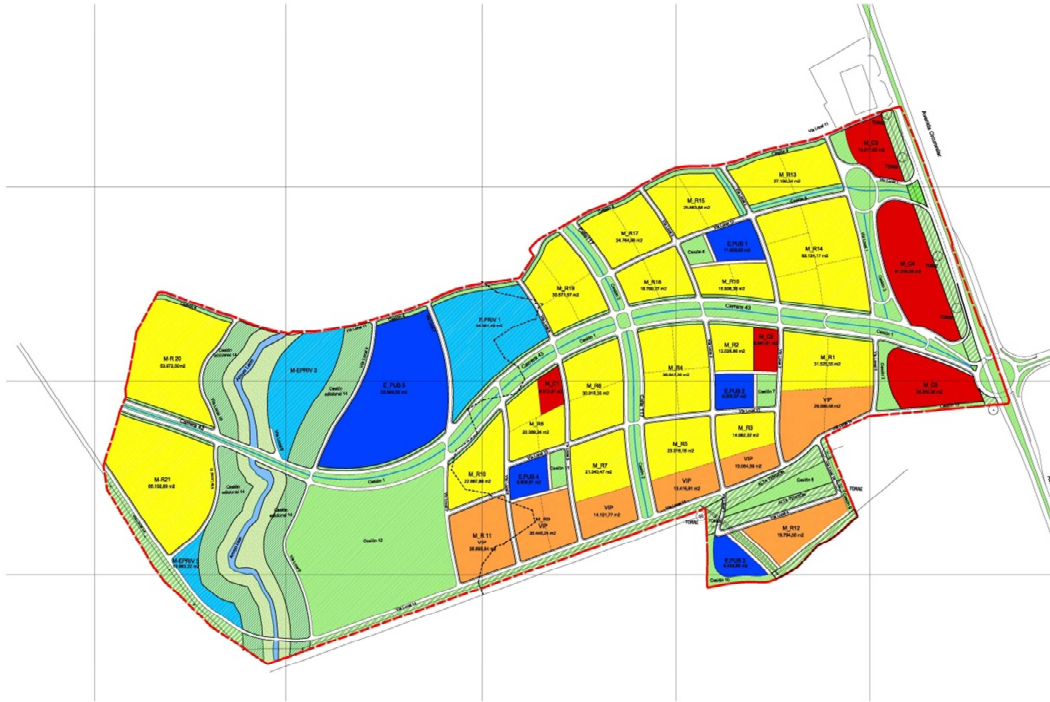


PLAN PARCIAL ALAMEDA DEL RIO BARRANQUILLA



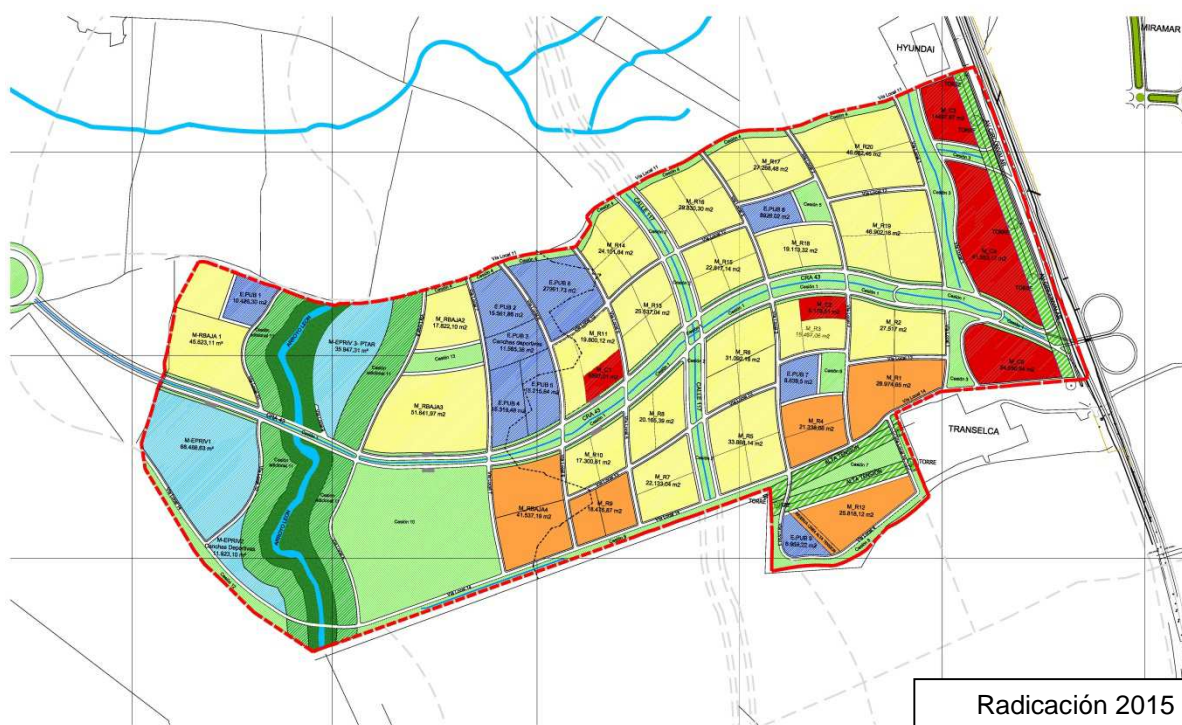
DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

PRESENTADO POR



SEPTIEMBRE DE 2016

El Plan Parcial Alameda del Rio ubicado sobre el costado occidental de la Avenida Circunvalar de la ciudad de Barranquilla que cuenta con un área bruta de 183,74 has aproximadamente ha presentado ajustes en la distribución de las áreas destinadas a suelos no urbanizables, localización de la infraestructura para el sistema vial, cesiones gratuitas para espacio público y equipamientos, y malla vial local.



