



SISTEMAS DE COORDENADAS
 Projected Coordinate System: MAGNA Cucuta Norte de Santander 2011
 Projection: IGAC Plano Cartesiano
 Origen de la zona: Este
 False_Easting: 842805,40600000
 False_Northing: 1364404,57000000
 Central_Meridian: -72,50287083
 Scale_Factor: 1,000000000
 Latitude_Of_Origin: 7,8893667

- CONVENCIONES**
- Red de Media Tension
 - Red hidrica
 - Anillo Vial
 - Eje Anillo Vial
 - Eje Colindante
 - cerca
 - via
 - Curvas a Nivel
 - CVL_CURV_D
 - CVL_CURV_G
 - Perimetro Plan Parcial
 - Suelo de Expansion
 - perimetro_Cucuta_2019
 - RESUMEN 3 LOTE A
 - Drenajes dobles
 - Mojon Exte.
 - Punto Lindero
 - Punto GPS
 - Derecho Via Acueducto Metropolitano
 - Pozo Septico
 - Caja Gas
 - Poste en concreto 12 Mts
 - Testigo 4 Pulgadas
 - Torreclla
 - Arboles
 - Obras de arte
 - Red Acueducto
 - Red Gas
 - Red de Baja Tension Trenzada

- LEYENDA**
- AFECCION ANILLO VIAL OCCIDENTAL
 - AFECCION VIA CARMEN DE TONCHALA
 - ANDENES
 - AREA CESION TIPO 1
 - AREA PRIVADA PARA VIS O VIP
 - AREA PRIVADA USO MIXTO
 - AREAS SUELO PROTECCION PENDIENTE >30%
 - EXIGENCIA SUELO VIP 20% AUP

CONTENIDO:
PLANTEAMIENTO URBANISTICO

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION " LAS GUADUAS" MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA
 Resumen 3 Lote A
 Area: 121.815,68 m2
 Folio de Matrícula 260-343922

ELABORÓ:
 Arq. Bertha Ligia Jaramillo P
 Mat 25700-03800 C. Cudinamarca

COORDINO:
 Abrahám Abrajim Rodríguez
 C.C 13.225.821

PROPIETARIO:
 Patra S.A NIT 890.504.110-5
 R.L. Yamile Abrajim de Pérez

ESCALA: 1:1.500
 0 10 20 40 60 80 Meters

FECHA: NOVIEMBRE DE 2020

PLANO: 03/ 21

CUADRO DE AREAS No.1
 Distribución urbanística de áreas publicas y de uso privado
URBANISMO RESUMEN 3 LOTE A
 (HACE PARTE DEL PLAN PARCIAL LAS GUADUAS)
 Uso residencial de vivienda de interes social y prioritario y Uso Mixto

