

Entregable 3 / Formulación  
Documento Técnico de Soporte

# COMPONENTE URBANO

## ÍNDICE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Áreas de actividad  | 5  |
| 1.1   | Política y objetivos para las áreas de actividad                                  | 6  |
| 1.1.1 | Política  | 6  |
| 1.1.2 | Objetivos   | 6  |
| 1.1.3 | Estrategias   | 6  |
| 1.1.4 | Contraste de las áreas de actividad   | 7  |
| 2     | Tratamiento Urbanísticos  | 11 |
| 2.1   | Tratamiento de Desarrollo   | 11 |
| 2.1.1 | Definición  | 11 |
|       | Decreto 1077 de 2015  | 11 |
|       | Formulación POT   | 12 |
| 2.1.2 | Ámbito y condiciones de aplicación del tratamiento                                | 12 |
| 2.2   | Tratamiento de renovación urbana  | 12 |
| 2.2.1 | Definición  | 12 |
|       | Decreto 1077 de 2015  | 12 |
|       | 2.2.1.1 Formulación POT   | 14 |
| 2.3   | Tratamiento de consolidación  | 15 |
| 2.3.1 | Definición  | 15 |
|       | 2.3.1.1 Decreto 1077 de 2015  | 15 |
|       | 2.3.1.2 Formulación POT   | 16 |
| 2.3.2 | Ámbito de aplicación del tratamiento  | 16 |
| 2.4   | Tratamiento de mejoramiento integral  | 16 |
| 2.4.1 | Definición  | 16 |
|       | 2.4.1.1 Decreto 1077 de 2015  | 16 |
|       | 2.4.1.2 Formulación POT   | 17 |
| 2.5   | Tratamiento de conservación   | 17 |
| 2.5.1 | Definición  | 17 |
|       | 2.5.1.1 Decreto 1077 de 2015  | 17 |
| 2.6   | Delimitación tratamientos urbanísticos  | 18 |
| 2.7   | Proyecciones de crecimiento suelo urbano y expansión por tratamiento urbanístico  | 19 |
| 3     | Norma urbanística urbana y suelo de expansión                                     | 20 |
| 3.1   | Aprovechamientos y beneficios urbanísticos – Índices y cargas generales y locales | 21 |

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| 3.1.1     | Definiciones normativas   | 22 |
| 3.1.1.1   | Aprovechamiento urbanístico – Índices de ocupación y construcción                             | 22 |
| 3.1.1.2   | Cargas urbanísticas locales   | 22 |
| 3.1.1.3   | Cargas urbanísticas generales   | 23 |
| 3.1.2     | Propuesta de articulado   | 24 |
| 3.1.2.1   | Índices de ocupación y construcción por tratamiento   | 24 |
| 3.1.2.2   | Cargas urbanísticas: locales y generales  | 25 |
| 3.1.2.3   | Cargas urbanísticas: locales y generales  | 25 |
| 3.1.2.4   | Cargas locales  | 26 |
| 3.1.2.5   | Cargas generales  | 38 |
| 3.1.2.5.1 | Reparto equitativo de cargas y beneficios   | 39 |
| 3.1.2.5.2 | Modelación de la propuesta del modelo de cargas y beneficios                                  | 41 |
| 3.2       | Normas morfológicas, volumétricas y de estructuración espacio urbano                          | 45 |
| 3.2.1     | Morfología urbana   | 45 |
| 3.2.2     | Normas volumétricas   | 46 |
| 3.2.3     | Áreas permeables y arborización   | 51 |
| 3.2.4     | Accesos vehiculares y estacionamientos  | 51 |
| 3.2.5     | Modelaciones urbanas de la normativa propuesta  | 54 |
| 3.2.5.1   | Consolidación: Se desarrollan 8 fichas de análisis de la norma para este tratamiento.         | 55 |
| 3.2.5.2   | Mejoramiento Integral: Se desarrollan 8 fichas de análisis de la norma para este tratamiento. | 63 |
| 3.2.5.3   | Renovación Urbana: Se desarrolla 1 ficha de análisis de la norma para este tratamiento.       | 71 |
| 3.3       | Planes parciales de desarrollo  | 73 |

## LISTA DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1. Comparativo de las áreas de actividad del POT vigente versus las del POT en formulación. Secretaría de Planeación, 2022..... | 10 |
| Tabla 2. Reparto de las áreas de actividad propuestas en el suelo urbano. Secretaría de Planeación, 2022.....                         | 11 |
| Tabla 3. Porcentajes por tratamiento en el modelo urbano existente según el Acuerdo 028 de 2014. POT vigente.....                     | 19 |
| Tabla 1. Áreas generales .....  | 41 |
| Tabla 2. Miz y edificabilidades propuestas por uso .....  | 42 |
| Tabla 3. Número de viviendas estimadas y densidades por A. Bruta.....   | 42 |
| Tabla 4. Ventas estimadas por uso .....   | 43 |
| Tabla 5. Cálculo de áreas de construcción básica, adicionales y costo de derechos de edificabilidad.....                              | 44 |
| Tabla 6. Relación costo derechos de edificabilidad/ventas totales .....   | 45 |