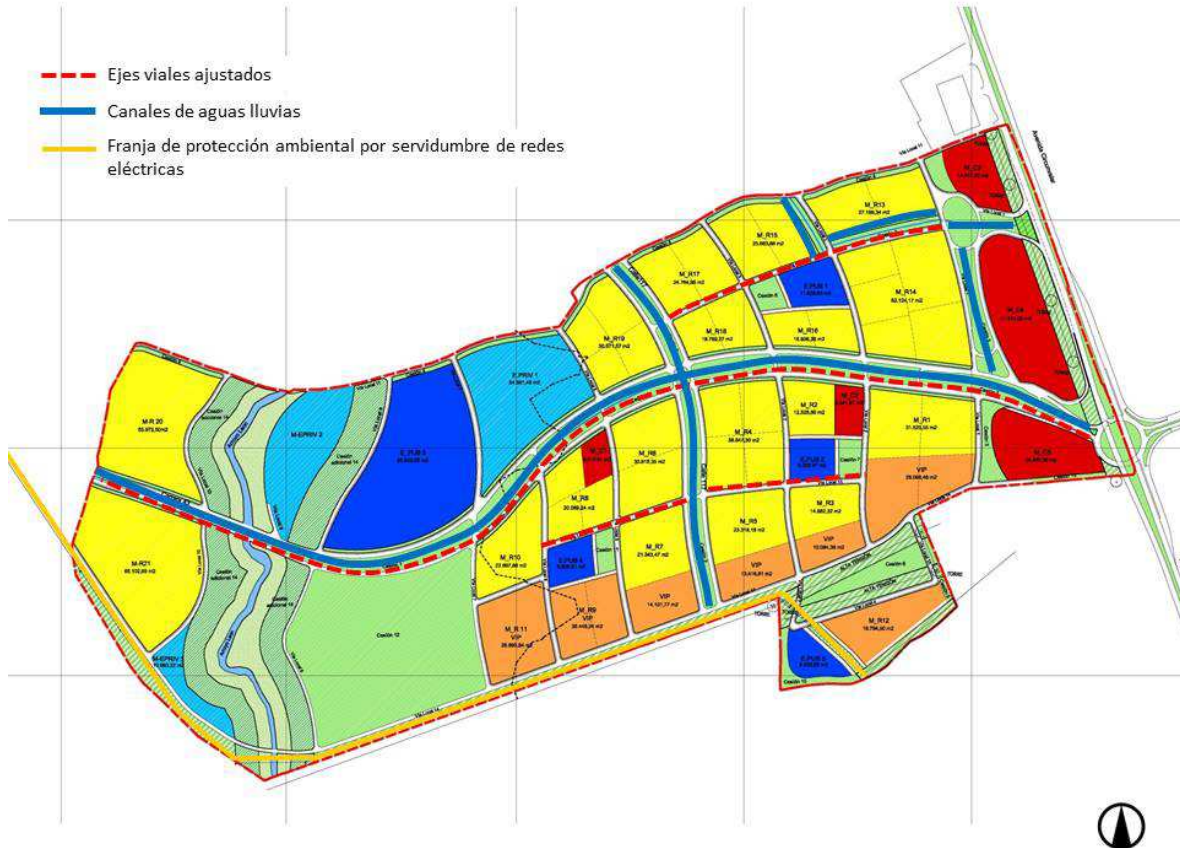
Los ajustes presentados en los planos de formulación están basados en la propuesta de la radicación anterior y cumplen con los lineamientos establecidos por la ciudad en el Plan de Ordenamiento Territorial que compete al proyecto según su fecha inicial de radicación.



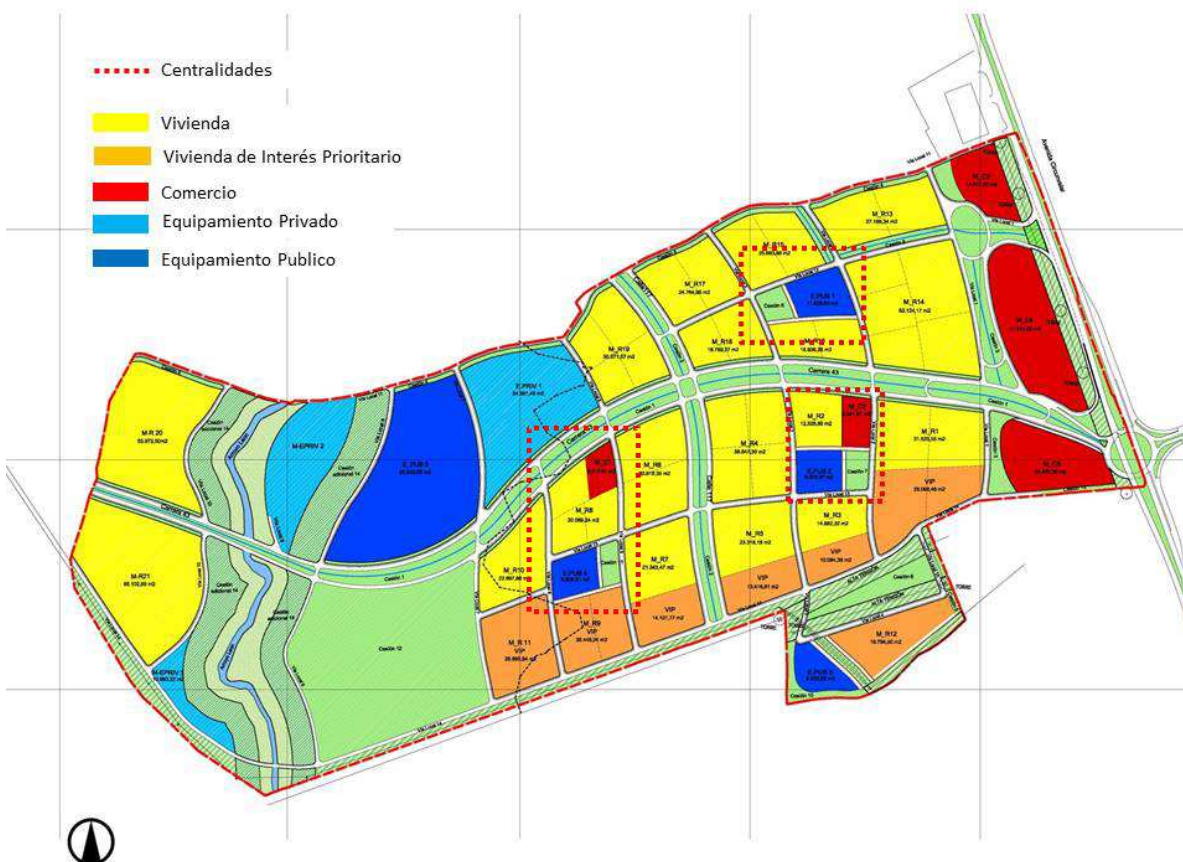
CUADRO DE AREAS						
	RADICADO 2015			PROPUESTO		
	m2	Ha	%	m2	Ha	%
1. AREA BRUTA	1,837,444.36	183.74	100%	1,837,444.35	183.74	100%
2. AREA DE PLANIFICACION	1,837,444.36	183.74	100%	1,837,444.35	183.74	100%
3. TOTAL SUELOS NO URBANIZABLES	127,902.08	12.79	7%	170,788.09	17.08	9%
Arroyo Leon	14,370.90	1.44		14,305.66	1.43	1%
Franja de proteccion ambiental por servidumbre de redes electricas de alta tensión	48,417.03	4.84	3%	92,100.38	9.21	5%
Franja de protección ambiental paralela Arroyo Leon - 30mts	65,114.14	6.51	4%	64,382.05	6.44	4%
4. AREAS PARA LA LOCALIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	122,909.08	12.29	7%	122,894.23	12.29	7%
Reserva Malla Vial Av. Circunvalar	24,111.22	2.41	1%	25,721.94	2.57	1%
Reserva Malla Vial Carrera 43	78,827.20	7.88	4%	80,710.48	8.07	4%
Reserva Malla Vial Cll 117	19,970.66	2.00	1%	16,461.81	1.65	1%
5. AREA NETA URBANIZABLE	1,586,633.21	158.66	100%	1,543,762.03	154.38	100%
6. AREAS DE CESION GRATUITA PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	550,177.93	55.02	35%	526,634.63	52.66	34%
Espacio Público	328,534.97	32.85	21%	304,427.23	30.44	20%
Cesion adicional zona de manejo y proteccion ambiental (50 mts)	100,836.65	10.08	6%	99,780.78	9.98	6%
Equipamentos	120,806.31	12.08	8%	122,426.62	12.24	8%
7. AREAS DE CESION OBLIGATORIA VIAS LOCALES	145,907.82	14.59	9%	146,432.16	14.64	9%
Vía Locales	145,907.82	14.59	9%	146,432.16	14.64	9%
8. TOTAL AREAS DE CESION	696,085.75	69.61	44%	673,066.79	67.31	44%
9. AREA UTIL (% sobre Área Neta)	890,552.19	89.06	56%	870,695.23	87.07	56%

