Nombre: **VILLA CARLOTA**
Macroproyecto Ríosur

Código Polígono: Z5_R_24

Este polígono está delimitado al norte por la calle 17, al sur con la calle 14, al occidente por la carrera 48 y al oriente por la carrera 43, El polígono incluye parte del Barrio Villa Carlota y Manila.
Actualmente predomina el uso industrial con presencia de algunos predios en los que se identifican uso comercial, servicios zonales y un equipamiento institucional.
El Plan Parcial propone una baja intensidad en la mixtura de usos, potenciando el uso residencial y propendiendo una mayor mixtura de usos sobre los ejes principales.

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.

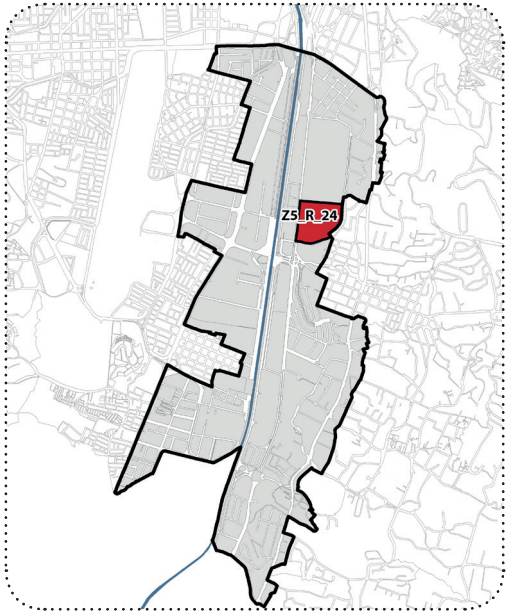
DENSIDAD HABITACIONAL: Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre área neta.

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 construcciónpor 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.

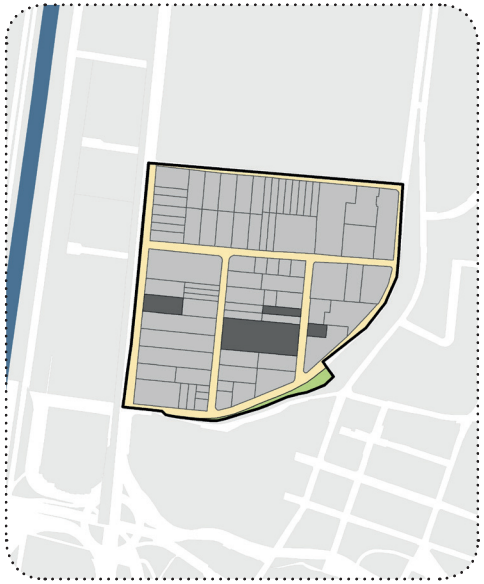
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (AME): Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por 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.

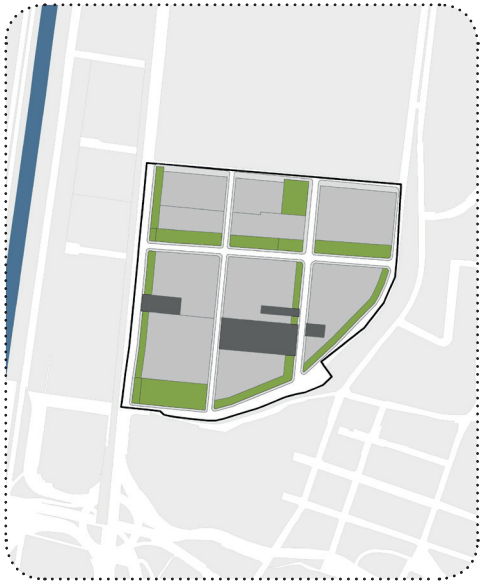


Localizacion del polígono

P1:Situación actual del polígono



P2: Planteamiento Urbanístico



Convenciones P1
Situación actual del polígono

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

Convenciones P2
Planteamiento Urbanístico

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

Norma general del polígono

Área bruta	14.07 ha
Área neta	10.55 ha
I.C Base	2.5
I.C Adicional	Determinado por UAU
Densidad base	250 viv/ha
Densidad adicional	Determinado por UAU
U. de actuación	10 UAU
Á. manejo especial	3 AME
Índice de ocupación	80% plataforma 60% torre

Nombre: **VILLA CARLOTA**
Macroproyecto Ríosur

Código Polígono: Z5_R_24

ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

- **AME Instrumentos de planificación adoptados:** Estas Áreas de Manejo Especial están relacionadas a zonas que actualmente cuentan con planes parciales adoptados y vigentes, los cuales establecen usos y aprovechamientos que comprometen estas áreas.
- **AME LICBIC Patrimonio:** Se identifican los inmuebles con valor patrimonial que hacen parte del listado de inmuebles del que trata la primera tabla del listado de LICBIC del Art. 140 del Acuerdo 048 de 2014, se identifican los inmuebles pertenecientes a esta categoría. Respecto al tratamiento de los inmuebles aplican los criterios de manejo establecidos por el POT, o bien el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial una vez sean declarados.
- **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 4 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.

Las edificaciones consolidadas definidas como AME, que no han agotado sus aprovechamientos, (altura, índice de construcción o densidad), que sean colindantes con una Unidad de Actuación urbanística y que deseen reciclar su suelo, podrán demoler y volver a desarrollar sus edificación retomando los aprovechamientos del Acuerdo 48 de 2014. En este caso, las obligaciones se pagarán en dinero, con cargo a los Sistemas Públicos de la Subzona en la que se localice el inmueble.

Áreas de Manejo Especial

Número AME	CBML	UAU	Aprovechamiento
1	14030110010	6	Edificación Consolidada
2	14030100017	7	Edificación Consolidada
3	14030090002	8	Edificación Consolidada
4	14030100019	10	Equipamiento

Convenciones
Áreas de manejo especial

- Delimitación polígono de tratamiento
- Edificacion Consolidada
- Equipamiento

Áreas de manejo especial

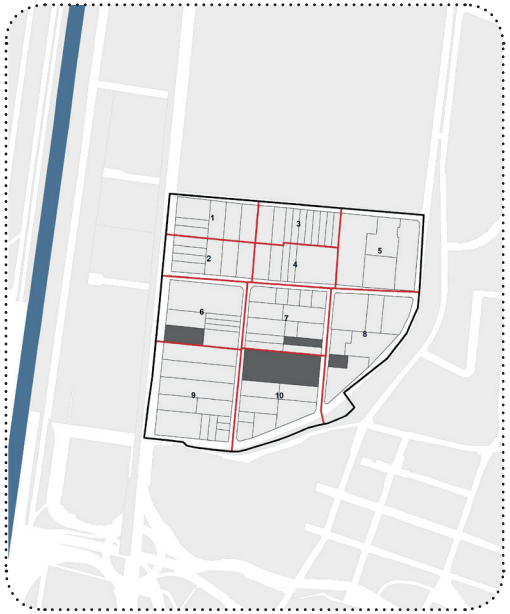
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vias existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9,314.96	0.00	0.00	1,507.55	7,807.41
2	9,199.47	0.00	0.00	1,822.50	7,376.97
3	8,411.57	0.00	0.00	933.03	7,478.56
4	8,565.96	0.00	0.00	770.78	7,795.17
5	16,608.32	0.00	0.00	2,355.01	14,253.31
6	14,439.96	1,686.34	0.00	2,771.88	9,981.75
7	14,219.80	761.20	0.00	2,006.70	11,451.91
8	19,215.58	601.93	0.00	5,231.05	13,382.61
9	21,886.35	0.00	0.00	4,496.96	17,389.38
10	18,924.55	6,069.78	0.00	4,189.10	8,665.67