| ITEM | DESCRIPCION | M2 | % A/B |
|--------|---|------------------|---------------|
| 1 | AREA BRUTA DEL LOTE | 121.815,68 | 100,00% |
| 2 | AFECCIONES | 55.742,88 | 45,76% |
| 2.1. | Afectación Suelos de Protección - Terrenos con pendientes superiores 30% y otras restricciones del proyecto | | |
| 2.1.1. | Afectación Suelos de Protección No.1 - Terrenos con pendientes superiores 30% | 2.962,94 | |
| 2.1.2. | Afectación Suelos de Protección No.2 - Terrenos con pendientes superiores 30% y ronda hídrica Quebrada Seca | 17.172,71 | |
| | Total afectaciones Suelos de Protección | 20.135,65 | 16,53% |
| 2.2. | Afectación Sistema Estructurante Vial del proyecto | | |
| 2.2.1. | Afectación Sistema Estructurante Vial- Afectación Anillo Vial Occidental - Ley 1228 de 2008 | 6.284,54 | |
| 2.2.2. | Afectación Sistema Estructurante Vial- Vía Carmen de Tonchalá conforme Acuerdo 022 de 2019 | 11.654,54 | |
| | Total afectaciones Sistema Estructurante Vial | 17.939,13 | 14,73% |
| | Cesión a título gratuito por afectación vial Sistema Estructurante Vial (7% A.B.U.) | 4.625,10 | |
| | Excedente de cesión por afectación por negociar con el Municipio | 13.314,03 | |
| | Permuta Cesión afectación sistema estructurante vial contra área cesión Tipo 1 | 8.259,10 | |
| | Diferencia de cesión por afectación que se canjeará por otras fórmulas con el Municipio | 5.054,93 | |
| 2.3. | Afectaciones Andenes del Proyecto | | |
| 2.3.1. | Afectación Andenes ancho 5,00 mts perfil via ANILLO VIAL | 73,61 | |
| 2.3.2. | Afectación Andenes ancho 3,00 mts perfil via CARMEN DE TONCHALA | 986,60 | |
| 2.3.3. | Afectación Andenes ancho 2,00 mts (MANZANAS Y SEPARADORES) | 4.743,91 | |
| | Total afectaciones Andenes | 5.804,13 | 4,76% |
| 2.4. | Afectaciones Vías vehiculares del Proyecto | | |
| 2.4.1. | Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 7,00 mts | 5.764,07 | |
| 2.4.2. | Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 10,00 mts | 2.600,06 | |
| 2.4.3. | Afectación Vías vehiculares perfil ancho de via 16,00 mts | 3.499,85 | |
| | Total afectaciones Vías vehiculares | 11.863,98 | 9,74% |
| | TOTAL AFECCIONES DEL PROYECTO | 55.742,88 | 45,76% |
| 3 | AREA BRUTA URBANIZABLE (3=1-2) | 66.072,80 | 54,24% |
| | 7% del Area Bruta Urbanizable | 4.625,10 | |
| 4 | AREA CESION TIPO 1 | | |
| 4.1. | AREA CESION TIPO 1 EXIGIDA POR NORMA (25% A.B.U.) | 16.518,20 | 13,56% |
| | 50% Cesión Tipo 1 que se permite canjear contra área afectación sistema estructurante vial (Ac.022/19 Art. 180) | 8.259,10 | |
| | Area CESION TIPO I faltante presentar en proyecto | 8.259,10 | |
| 4.2. | ZONAS DE CESION TIPO I PROPUESTAS EN EL PROYECTO | | |
| 4.2.1. | AREA CESION TIPO 1 No. 1 | 9.068,66 | 7,44% |
| | Total AREAS DE CESION TIPO I presentada en el proyecto | 9.068,66 | |
| | Excedente AREAS CESION TIPO I presentada en el proyecto | 809,56 | |
| 4.3. | DIVISION AREAS DE CESION TIPO I SEGUN NORMA VIGENTE | | |
| 4.3.1. | AREAS CESION TIPO 1 Para Equipamientos comunales (30% Area cesion Tipo I) | 2.477,73 | |
| 4.3.2. | AREAS CESION TIPO 1 Para Parques y zonas verdes (recreación activa o pasiva) (70% Area cesion Tipo I mas excedente) | 6.590,93 | |
| | TOTAL AREAS CESION TIPO 1 QUE SE APRUEBA | 9.068,66 | 7,44% |
| 5 | AREA UTIL PRIVADA DEL PROYECTO (5=3-4) (VER CUADRO No. 2) | 57.004,14 | 46,80% |
| 6 | SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO | | |
| 6.1. | Exigencia suelo para vivienda de interes prioritario (20% AREA UTIL PRIVADA). | 11.400,83 | |
| 6.2. | Proyecto presenta suelo para V.I.P. (Lote 2 de la Manzana M3) según exigencia. | 11.400,83 | |
| 6.3. | Excedente suelo para V.I.S. o V.I.P. (Manzanas 1, 2 y 4) | 42.788,22 | |
| 6.4. | Excedente suelo para Uso Mixto (Lote 1 de la Manzana M3) | 2.815,09 | |
| | TOTAL SUELO QUE SE APRUEBA PARA V.I.S. V.I.P. Y USO MIXTO | 57.004,14 | 46,80% |

CUADRO DE AREAS No.2
 Area util privada del proyecto
URBANISMO RESUMEN 3 LOTE A
 (HACE PARTE DEL PLAN PARCIAL LAS GUADUAS)
 Uso residencial de vivienda de interes social y prioritario y Uso Mixto

| MANZANA | DESTINO | DIMENSIONES | AREA LOTE | UND | AREA TOTAL URBANIZABLE | UND |
|--|---------------------------------------|-------------|-----------|------|------------------------|-------------|
| 1 | Para provisión de vivienda VIS o VIP | IRREGULAR | 9.825,39 | mts2 | 9.825,39 | mts2 |
| 2 | Para provisión de vivienda VIS o VIP | IRREGULAR | 17.843,85 | mts2 | 17.843,85 | mts2 |
| 3 | Lote 1 Para provisión de Uso Mixto | IRREGULAR | 2.815,09 | mts2 | 2.815,09 | mts2 |
| 3 | Lote 2 Para provisión de vivienda VIP | IRREGULAR | 11.400,83 | mts2 | 11.400,83 | mts2 |
| 4 | Para provisión de vivienda VIS o VIP | IRREGULAR | 15.118,98 | mts2 | 15.118,98 | mts2 |
| TOTAL AREA PRIVADA URBANIZABLE - RESUMEN 3 LOTE A | | | | | 57.004,14 | mts2 |