El cuadro de áreas general del Plan Parcial radicado en 2015 comparado con el cuadro propuesto muestra diferencias de áreas justificadas en el plano U01 producto del rediseño urbanístico que se realizó debido al interés de mantener el recorrido de las aguas lluvias dentro del predio a través de canales abiertos ubicados en franjas de zonas verdes. Este concepto nos llevó a ajustar el diseño geométrico de la Av. Carrera 43 y algunas vías locales sin afectar el sistema vial ya planteado y aprobado anteriormente.

Durante las modificaciones surge una nueva franja de protección ambiental por servidumbre de redes eléctricas de alta tensión en el costado sur occidental del predio paralelo al lindero que aumenta el área total de suelos no urbanizables en aproximadamente 4.37 has, y por consiguiente modifica el área neta urbanizable total.



En cuanto a la distribución de los usos del suelo se mantiene el comercio en el frente de la Avenida Circunvarar y el concepto de las centralidades en el interior del proyecto proponiendo mezcla de usos entre vivienda, comercio, equipamientos y parques se consolida. De igual forma, el suelo destinado a vivienda de interés prioritario VIP cumple con la exigencia determinada del 20% del área útil destinada para vivienda, localizado en las manzanas del costado sur del predio.



Respecto a las zonas de cesión gratuita para espacio público la disminución de área en mayor proporción se da debido a la nueva franja de alta tensión explicada anteriormente. Sin embargo el proyecto logra distribuir las zonas verdes destinadas a parque a lo largo de los ejes viales principales, de los canales abiertos y de las centralidades en proporciones similares al proyecto radicado en 2015. Es importante aclarar la permanencia del parque metropolitano ubicado junto a la ronda del Arroyo León cuyo área aproximada es de 12.94 has.

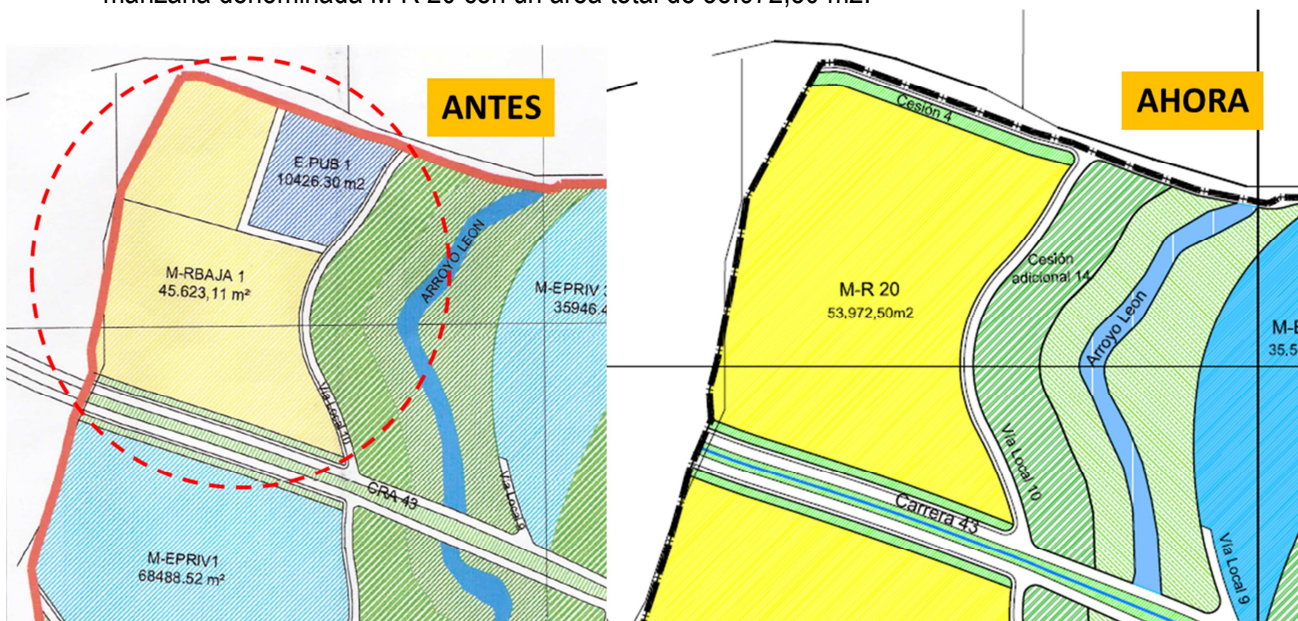
Por su parte, las cesiones publicas correspondientes a equipamientos tiene un aumento de 0.16 has aproximadamente que se generan debido a la redistribución de las centralidades respecto a la radicación anterior.

En conclusión, el proyecto mantiene los parámetros establecidos y acordados en radicaciones anteriores y cumple con las exigencias determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla en cuanto a cesiones gratuitas se refiere.