Convenciones
Unidades de actuación

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



Unidades de actuación

Nombre: **VILLA CARLOTA**
Macroproyecto Ríosur

Código Polígono: Z5_R_24

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

BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Usos Residenciales	% Usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	7,807.41	2.67	20,876.27	47%	53%	9,841.25	11,035.02
2	7,376.97	2.67	19,725.30	47%	53%	9,298.67	10,426.63
3	7,478.56	2.29	17,159.93	57%	43%	9,819.50	7,340.42
4	7,795.17	2.29	17,886.42	57%	43%	10,235.23	7,651.19
5	14,253.31	2.36	33,649.92	67%	33%	22,457.88	11,192.04
6	9,981.75	2.91	29,072.61	76%	24%	22,018.50	7,054.11
7	11,451.91	2.36	27,036.24	67%	33%	18,043.92	8,992.31
8	13,382.61	2.36	31,594.32	67%	33%	21,085.98	10,508.34
9	17,389.38	2.67	46,497.52	47%	53%	21,919.32	24,578.20
10	8,665.67	2.36	20,458.35	67%	33%	13,653.86	6,804.49

Cargas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU

	Vias		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 encuentro 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 encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	964.53	551.91	729.78	0.00	2,990.13
2	929.72	480.37	2,770.44	0.00	574.48
3	874.06	572.37	2,156.30	0.00	477.04
4	1,243.70	158.77	2,174.28	0.00	196.81
5	853.95	907.43	2,511.81	0.00	3,448.77
6	440.46	601.53	826.70	0.00	4,378.05
7	520.04	578.13	865.37	0.00	4,260.01
8	1,262.17	546.78	2,090.58	0.00	2,985.21
9	533.13	921.71	5,840.20	0.00	4,217.28
10	479.75	680.86	1,997.35	0.00	1,647.00

EXIGENCIA DE VIVIENDA VIP Y VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA

UAU	Unidades de vivienda VIP	Unidades de vivienda VIS	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	21.87	13.69	123.18	158.73
2	20.66	12.93	116.38	149.98
3	21.82	13.66	122.90	158.38
4	22.74	14.23	128.11	165.09
5	49.91	31.23	281.09	362.23
6	48.93	30.62	275.59	355.14
7	40.10	25.09	225.84	291.03
8	46.86	29.32	263.92	340.10
9	48.71	30.48	274.35	353.54
10	30.34	18.99	170.89	220.22

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	3,578.37	0.58	2,087.38
2	3,381.08	0.58	1,972.30
3	4,671.53	0.58	2,725.06
4	4,869.30	0.58	2,840.43
5	12,362.91	0.58	7,211.70
6	13,296.71	0.58	7,756.42
7	9,933.05	0.58	5,794.28
8	11,607.68	0.58	6,771.15
9	7,970.07	0.58	4,649.21
10	7,516.35	0.58	4,384.54

Aprovechamientos Adicionales por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Índice de construcción base	Indice de construcción adicional máximo	Índice de construcción máximo	Densidad Adicional (Viv/Ha)
1	2.67	1.03	3.70	100.00
2	2.67	1.03	3.70	100.00
3	2.29	1.20	3.49	100.00
4	2.29	1.20	3.49	100.00
5	2.36	1.20	3.56	95.87
6	2.91	0.79	3.70	0.00
7	2.36	1.20	3.56	95.87
8	2.36	1.20	3.56	95.87
9	2.67	1.03	3.70	100.00
10	2.36	1.20	3.56	95.87

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

1. 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.
2. 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)"
3. 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.
4. 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.

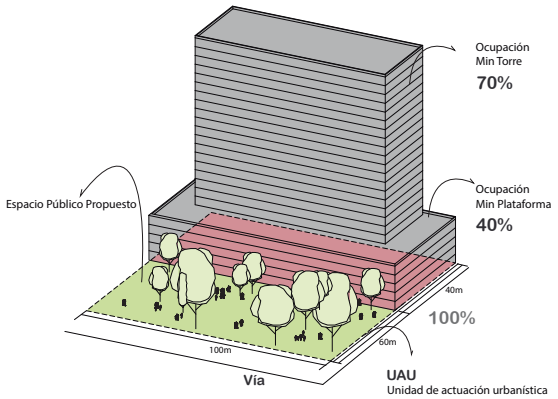
Sin detrimento de los índices de ocupación máximos establecidos en el artículo 282 del Acuerdo 48 de 2014 POT, se establece que para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto Rio Sur es de obligatorio cumplimiento que las edificaciones cuenten con la siguiente ocupación mínima:

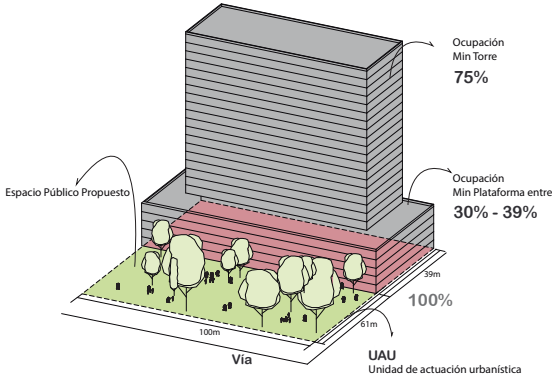
Cuando las edificaciones cuenten con conformación de plataforma y torre, la ocupación mínima de la plataforma en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana será del 40% del área neta de la UAU y la torre ocupará mínimo el 70% del área de la plataforma. Solo cuando por la localización de los sistemas públicos asociados a vías proyectadas o existentes, espacio público proyectado o existente o por la aplicación de los retiros normativos en una UAU no se pueda llegar a una ocupación mínima del 40% en relación al área neta de la unidad de Actuación Urbanística, se aplicarán las siguientes ocupaciones mínimas:

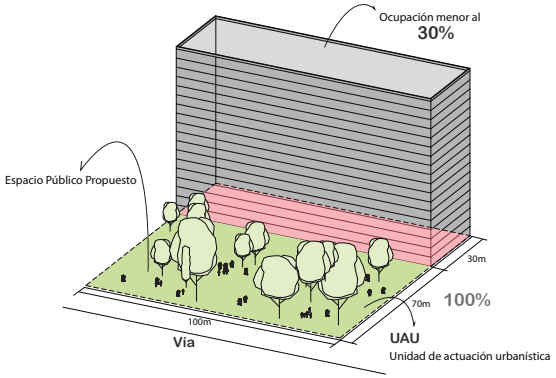
- En edificaciones con plataforma con una ocupación mínima entre el 30% y el 39% del área neta de la UAU, la torre ocupará mínimo el 75% del área de la plataforma.

