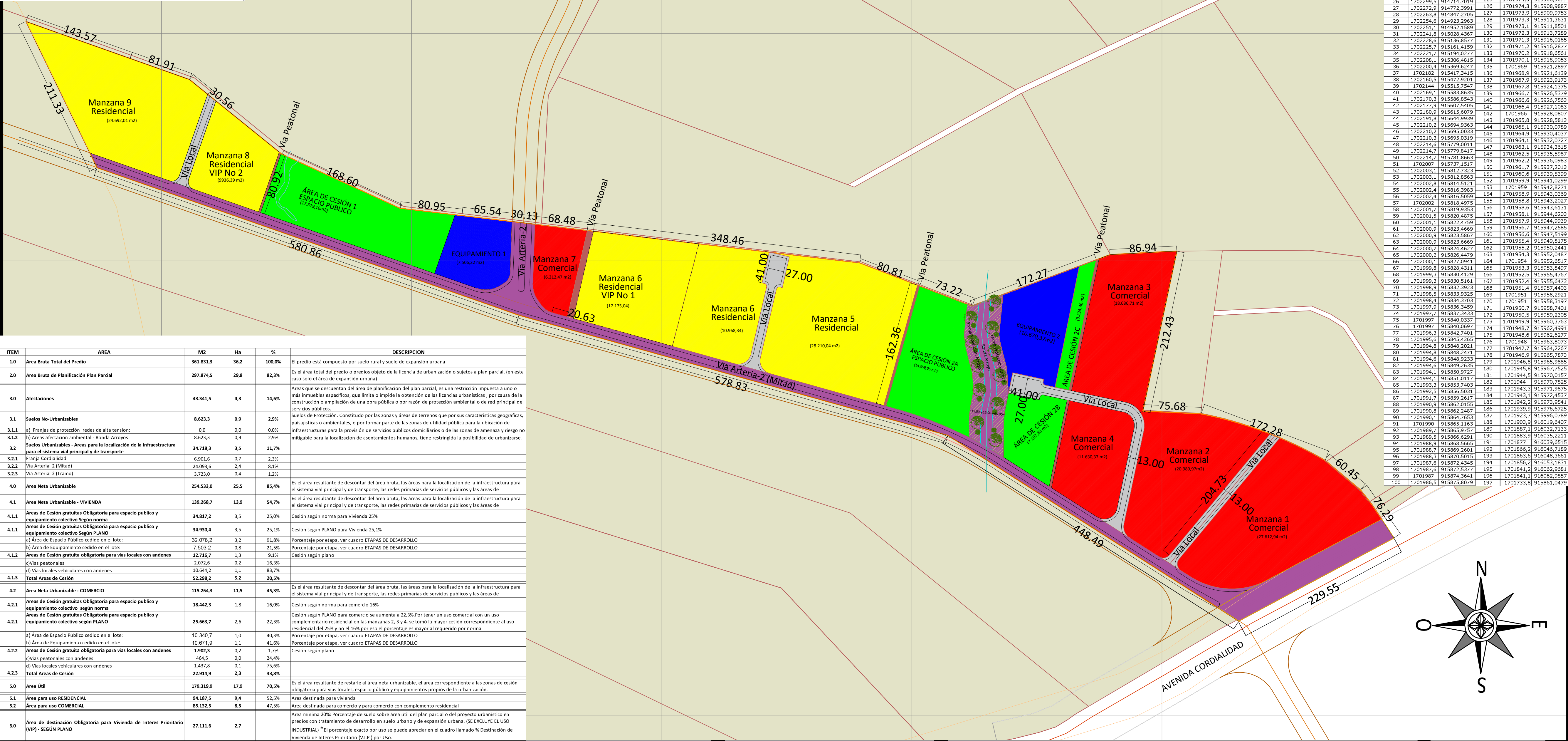


False_Easting:	917264,406
False_Northing:	1699839,935
Central_Meridian:	-74,834331
Scale_Factor:	1
Latitude_Of_Origin:	10,923183
Linear Unit:	Meter
Geographic Coordinate System:	GCS_MAGNA
Datum:	<custom>
Prime Meridian:	Greenwich
Angular Unit:	Degree