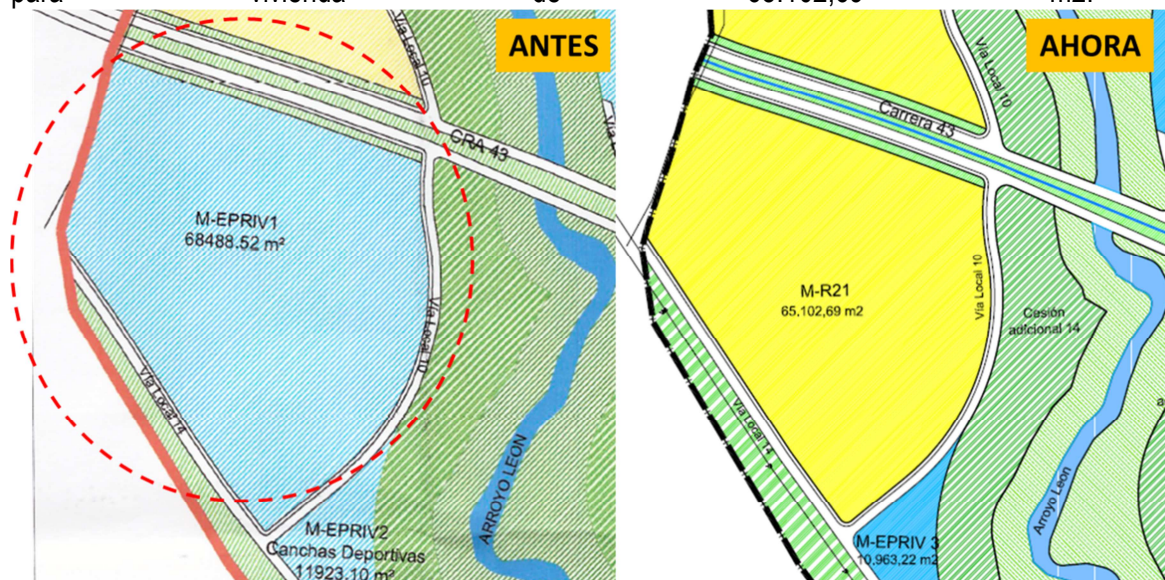
DETALLE DE CAMBIOS EN LAS SUPERMANZANAS.

Importante aclarar que debido al cambio de configuración del urbanismo en el tamaño de supermanzanas y a su redistribución, fue necesario el cambio de la nomenclatura.

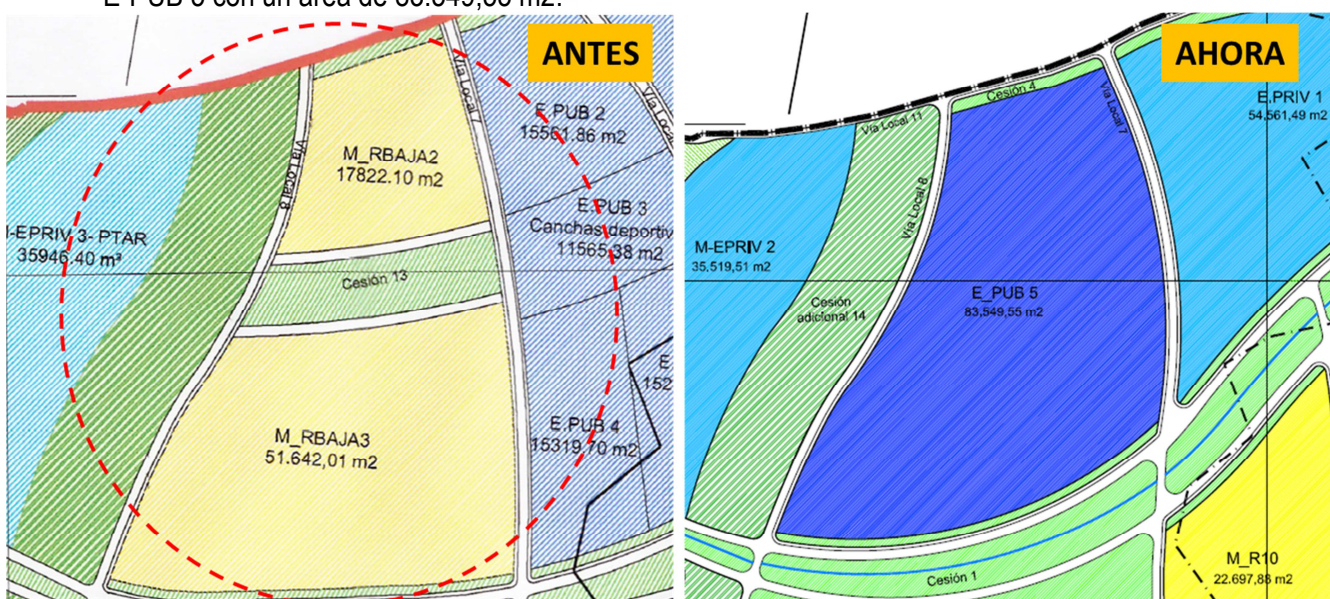
1. Modificación de la distribución de las manzanas útiles y de los usos a desarrollar en ellas:
 - La manzana M-R BAJA 1 y la manzana E.PUB 1 se modifican para crear una única manzana denominada M-R 20 con un área total de 53.972,50 m².



- La manzana M-EPRIV1 con un área de 68.488,63 m² se convierte en M-21 con área útil para vivienda de 65.102,69 m².

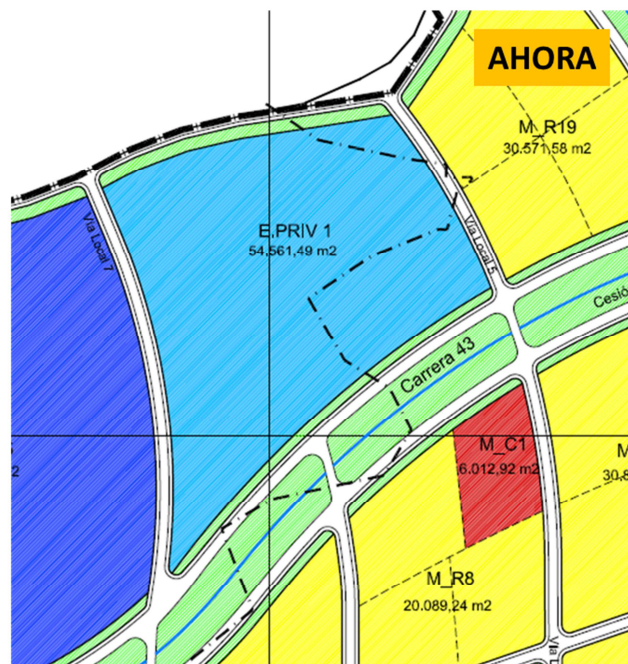
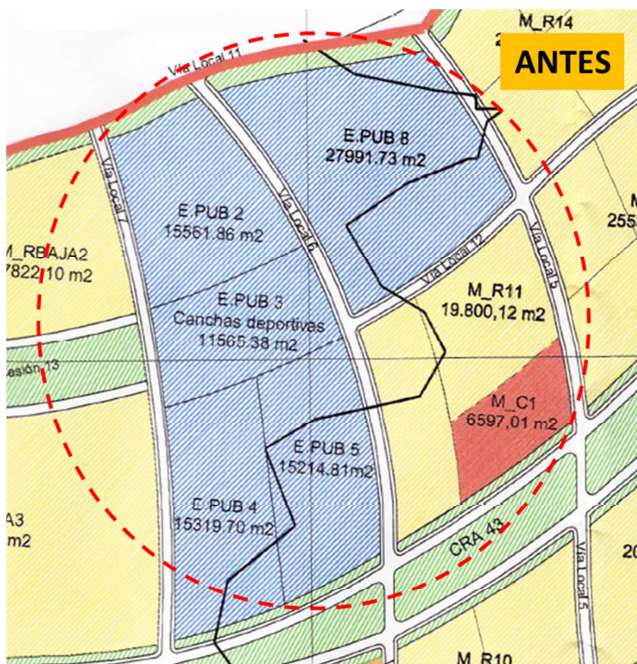