- En las edificaciones que ocupen menos del 30% del área neta de la UAU no será posible hacer plataforma y torre, solo se generará la torre. A excepción de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales estructurantes definidos en la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur, en las cuales es de obligatorio cumplimiento la plataforma.

Índice de Ocupación mínimo en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en el Macoproyecto Rio Sur







-Cuando las edificaciones estén conformadas solo por torre, la ocupación mínima en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana será del 40% del área neta de la UAU. Solo cuando por la localización de los sistemas públicos asociados a vías proyectadas o existentes, espacio público proyectado existente o por la aplicación de los retiros normativos en una UAU no se pueda llegar a una ocupación mínima del 40% en relación al área neta de la unidad de Actuación Urbanística, la torre podrá contar con una ocupación menor al 40% y mayor o igual al 20% del área neta de la UAU, a excepción de la UAU 17 del polígono Z6_R_47, la cual podrá contar con una ocupación mínima del 10%.

En los polígonos con tratamiento de Consolidación aplicará lo establecido en el artículo 282 del POT en cuanto a índices de ocupación según el tratamiento y el área de uso del suelo, y por tanto no habrá exigencia de ocupación mínima.

Tanto en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, como en los de Consolidación, se garantizará la paramentalidad de las edificaciones hacia los ejes viales definidos en la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur, por tanto el área libre privada no podrá localizarse hacia la fachada de dichos ejes a menos que se exija antejardín o retiros adicionales a eje de vía de acuerdo a las secciones viales definidas en el Plano de Proyectos Viales y Secciones Viales del macroproyecto.

En polígonos de Renovación Urbana las edificaciones localizadas sobre los ejes estructurantes definidos en la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur podrán tener ocupaciones menores a las aquí establecidas y por tanto alcanzar mayores alturas.

ALTURA

Altura.

La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto Rio Sur, cumplirán con las siguientes consideraciones:

1. La altura máxima de las edificaciones localizadas sobre los ejes viales de la Tabla. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Río Sur no podrá superar los 30 pisos.
2. Las edificaciones que no se encuentren localizadas sobre los ejes viales de la tabla Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Río Sur podrán alcanzar los 30 pisos de altura, únicamente en el caso en que los desarrollos se localicen frente a un espacio público.
3. Para las edificaciones que no se localicen sobre los ejes viales relacionados en la Tabla. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Río Sur ni cuenten con espacio público adyacente, la altura máxima de cualquier edificación será de 25 pisos.

Las alturas antes descritas se establecen sin detrimento de las limitantes establecidas por la Aeronáutica Civil en el Decreto 266 de 2006.

En los polígonos con tratamiento de Conservación nivel 1 y 3 (C1 y C3) al interior de este macroproyecto, le será aplicado lo establecido por el respectivo Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-. En los polígonos con tratamiento de Conservación nivel 2 (C2), aplicará lo establecido por el Acuerdo 48 de 2014.

Para los polígonos con tratamiento de Consolidación aplica lo establecido en los artículos 280 y 341 del Plan de Ordenamiento Territorial, y para los polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 4, aplicarán las alturas determinadas en el Anexo 5 del Acuerdo 48 de 2014.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

PLATAFORMA Y ZÓCALO URBANO

Plataforma.

Se entiende por plataforma la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torre. El índice de ocupación de la plataforma siempre es superior al de la torre.

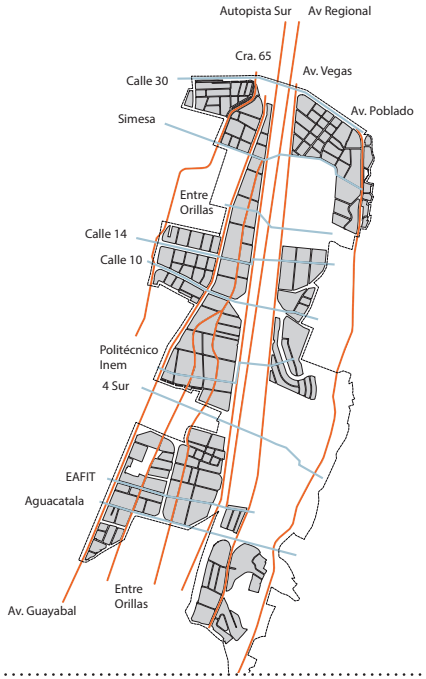
El zócalo urbano estará conformado por las actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público y se localizará como mínimo en el primer piso de la edificación, sin que esto implique que toda el área de este nivel sea ocupada por actividades diferentes a la residencial y por tanto podrán localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte posterior.

Reglamentación.

Conformación de plataforma.

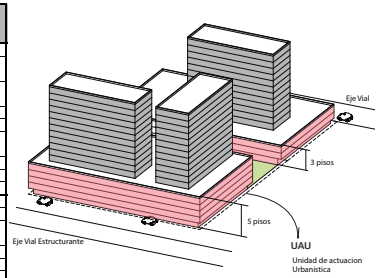
Tanto en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana como en los polígonos con tratamiento de Consolidación al interior del macroproyecto Rio Sur, la plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los siguientes ejes viales:

Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur



Altura de la plataforma en los ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur

	Eje N°	Nombre vía	No. Pisos en Plataforma	Jerarquía	Nomenclatura
Transversales	T1	Calle 30	5	Arteria	Calle 30
	T2	Simesa	5	Colectora	Nuevo Eje planteado por el Macroproyecto
	T3	Entre Orillas	5	Servicio	Nuevo Eje planteado por el Macroproyecto
	T4	Calle 14	5	Colectora	Calle 14
	T5	Calle 10	5	Arteria	Calle 10
	T6	Politecnico	5	Servicio	Nuevo Eje planteado por el Macroproyecto
	T7	Calle 4 Sur	5	Arteria	Calle 4 Sur
	T8	Eafit	5	Servicio	Calle 10 Sur
	T9	Aguacatala	5	Arteria	Calle 12 Sur
Longitudinales	L1	La 65	5	Arteria	Carrera 65
	L2	Av. Guayabal	5	Arteria	Cra 52
	L3	Entre Orillas	5	Colectora	Nuevo Eje planteado por el Macroproyecto
	L4	Av. Regional	5	Arteria	Carrera 49 -1
	L5	Autopista sur	5	Arteria	Carrera 50 -1
	L6	Av. Las Vegas	5	Arteria	Carrera 48
	L7	Av. Poblado	5	Arteria	Carrera 43 A



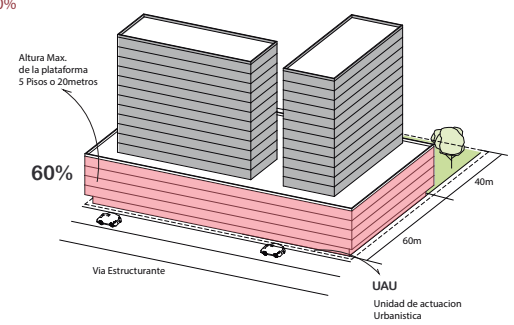
En los sectores que cuenten con áreas de uso de baja y media mixtura, donde la conformación de la plataforma no sea obligatoria, para la generación del zócalo aplicará lo establecido en el Artículo 297. De los aprovechamientos y la intensidad de usos.

