

GLOSARIO GENERAL

Acuerdo 048 de 2014 y Decreto 0075 de 2013

ÁREA BRUTA

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

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

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

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.

I.C

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.

I.O

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

GLOSARIO GENERAL

Acuerdo 048 de 2014 y Decreto 0075 de 2013

AME

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.

UAU

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.

UR

Unidad de reactivación (UR). dado el caso específico para el Distrito Medellinnovation y su estrategia de desarrollo incremental, se adoptará la modalidad de reactivación* definida por la norma nacional del Decreto 0075 de 2013, como una de las alternativas para dicho desarrollo. Según lo mencionado, se implementarán en esta modalidad, unas directrices técnicas asegurando una continuidad volumétrica, de retiros y de paramento conformando así un trazado urbano continuo.

Los parámetros definidos para la identificación de estos predios son los siguientes:

- Área catastral mínima del predio: 300 m² o el valor más aproximado a este (sin bajarse de 1 punto)
- Frente Catastral mínimo del predio: 9 mL mínimos
- Fondo catastral mínimo del predio: 15 mL mínimos
- Predios que no estén condicionados por el Sistema público actual o proyectado dentro de la zona
- Predios que no estén sobre Suelos de protección definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial

Es importante aclarar que los usos del suelo, deberán corresponder, a los que fueron precisados por el Plan Parcial, bajo las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

A su vez, todo desarrollo que se ejecute bajo la modalidad de reactivación, deberá acogerse a la sección pública proyectada y las respectivas cesiones definidas por el Plan Parcial correspondiente