- Se ajusta la M-EPRIV 2 Canchas deportivas de 11.923,10 M2 en M-EPRIV 3 de 10.963,22 m²
- Se ajusta el área de la manzana M-EPRIV 3 PTAR a 35.946,22 m² a M-EPRIV 2 de 35.519,51 m².
- Las manzanas M-R BAJA 2, M-R BAJA 3 y cesión 13 se modifican para crear la manzana E-PUB 5 con un área de 83.549,55 m².

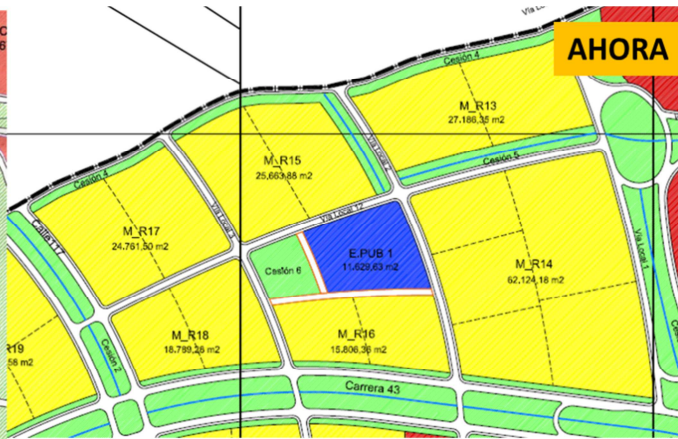
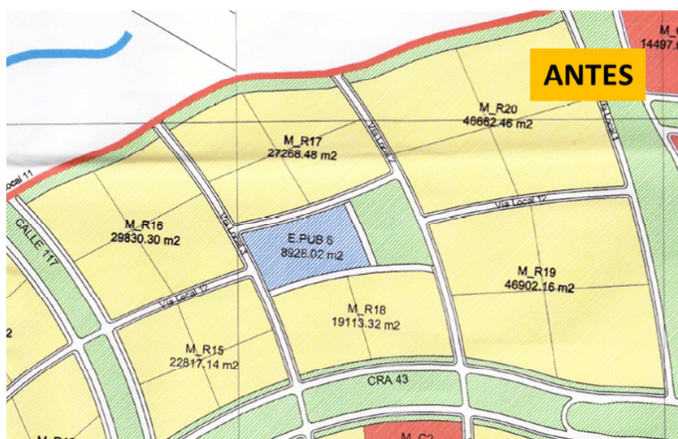


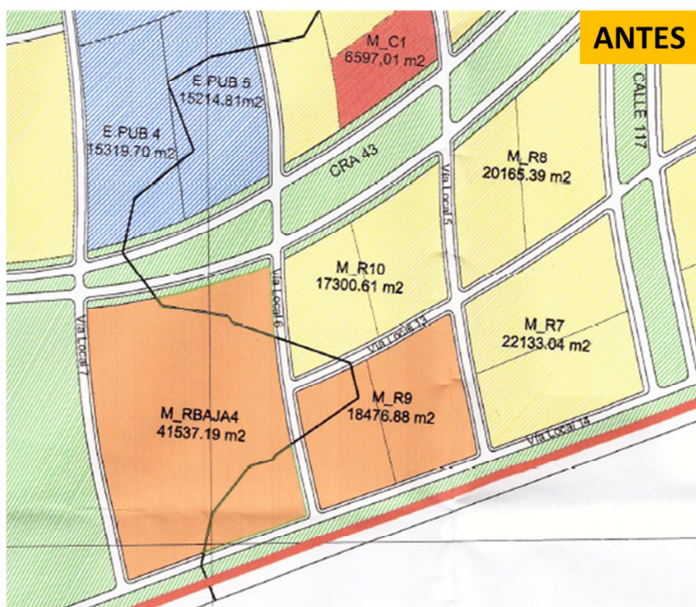
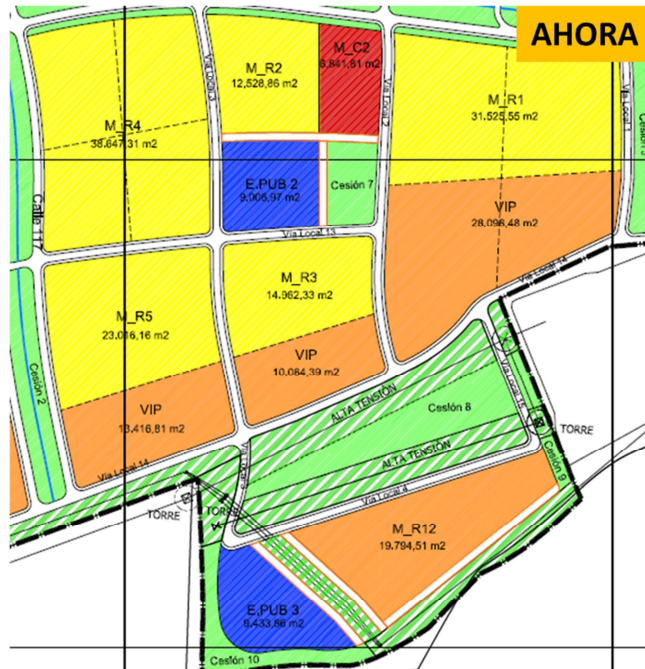


- Las manzanas E.PUB 2, E.PUB 3, E.PUB 4, E.PUB 5 y E.PUB 8 se redistribuyeron tanto en su ubicación y área obligatoria. Estas supermanzanas se convirtieron en E-PRIV 1 con 54.561,49 m².