Características de la plataforma.

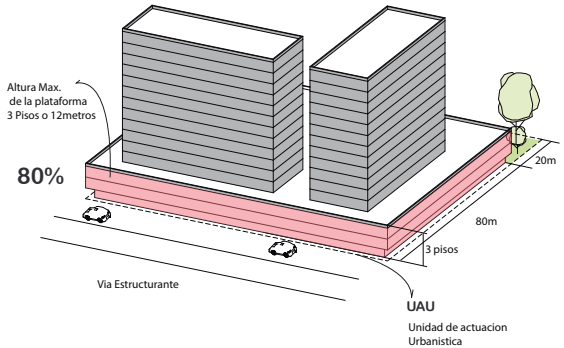
En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación al interior del macroproyecto Rio Sur, se permitirá plataforma hasta una altura de cinco (5) pisos o veinte (20) metros solo en las edificaciones localizadas en los ejes viales a los que se refiere la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur, siempre y cuando esta no 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 de con tratamiento de Consolidación. Cuando la plataforma ocupe más del 60% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote, no podrá tener una altura mayor a tres (3) pisos o doce (12) metros.

En ningún caso la plataforma podrá tener menos de tres (3) pisos o 12 metros de altura y su ocupación no podrá ser inferior a lo establecido en el numeral Ocupación Mínima de la presente normativa.

Altura de la plataforma en el Macroproyecto Rio Sur cuando el índice de ocupación de la UAU no supera el 60%

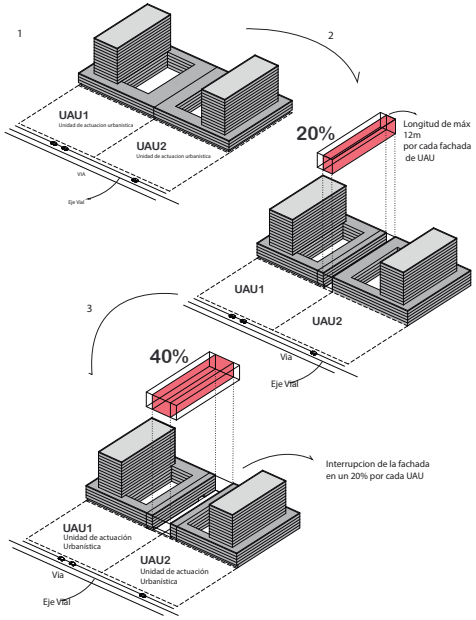


Altura de la plataforma en el Macroproyecto Rio Sur cuando el índice de ocupación de la UAU supera el 60%



- Con el fin de garantizar la paramentalidad, la continuidad de la plataforma será como mínimo de un 80% de la longitud de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) o del lote en el costado que se localice hacia las vías o espacios públicos. Se podrá interrumpir y dejar como área libre el 20 % restante, cuya longitud no será menor a 3 metros, ni mayor a 12 metros.

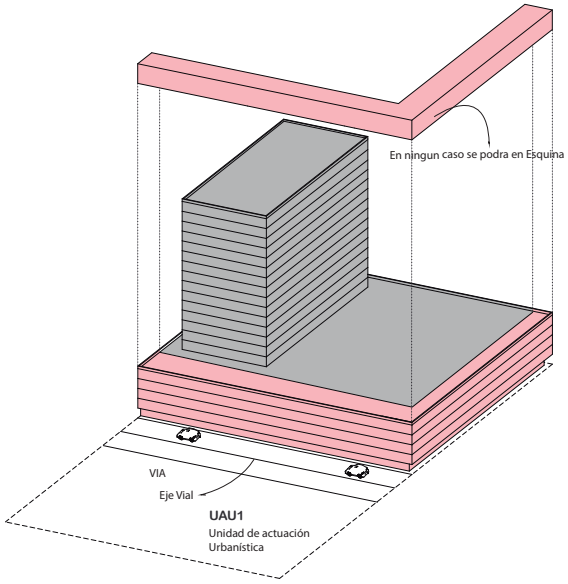
Paramentalidad y continuidad de la plataforma



NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

- Esta interrupción de la plataforma equivalente al 20% de la longitud de la unidad de actuación urbanística o del frente de lote se podrá localizar en cualquier parte de la plataforma, a excepción de las esquinas (entendidas como la confluencia de dos vías públicas) con el fin de garantizar la paramentalidad.

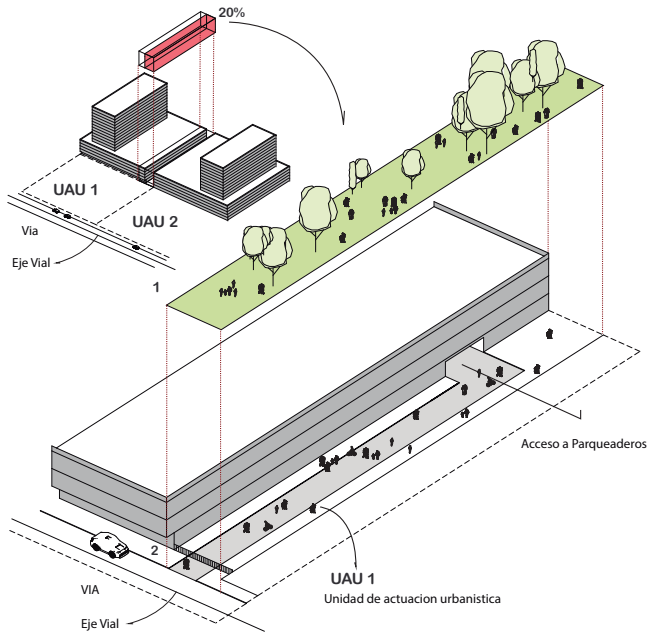
Paramentalidad de la plataforma en relación con las esquinas



En la franja de área libre que se conforma con este 20% se garantizará un 80% de su área en zona verde, podrá contar con cubiertas ligeras como pérgolas o lonas y en todo caso contará con un cerramiento transparente que garantice la relación con el espacio público. De igual manera en esta franja 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 inicialmente señaladas. En todo caso sobre esta franja no se podrán localizar parqueaderos en superficie.

