre fachadas.

Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Para su diseño se tomarán como referencia, elementos horizontales de los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos, plataformas, entre otros; buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

En todo caso, las nuevas edificaciones pueden superar las alturas de las edificaciones existentes colindantes, siguiendo lo establecido en la presente sección, y respetando lo establecido en el artículo 146 "Norma de colindancia a edificaciones culturales.", del Acuerdo 48 de 2014.

CERRAMIENTOS.

Cerramientos.

Se deberá garantizar la paramentalidad hacia las vías relacionadas en la Tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto RíoCentro, Subzonas 1 y 3: Frente de Río y Centro Tradicional, de la subsección 1 de la presente sección, en desarrollos urbanísticos con usos residencial, mixtos o de usos diferentes al residencial, localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana. También deberá garantizarse esta paramentalidad hacia las plazas, parques recreativos, parques cívicos, zonas verdes de recreación existente y propuesta desde este Macroproyecto.

En estos casos el paramento de la edificación hará las veces de cerramiento, a excepción de las plataformas que cuenten con una continuidad de fachada del 80%, donde el 20% restante cumplirá con las características reglamentadas en la presente sección.

En aquellas áreas en donde no es de obligatorio cumplimiento de la conformación de la paramentalidad urbana de que trata el presente artículo y se generen cerramientos, éstos deberán realizarse con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones, con el espacio público circundante.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Los cerramientos no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta centímetros (1.60cm), bien sea en muro o seto vivo, permitiendo la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares y no podrán contar con muros protegidos por serpentinas corto punzantes, serpentinas de acero, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, o elementos similares. Adicionalmente se cumplirá con las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentario

CONEXIONES AÉREAS ENTRE EDIFICACIONES

Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada Unidad Actuación Urbanística podrán contar, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel.

Las conexiones horizontales aéreas deberán cumplir con los siguientes parámetros:

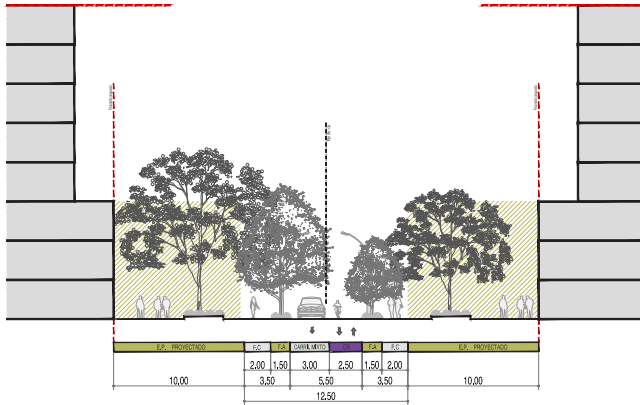
1. Tener un ancho mínimo de dos (2) metros y un máximo de cuatro (4) metros.
2. Contar con piso antideslizante.
3. Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.
4. La conexión podrá ser cubierta y tener cerramiento, siempre y cuando conserve buenas condiciones de iluminación y ventilación. El cerramiento podrá ser con paredes vidriadas, pero en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque o materiales similares.
5. No puede localizarse sobre espacios públicos o vías.

Permiso de ocupación del espacio aéreo.

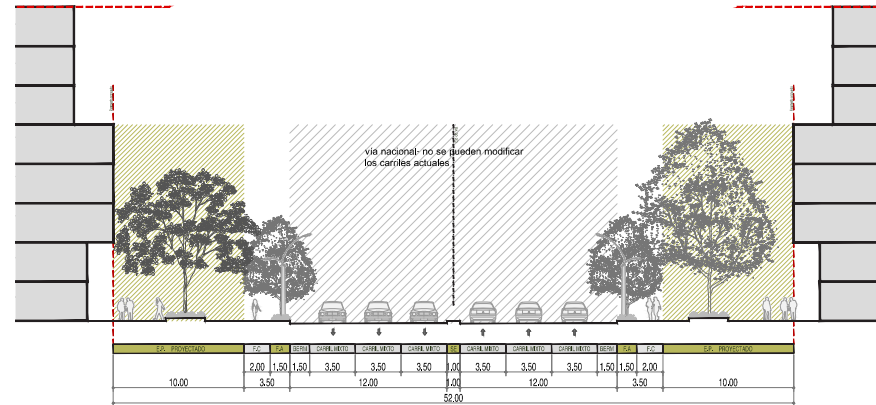
Para la aprobación de la conexión aérea entre edificaciones, el desarrollador deberá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación, el proyecto arquitectónico y estructural de la conexión a realizar, para su respectiva evaluación.