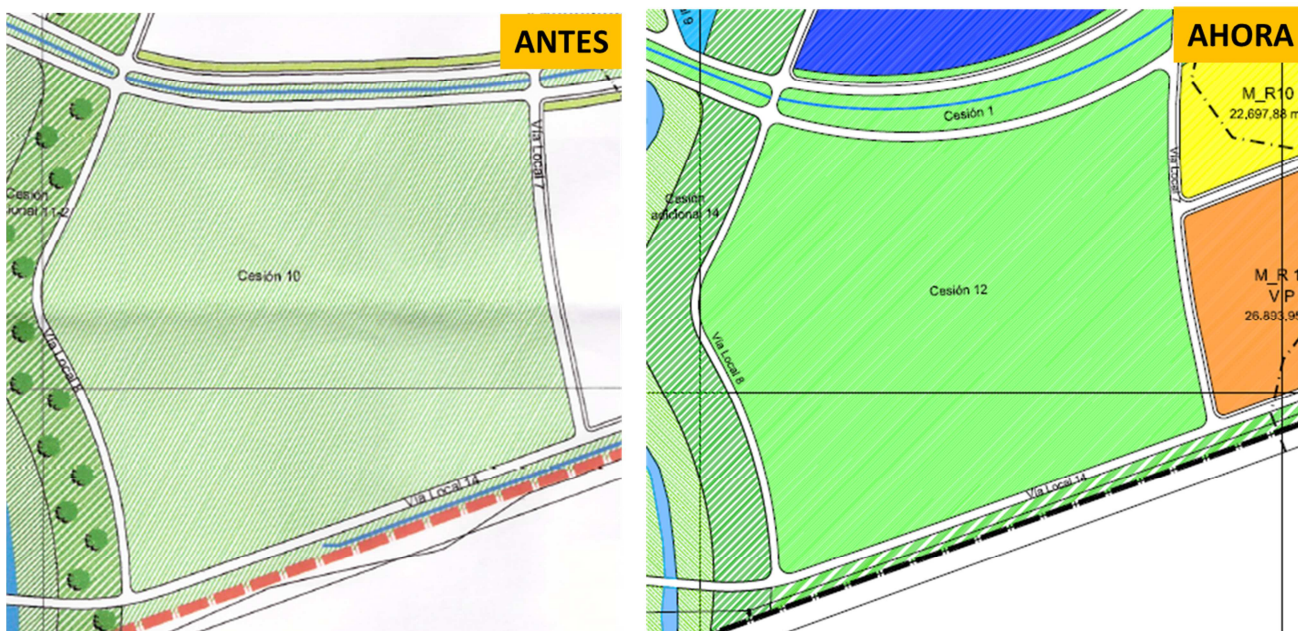
- Se ajustaron nomenclaturas y configuración de manzanas de los sectores de vivienda.



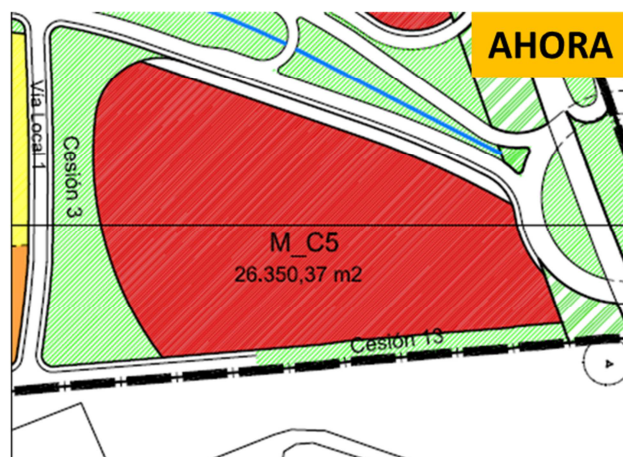
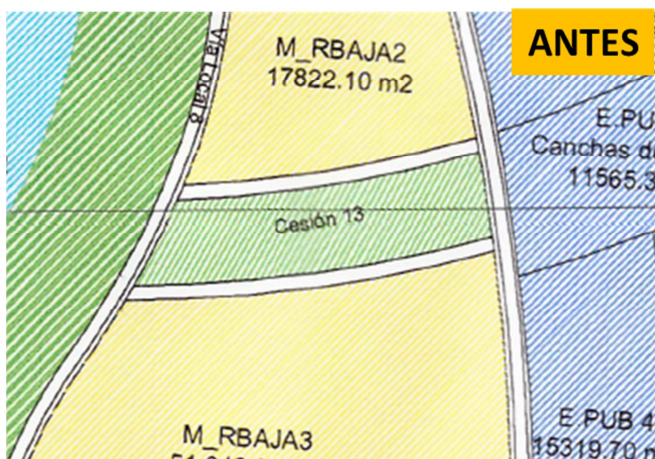


2. Modificación del sistema de espacio público y de equipamientos públicos.

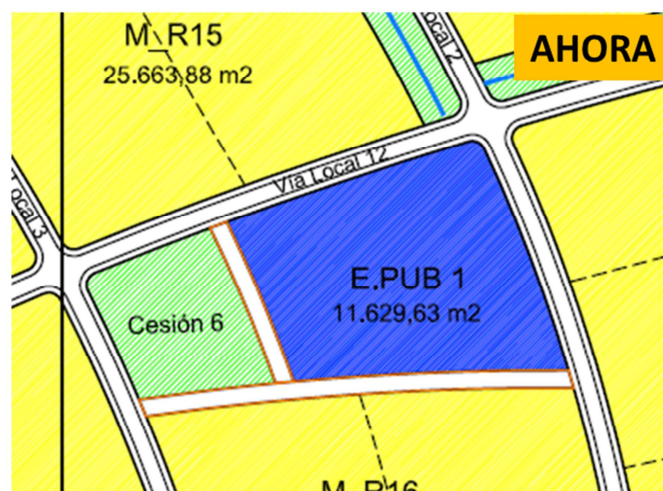
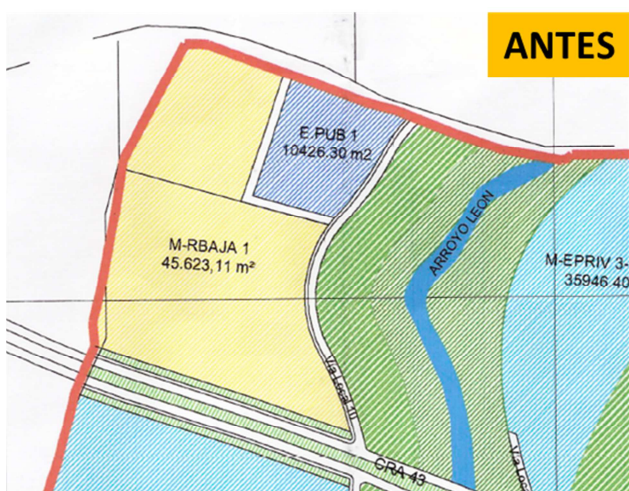
- Ajuste del área de la Cesión 1 de 62.053,85 a 71.995,54 m², permaneciendo ésta en su ubicación original.
- Ajuste del área de la Cesión 3 de 33.483,87 a 29.546,94 m², permaneciendo ésta en su ubicación original.
- Ajuste del área de la Cesión 4 de 17.278,03 a 14.536,10 m², permaneciendo ésta en su ubicación original.
- Ajuste del área de la Cesión 11 de 100.836,65 a Cesión 12 129.429,84 m², permaneciendo ésta en su ubicación original.