ITEM	AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
1.0	Area Bruta Total del Predio	361.831,3	36,2	100,0%	El predio está compuesto por suelo rural y suelo de expansión urbana
2.0	Area Bruta de Planificación Plan Parcial	297.874,5	29,8	82,3%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial. (en este caso sólo el área de expansión urbana)
3.0	Afectaciones	43.341,5	4,3	14,6%	Áreas que se descuentan del área de planificación del plan parcial, es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental o de red principal de servicios públicos.
3.1	Suelos No-Urbanizables	8.623,3	0,9	2,9%	Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
3.1.1	a) Franjas de protección: redes de alta tensión:	0,0	0,0	0,0%	
3.1.2	b) Áreas afectación ambiental - Ronda Arroyos	8.623,3	0,9	2,9%	
3.2	Suelos Urbanizables - Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte	34.718,3	3,5	11,7%	
3.2.1	Franja Cordialidad	6.901,6	0,7	2,3%	
3.2.2	Vía Arterial 2 (Mitad)	24.093,6	2,4	8,1%	
3.2.3	Vía Arterial 2 (Tramo)	3.723,0	0,4	1,2%	
4.0	Area Neta Urbanizable	254.533,0	25,5	85,4%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de
4.1	Area Neta Urbanizable - VIVIENDA	139.268,7	13,9	54,7%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de
4.1.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo Según norma	34.817,2	3,5	25,0%	Cesión según norma para Vivienda 25%
4.1.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo Según PLANO	34.930,4	3,5	25,1%	Cesión según PLANO para Vivienda 25,1%
4.1.2	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	32.078,2	3,2	91,8%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.1.2	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	7.503,2	0,8	21,5%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.1.2	Áreas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	12.716,7	1,3	9,1%	Cesión según plano
4.1.3	c)Vías peatonales	2.072,6	0,2	16,3%	
4.1.3	d) Vías locales vehiculares con andenes	10.644,2	1,1	83,7%	
4.1.3	Total Áreas de Cesión	52.298,2	5,2	20,5%	
4.2	Area Neta Urbanizable - COMERCIO	115.264,3	11,5	45,3%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de
4.2.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo según norma	18.442,3	1,8	16,0%	Cesión según norma para comercio 16%
4.2.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo según PLANO	25.663,7	2,6	22,3%	Cesión según PLANO para comercio se aumenta a 22,3%.Por tener un uso comercial con un uso complementario residencial en las manzanas 2, 3 y 4, se tomó la mayor cesión correspondiente al uso residencial del 25% y no el 16% por eso el porcentaje es mayor al requerido por norma.
4.2.2	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	10.340,7	1,0	40,3%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.2.2	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	10.671,9	1,1	41,6%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.2.2	Áreas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	1.902,3	0,2	1,7%	Cesión según plano
4.2.3	c)Vías peatonales con andenes	464,5	0,0	24,4%	
4.2.3	d) Vías locales vehiculares con andenes	1.437,8	0,1	75,6%	
4.2.3	Total Áreas de Cesión	22.914,9	2,3	43,8%	
5.0	Area Útil	179.319,9	17,9	70,5%	Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
5.1	Área para uso RESIDENCIAL	94.187,5	9,4	52,5%	Área destinada para vivienda
5.2	Área para uso COMERCIAL	85.132,5	8,5	47,5%	Área destinada para comercio y para comercio con complemento residencial
6.0	Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interes Prioritario (VIP) - SEGUN PLANO	27.111,6	2,7		Área mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana. (SE EXCLUYE EL USO INDUSTRIAL) *El porcentaje exacto por uso se puede apreciar en el cuadro llamado % Destinación de Vivienda de Interes Prioritario (V.I.P.) por Uso.

CONTIENE:

F01- PLANO GENERAL DE PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

PROMOTOR:

DBA INVERSORES S.A.

ARQUITECTO:

YULY MARY SANJUAN B.
MT: A-08-11-00

CONSULTOR:

RETROPROYECTOS S.A.S.

FECHA:

MARZO 2022

CONVENCIONES:

Cesiones Espacio Público

Cesiones Equipamiento

Afectación vial y ambiental

Comercio

Vivienda

ESCALA:

1 / 2 5 0 0

PLANCHA:

01/11