En ninguno de los niveles que conforma la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.

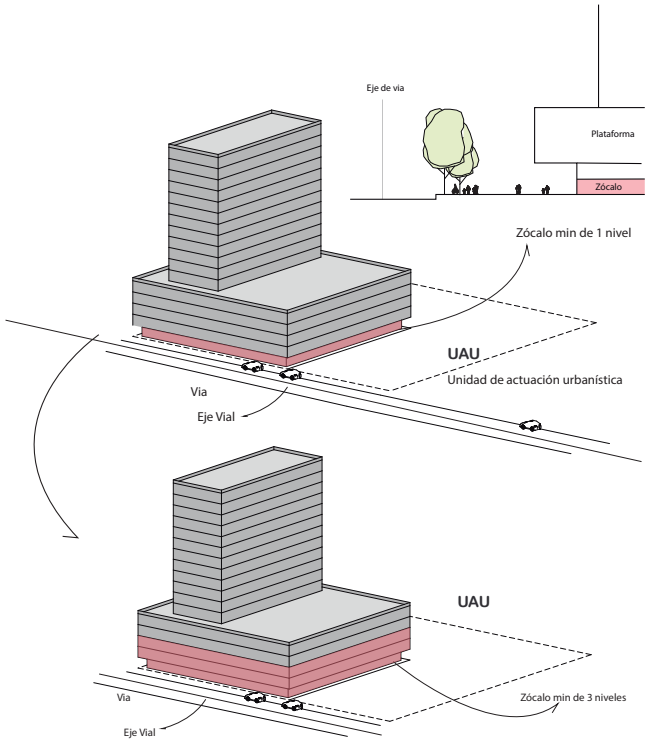
Tratamiento del 20% no ocupado por la plataforma



Características del zócalo.

Sobre los ejes viales relacionados en la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur se contará como mínimo con zócalo urbano en el primer piso, independientemente de que la edificación cuente con conformación de plataforma y torre o no. En el caso en que sobre estos ejes viales se localicen lotes en polígonos de Consolidación cuya área de uso sea la de baja mixtura, se cumplirá con el zócalo urbano de acuerdo a la intensidad de uso establecida en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014 del POT. Tanto en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación se cumplirá con la Tabla de régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del mismo Acuerdo.

Conformación del zócalo



En las áreas restantes del macroproyecto Rio Sur se podrá conformar zócalo, siempre y cuando no se supere la edificabilidad en otros usos asignada por el macroproyecto en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, ni la intensidad de uso establecida por el Acuerdo 48 de 2014 para los polígonos con tratamiento de Consolidación. En todo caso aplicará la Tabla de régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del mismo Acuerdo.

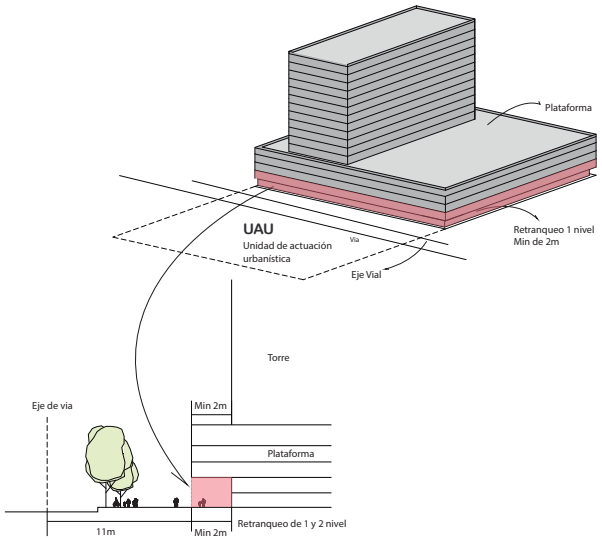
En todos los casos las fachadas de la plataforma y el zócalo se proyectarán abiertas y por tanto tendrán aperturas o vanos no inferiores en un 70% de su superficie, con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados. En ningún caso se permitirá la localización de parqueaderos en la fachada del zócalo.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

RETRANQUEO

Para efecto de la presente norma se considera retranqueo el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma.

Retranqueo de los 2 primeros pisos en relación con la plataforma



Cuando se genere este retranqueo, el desplazamiento será de mínimo dos (2) metros. En ningún caso el espacio generado por dicho desplazamientos podrá cerrarse con elementos fijos o permanentes.

Los cerramientos permitidos serán reglamentados por la Agencia del Paisaje, mientras esto sucede, se requerirá del visto bueno de dicha entidad.

Se considera también retranqueo cuando en la conformación de plataforma y torre esta última se desplaza hacia el interior en relación al paramento de la plataforma. Cuando se genere este retranqueo de la torre en relación a la plataforma será de mínimo dos (2) metros. Este retranqueo no será obligatorio, siempre y cuando haya cumplido con el retiro a eje de vía.

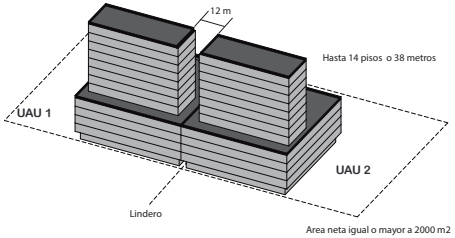
RETIROS

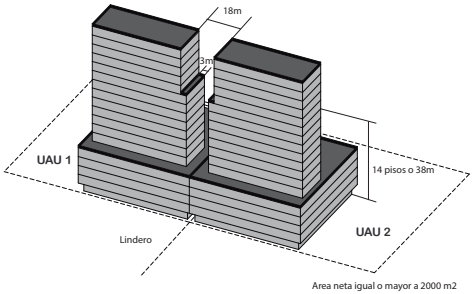
Retiro a linderos en polígonos con tratamiento de Renovación.
Para la aplicación de la presente reglamentación, se entiende por lindero la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística UAU en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

El retiro a linderos será de seis (6) metros y aplicará en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana a las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m2. En caso de que las edificaciones superen los catorce (14) pisos o treinta y ocho metros (38,00 m.), deberán tener un retiro adicional de tres (3) metros a partir de la altura antes mencionada.

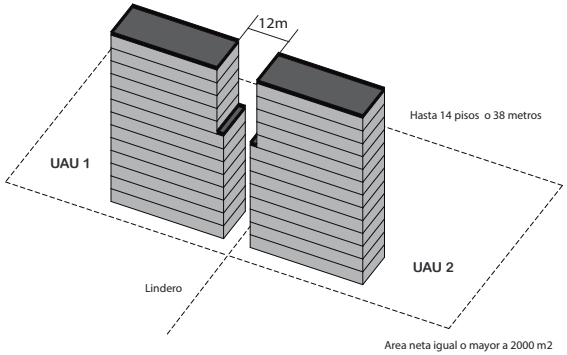
Cuando la edificación cuente con plataforma, el retiro a lindero se aplicará a partir de la torre, con el fin de garantizar la paramentalidad y continuidad de la plataforma. En los sectores donde no es de obligatorio cumplimiento la plataforma, y por tanto las edificaciones no cuenten con dicha conformación, el retiro a lindero se cumplirá desde el primer piso de la edificación. En los costados donde la UAU límite con un espacio público existente o proyectado no cumplirá con el retiro a lindero en dicho costado.