En todo caso, de no cumplirse con los parámetros de diseño y uso establecidos en el permiso de ocupación del espacio aéreo, el Departamento Administrativo de Planeación podrá, en cualquier momento, retirar dicho permiso y proceder al derribo del elemento de conexión.

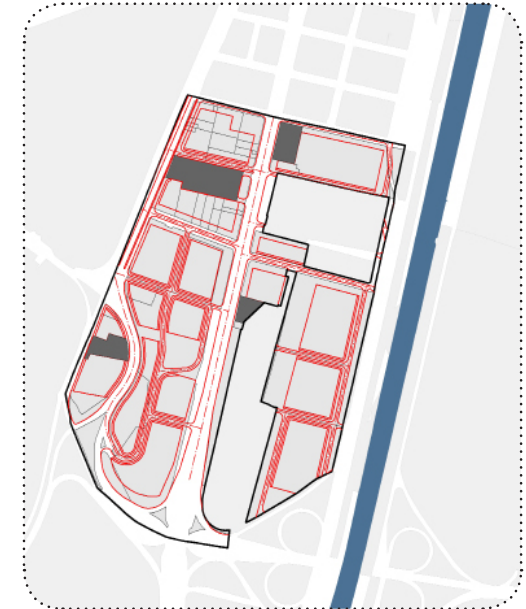
DEFINICIÓN DE PERFILES VIALES



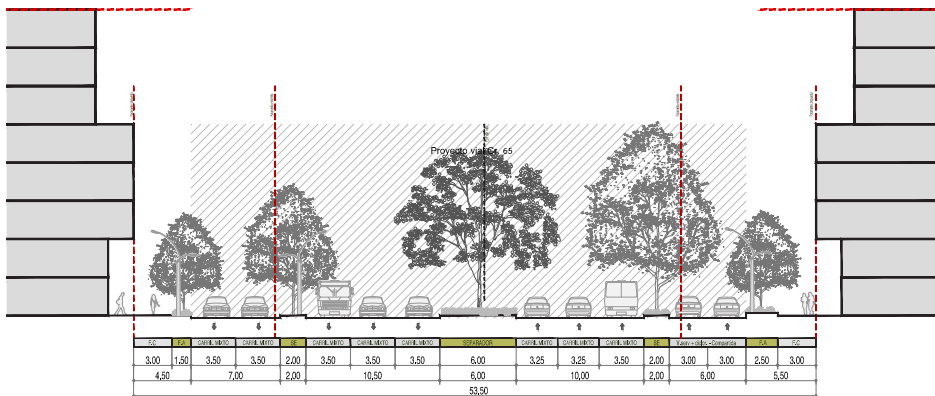
Calle 72
 Entre Cra 65 y Cra 64C
 Vía de Servicio



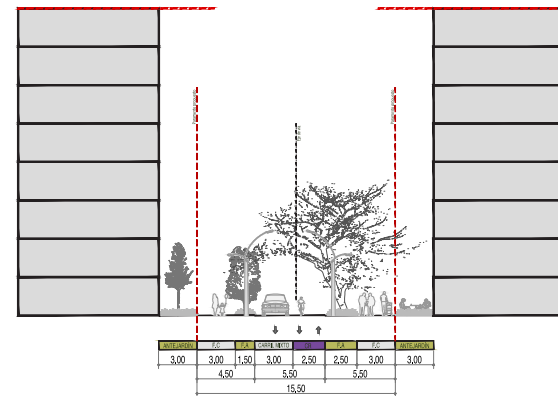
Carrera 64 C - Autopista
 Entre CI 67 Barranquilla y CI 74
 Vía Arterial



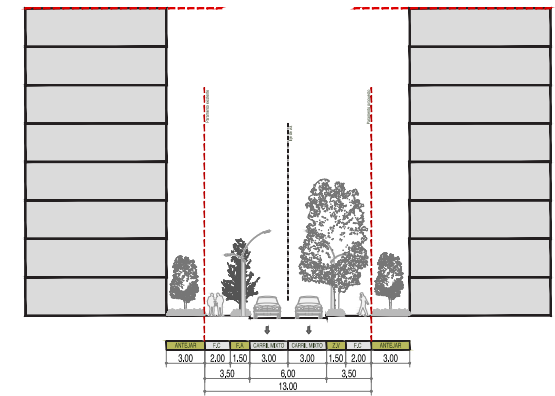
Proyectos viales



Carrera 65
 Entre CI 67 Barranquilla y Transversal 78
 Vía Arterial



1. Vía de servicio prioritaria al peatón - Sección Típica



2. Vía de servicio - Sección Típica