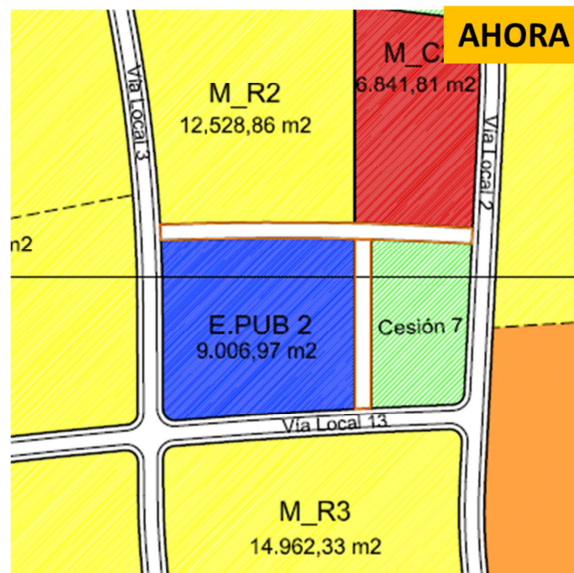
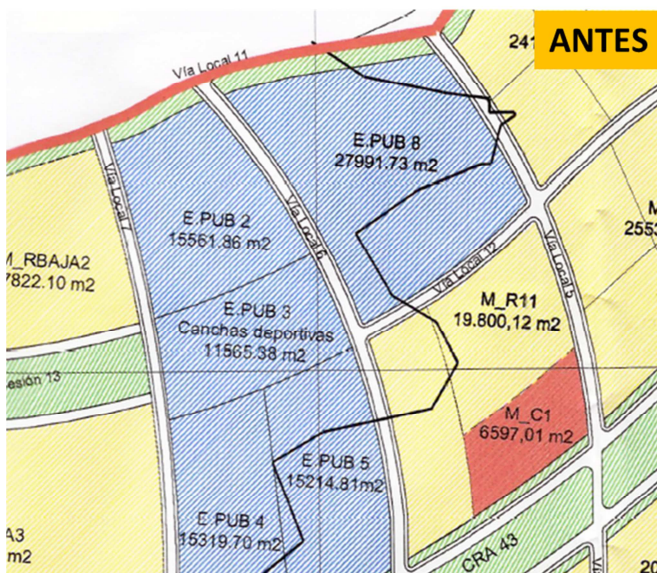
- Ajuste del área de la Cesión 13 de 8.642,65 a 1.824,70 m², y se reubica dicha zona de cesión.



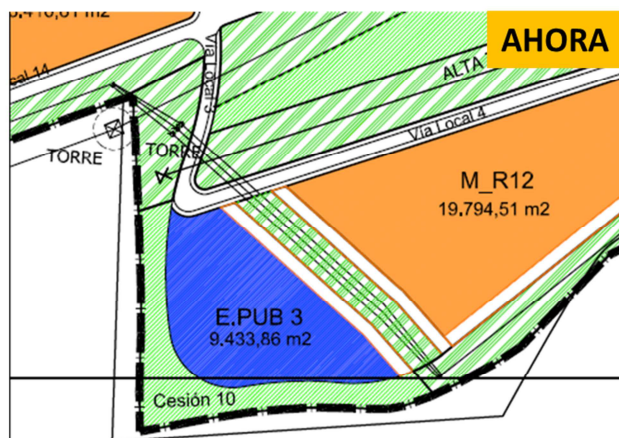
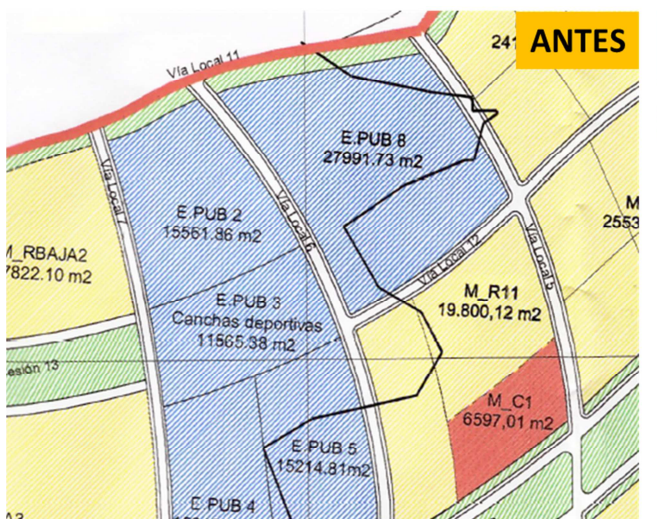
- La manzana E.PUB 1 fue reubicada y pasó de tener un área de 10.426,30 m² a tener 11.629,63 m². Ahora se localiza donde antes se encontraba la manzana E.PUB 6.



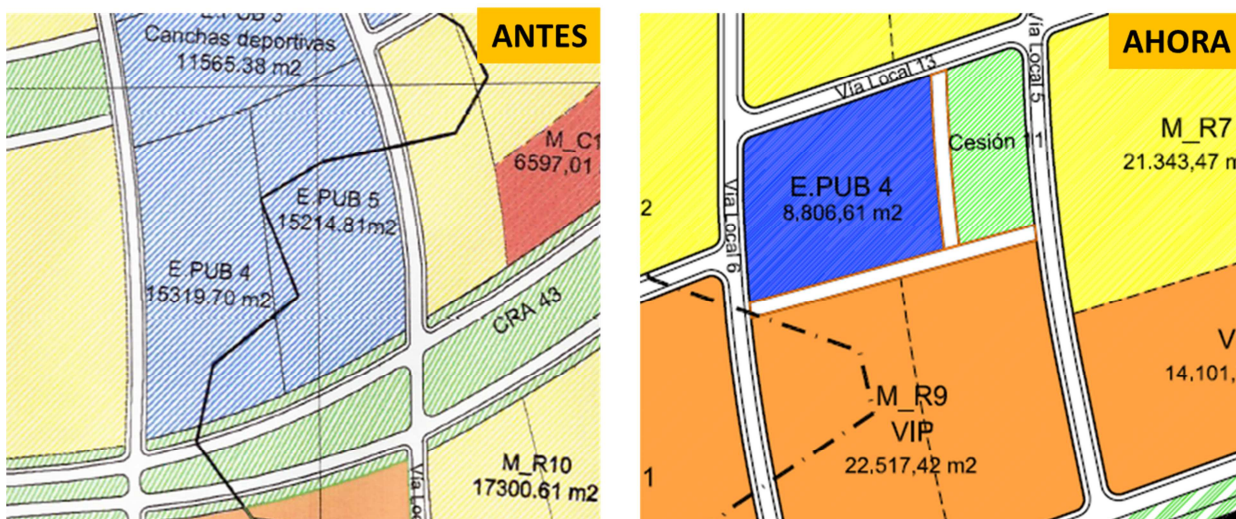
- La manzana E.PUB 2 fue reubicada y pasó de tener un área de 15.561,86 m² a tener 9.006,97 m². Ahora se localiza donde antes se encontraba la manzana E.PUB 7.