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





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



No se exigirá retiro a lindero 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 mismo, generando patios interiores. De igual manera no se le exigirá retiro a lindero 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.

Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000 m2 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 este documento.

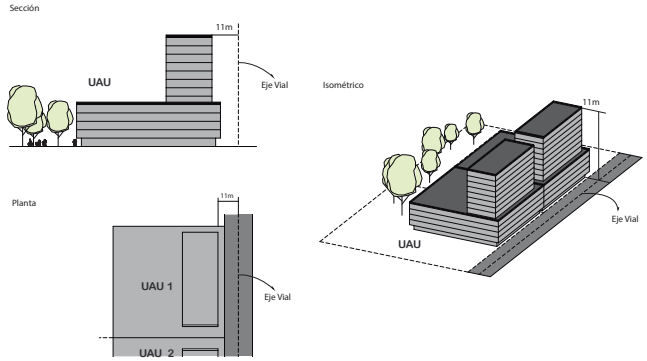
En todo caso adicionalmente aplicarán los retiros entre fachadas establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 POT y la norma que lo reglamente, siempre y cuando estos no sean menores al retiro a lindero

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. 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.

De igual forma cuando la plataforma alcance los cinco (5) pisos o 20 metros de altura en los ejes viales donde se permite, dicho retiro se aplicará sobre la torre.

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Retiro a eje de vía



En los polígonos con tratamiento de Consolidación, 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 y en la tabla del Artículo 294. Tabla de aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

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

Retiros a áreas de Manejo Especial (AMES).
Con base en la clasificación de las tipologías de las Áreas de Manejo Especial AME definidas para el macroproyecto Rio Sur, se establecen los siguientes retiros:

Tipología 1: Retiro a AME definida por preexistencia normativa

• AME instrumentos de planificación adoptados.
Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME definida por algún instrumento de planificación adoptado y vigente, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME y la torre dejará un retiro mínimo de seis (6.0) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.
Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, dejará un retiro mínimo de seis (6.0) metros a la edificación del AME.

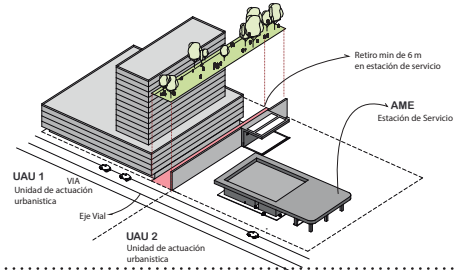
• AME LICBIC Patrimonio.
Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME, siempre y cuando no supere la altura establecida en el artículo 146 del POT y cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 142 al 145 del mismo Acuerdo, en caso de que adicionalmente se pueda generar torre sin superar la altura definida en dicho artículo, esta dejará un retiro mínimo de seis (6.0) 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.
Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, dejará un retiro mínimo de seis (6.0) 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 (6.0) 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 (6.0) 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.

Tipología 2: retiro a AME definida por su nivel de consolidación

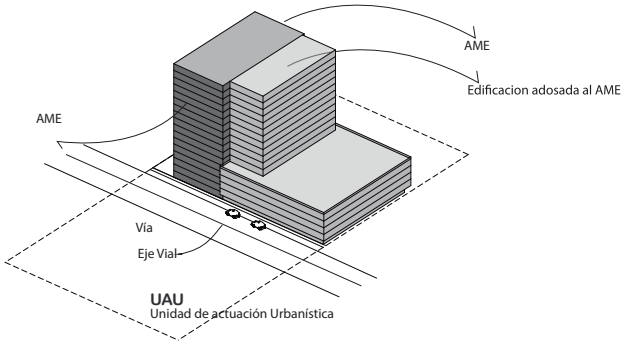
• AME conformada por estaciones de servicio de gasolina
Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6.0) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma. Dicho retiro será tratado como 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.

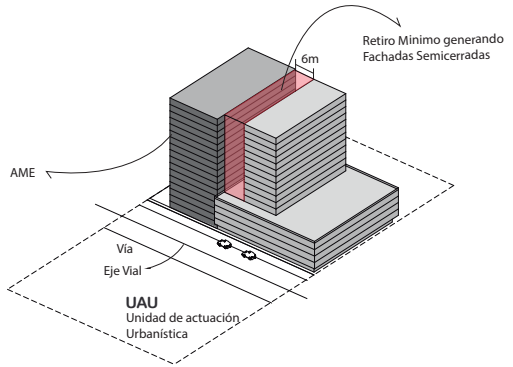
Retiro a AME conformada por Estaciones de Servicio



• 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 (6.0) 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 (6.0) 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.

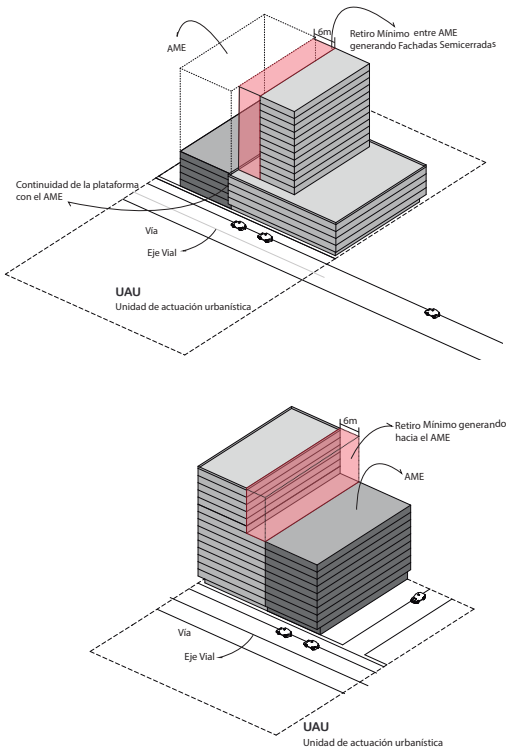
Alternativas de adosamiento a las AMES





NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

Alternativas de adosamiento a las AMES



PARQUEADEROS

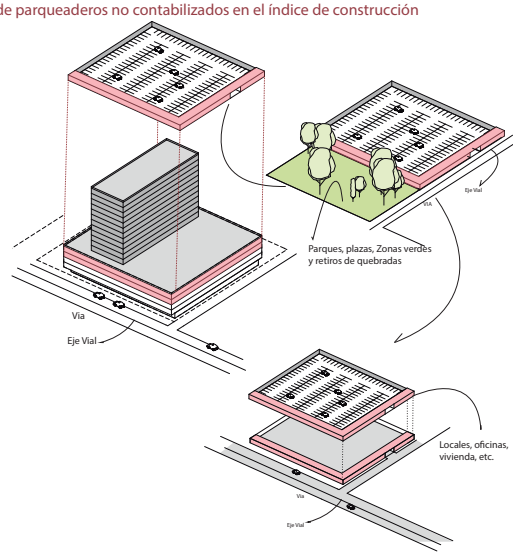
Para el cálculo del número máximo de parqueaderos se aplicará lo establecido en los artículos 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014 POT. En cuanto a las condiciones técnicas y de funcionamiento de los parqueaderos se aplicará lo establecido en la norma que reglamenta el POT.

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

- 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 POT y se respete el zócalo urbano en los sectores donde es de obligatorio cumplimiento.

- Los dos (2) pisos de parqueaderos que el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT permite se localicen en primer y segundo piso sin contabilizar en el índice de construcción, se podrán trasladar a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación y no se contabilizarán en el índice construcción siempre y cuando no se localicen sobre fachada, garantizando así que las áreas que den frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebradas, tengan destinaciones de vivienda, locales, oficinas, etc. Esto, siempre y cuando no se superen los topes en número de parqueaderos establecidos en el POT, en los artículos 363 al 368.

Niveles de parqueaderos no contabilizados en el índice de construcción

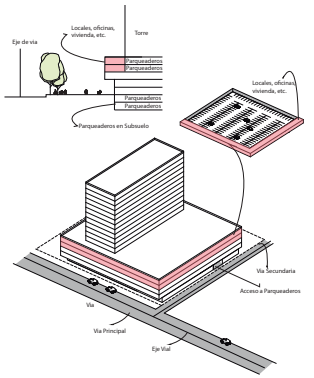


- En ningún caso se permitirán parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.

- Si el desarrollo inmobiliario cuenta con más de dos (2) niveles de parqueaderos independientemente en el piso que se localicen de la plataforma o la edificación o si se localizan hacia fachada o no, se contabilizarán dentro del índice de construcción. A excepción de los localizados en sótano y semisótano y de los dos pisos que permite el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 POT.

- El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no se podrá realizar 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 cumplirá con lo establecido en el numeral de Fachadas del presente documento en relación al espacio público.

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



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

- Se permitirá la localización de parqueaderos en el subsuelo de las vías, plazas o espacios públicos, localizados al interior de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Dado que la titularidad y la administración del espacio público y del subsuelo del mismo corresponde al Estado, estos parqueaderos no podrán enajenarse, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

Para la intervención y ocupación del subsuelo se solicitará licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previa la obtención de la licencia urbanística, según lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

FACHADAS

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.

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento acorde con la materialidad del resto de la

NORMAS VOLUMÉTRICAS ESPECÍFICAS Y DEL PERFIL URBANO EN GENERAL

edificación.
Las fachadas hacia las vías y los espacios públicos existentes o proyectados garantizarán la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos cuando la edificación no cuente con conformación de plataforma y torre. Se localizarán hacia las fachadas en estos niveles las viviendas o los otros usos. En ningún caso se podrán localizar en estos niveles sobre las fachadas los cuartos útiles, cuartos técnicos parqueaderos, etc

Cuando las edificaciones cuenten con 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.
Se considera empate entre fachadas la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes con el fin de lograr armonía en el perfil urbano, lo cual no implica que la nueva edificación no pueda superar la altura de la edificación existente colindante, sin detrimento de lo establecido en el artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014 POT. Normas de colindancia a edificaciones culturales.

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.

CERRAMIENTOS

En desarrollos urbanísticos con uso residencial, mixtos o de otros usos, localizados en polígonos con tratamientos de Consolidación y Renovación urbana, se deberá garantizar la paramentalidad hacia las plazas, parques recreativos, parques cívicos, zonas verdes de recreación, existentes y propuestos desde el macroproyecto, así como sobre los ejes principales relacionados en la Figura. Ejes viales estructurantes al interior del Macroproyecto Rio Sur. Dicha paramentalidad se garantizará por medio de la fachada de los desarrollos arquitectónicos, buscando con esto dinamizar los sistemas públicos y colectivos, existentes o proyectados. No deberá existir un elemento adicional, evitando elementos intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos, etc.

Las plataformas que cuenten con una continuidad de fachada del 80%, el 20% restante cumplirá con las características reglamentadas en el artículo de Plataforma y Zócalo Urbano.

En las áreas donde no sea de obligatorio cumplimiento dicha paramentalidad y se generen cerramientos, estos serán en 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. Los cerramientos no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta (1.60), bien sea en muro o seto vivo, con el fin de que se permita 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.

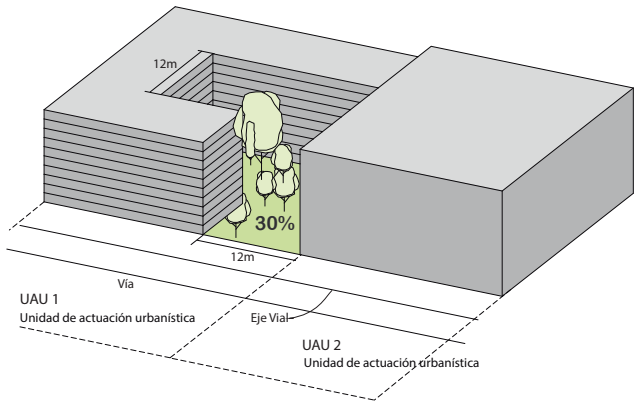
Adicionalmente se cumplirá con la norma establecida en el POT y sus Decretos reglamentarios.

ESPACOS INTERIORES DE MANZANA

Los nuevos desarrollos arquitectónicos al interior de una Unidad de Actuación Urbanística que conformen un patio interior cuya área represente al 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 por pasajes peatonales cuya amplitud mínima sea de doce (12) metros y sean de libre acceso a la comunidad

Ese espacio podrá ser de mínimo 200 m2 siempre y cuando se articulen alguno de los sistemas de espacio público existentes o proyectadas por el macroproyecto en caso contrario el área mínima será de 1000m2. Para todos los casos la distancia mínima entre las edificaciones que lo configuran será de 12m.