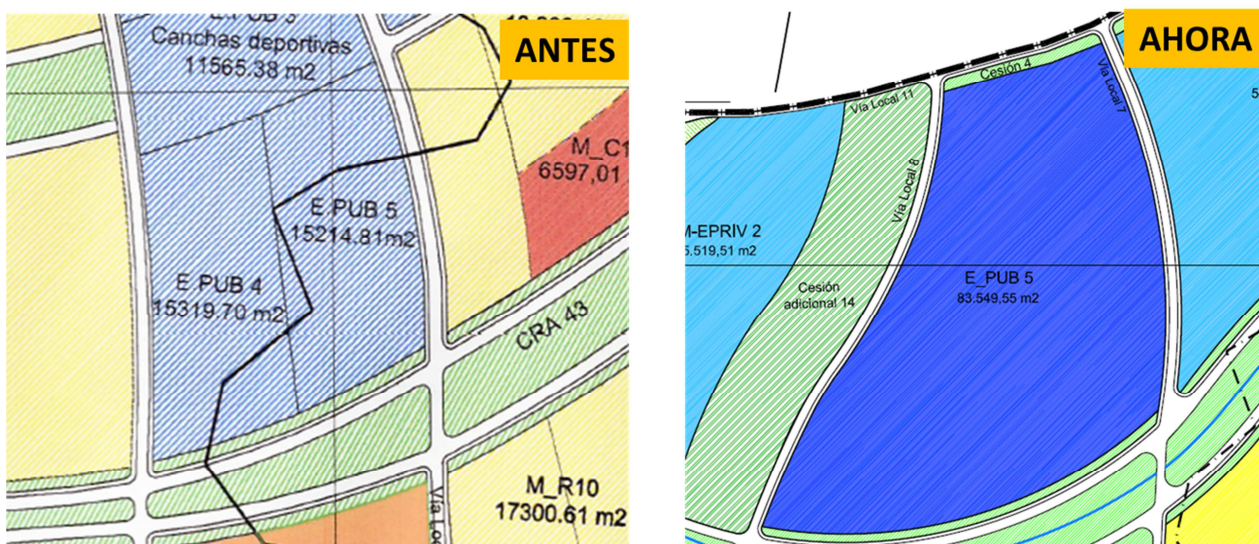
- La manzana E.PUB 3 fue reubicada y pasó de tener un área de 11.565,38 m² a tener 9.433,86 m². Ahora se localiza donde antes se encontraba la manzana E. PUB 9.



- La manzana E.PUB 4 fue reubicada y pasó de tener un área de 15.319,48 m² a tener 8.806,61 m². Ahora se encuentra localizada al lado de la M_R6,M_R7,M_R8,M_R9,M_R10 Y M_R11.

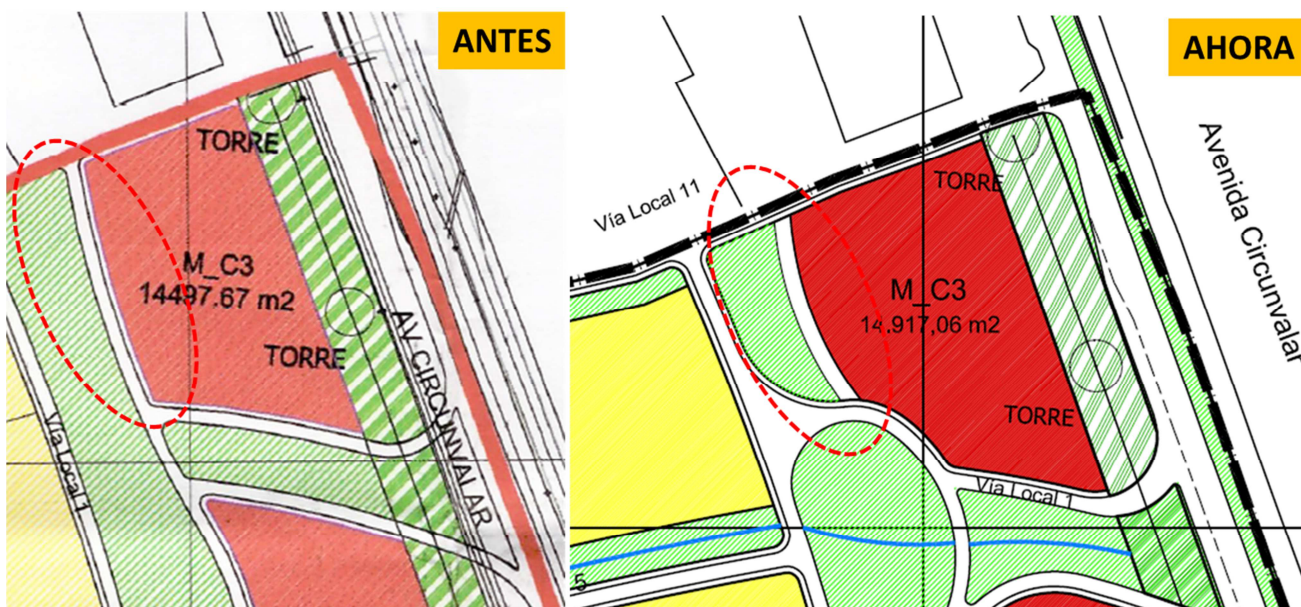


- La manzana E.PUB 5 fue reubicada y pasó de tener un área de 15.214,81 m² a tener 83.549,55 m². Ahora se encuentra localizada donde antes se encontraban las manzanas M-R BAJA 2, M-R BAJA 3 y cesión 13.



3. Modificación del planteamiento vial del proyecto, con el fin de crear las vías locales que permitan el acceso a todas las manzanas del proyecto:

- Supresión de la vía peatonal que conectaba las anteriores manzana E.PUB 1 y manzana M-RBAJA 1.
- Supresión de las dos vías peatonales que permitían la conexión entre las vías locales 7 y 8, al norte de la vía arterial Carrera 43.
- Creación de vías peatonales alrededor de los equipamientos públicos E.PUB 1, E.PUB 2, E.PUB 3 y E.PUB 4 para permitir el acceso a la actual zona de cesión 6, cesión 7, cesión 10 y cesión 11 respectivamente.
Las vías peatonales también permiten la conectividad de las vías locales 2 y 3, vías locales 5 y 6.
- Creación de vías peatonales alrededor de la M_R12, para permitir la conexión entre la cesión 9 y cesión 10.
- Creación de vías peatonales al lado de las manzanas MC-3 Y MC-5.





CAMILO SANTAMARIA

Arquitectura - Urbanismo