Espacios interiores de manzana



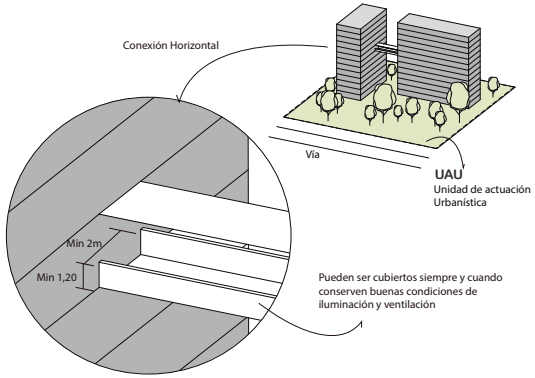
CONEXIONES SUPERIORES ENTRE EDIFICACIONES O ETAPAS DE UNA MISMA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O ENTRE DIFERENTES UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada Unidad de Actuación, podrán contar con conexiones horizontales de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel.
Esta intervención por ser una ocupación del espacio aéreo, requiere del visto bueno por parte del Departamento Administrativo de Planeación, ante quien debe presentarse proyecto arquitectónico y estructural de la conexión a realizar para su respectiva evaluación y aprobación. Por tanto en caso de no cumplirse con los parámetros de diseño y uso aquí establecidos, el Departamento Administrativo de Planeación podrá en cualquier momento retirar el permiso de ocupación del espacio aéreo y proceder al derribo del elemento de conexión.

Estas conexiones horizontales cumplirán con las siguientes características:

- Tener un ancho mínimo de dos metros (2.0 m), y un ancho máximo de cuatro metros (4.0 m.).
- Contar con pisos antideslizantes.
- Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.
- Pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. Puede ser cerrada con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar.
- No puede localizarse sobre espacios públicos o vías.

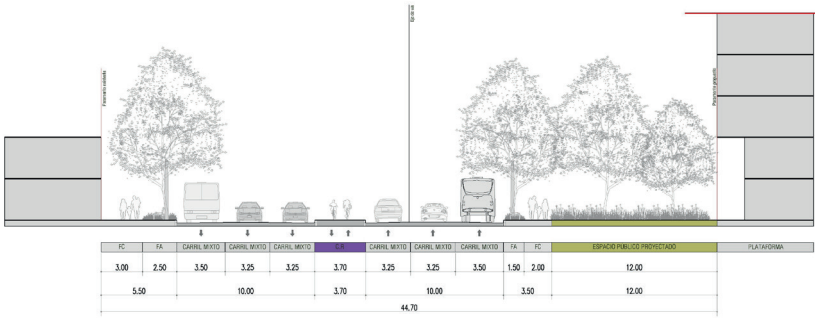
Conexiones horizontales entre edificaciones o etapas de una UAU



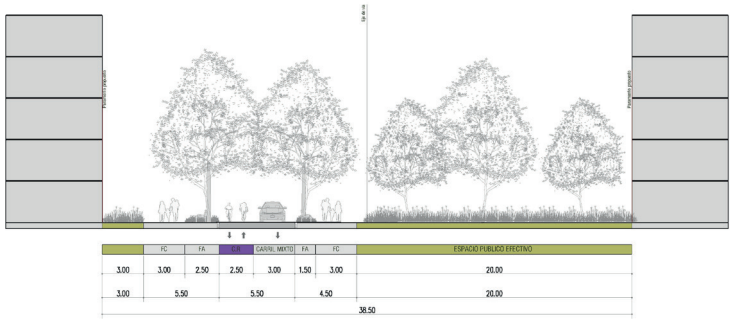
Nombre: **VILLA CARLOTA**
Macroproyecto Ríosur

Código Polígono: Z5_R_24

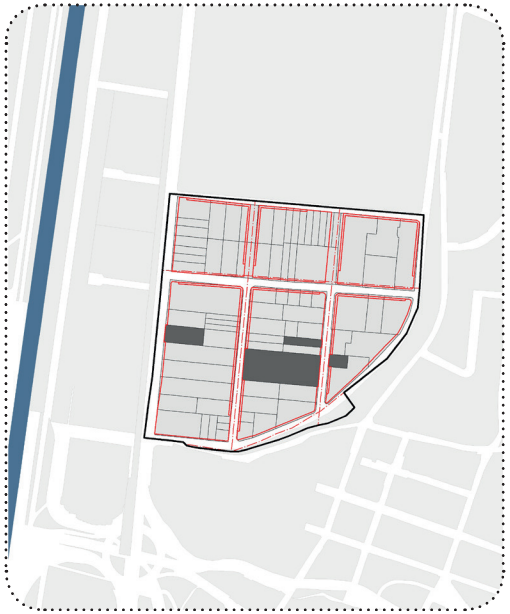
DEFINICIÓN DE PERFILES VIALES



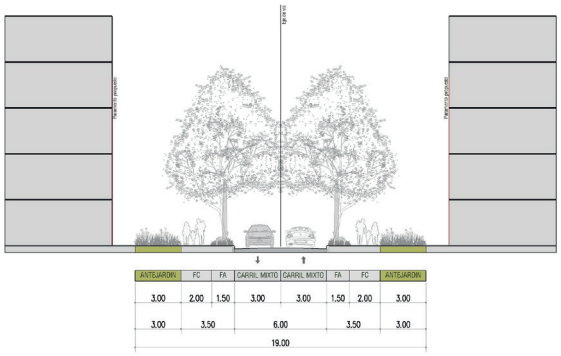
Carrera 48 - Av. Las Vegas
Con Calle 16
Vía Arteria



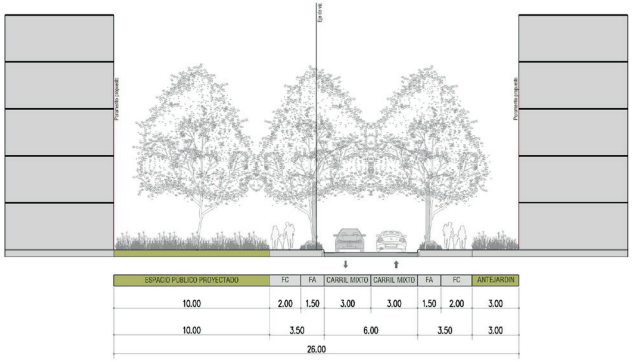
Calle 16
Con Carrera 45
Vía de Servicio prioritaria al peatón



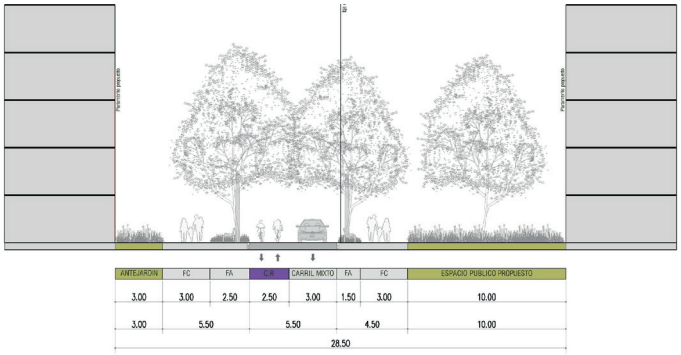
Proyectos viales



1. Vía de servicio - Sección Típica



2. Vías de servicio con espacio público asociado - Sección Típica



Carrera 46
Con Calle 16
Vía de Servicio prioritaria al peatón