## LISTA DE MAPAS

|   |   |
|---|---|
| Mapa 1. Mapa A37. Áreas de actividad urbana. Acuerdo 028 de 2014 – POT vigente. ....                | 8 |
| Mapa 2. Áreas de actividad propuestas en el POT en formulación. Secretaría de Planeación, 2022..... | 9 |

# 1 Áreas de actividad

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup> las áreas de actividad se definen como *“partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuáles se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.”*

Ahora bien, en el plan de ordenamiento territorial de Palmira, las áreas de actividad corresponden a la división de los suelos urbanos y de los de expansión urbana en función de sus dinámicas y vocación socioeconómica, a partir de la cual se les asigna un régimen de usos determinado y son cinco (5) contando las dos subcategorías del área de actividad residencial:

- i. **Residencial:** Corresponde a las áreas del suelo urbano y de expansión urbana donde el uso predominante es la vivienda. De acuerdo a la mezcla de usos que se permite dentro de su ámbito.

Se subclasifica en:

- a) Residencial neta: zonas en donde el uso residencial es predominante. Se permiten otros usos puntuales complementarios a la vivienda. Reconoce los sectores residenciales tradicionales del casco urbano del municipio.
  - b) Residencial mixta: Zonas residenciales donde predomina la mezcla usos de vivienda con usos comerciales, de servicios, dotacionales e industriales artesanales. Permite acercar las actividades comerciales a la vivienda para revitalizar los sectores. Incluye corredores sobre ejes viales urbanos arteriales e intermedios que actualmente se encuentran consolidados con usos de comercio y servicios.
- ii. **Múltiple:** Corresponde a las áreas del suelo urbano de expansión urbana que tiene alta intensidad de mezcla de usos del suelo, permitiendo la dinamización económica.
  - iii. **Central:** Corresponde a zonas residenciales consolidadas que presentan sectores capacidad con capacidad re densificarse y que permiten una diversa mezcla de usos.
  - iv. **Dotacional:** Corresponde a las áreas de suelo urbano y de expansión urbana en donde los equipamientos, tanto públicos como privados, predominan sobre los demás usos.

---

<sup>1</sup> *“Por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”*

Las antes mencionadas se subdividen en categorías más específicas a fin establecer los niveles de mezcla de los usos.

La definición de las diferentes áreas de actividad se realizó bajo los siguientes criterios:

- La identificación de patrones de aglomeración de actividades y usos del suelo y especialización de usos existentes en los diferentes sectores de la ciudad.
- La definición de las áreas de actividad a partir de las intenciones del modelo, los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica.
- Las intenciones de simplificación normativa, como objetivo de la revisión y ajuste al POT.

## 1.1 Política y objetivos para las áreas de actividad

### 1.1.1 Política

Palmira define una política orientada a regular los derechos de uso y edificabilidad en el área urbana y de expansión, garantizando espacios públicos y equipamientos suficientes y adecuados para atender a la población local y regional, incentivando la productividad local.

### 1.1.2 Objetivos

Para las áreas de actividad, se proponen como objetivos en la formulación del presente Plan de Ordenamiento los siguientes:

1. Fomentar la mezcla de usos para promover la reactivación económica y la competitividad
2. Localizar usos permitidos en zonas estratégicas del modelo de ordenamiento que garantizar condiciones de proximidad.
3. Lograr mayor apropiación de la norma urbanística a partir de la simplificación en la lectura y comprensión de la misma.

### 1.1.3 Estrategias

Para lograr que las áreas de actividad apoyen la consolidación del sistema, se tejen los objetivos junto con las estrategias de la siguiente manera:

| No. | Objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial  | Objetivos específicos de las áreas de actividad   | Estrategias y criterios para la asignación de áreas de actividad  |                                   |
|-----|--|---|---|-----------------------------------|
| 1   | <p><b>Estructura urbana compacta:</b> Garantizar la consolidación de una matriz urbana compacta y densa, que permita la protección de los elementos ambientales del territorio y la consolidación de una red idónea de servicios sociales, de transporte y equipamientos sociales.</p> | 1. Fomentar la mezcla de usos para promover la reactivación económica y la competitividad                               | Habilitación ordenada de suelos de expansión a partir de la ramificación de los ejes regionales y de criterios de cercanía con respecto a las redes matrices de servicios públicos.   | <b>Mezcla de usos</b>             |
|     |  | 2. Localizar usos permitidos en zonas estratégicas del modelo de ordenamiento que garantizar condiciones de proximidad. | Implementación de mecanismos de compensación o de transferencia de derechos de uso y edificabilidad que faciliten la conformación de ecosistemas estratégicos de escala regional y municipal y la obtención de recursos que financien los proyectos | <b>Áreas orientadas al modelo</b> |

| No. | Objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial | Objetivos específicos de las áreas de actividad  | Estrategias y criterios para la asignación de áreas de actividad  |                                   |
|-----|---|--|---|-----------------------------------|
|     |   |  | públicos contenidos en el programa de ejecución del presente Plan.  |                                   |
|     |   | 3. Lograr mayor apropiación de la norma urbanística a partir de la simplificación en la lectura y comprensión de la misma. | Generación de condiciones normativas que faciliten la consolidación y desarrollo de las áreas urbanas vacantes y el fomento de las relaciones de cercanía entre las áreas residenciales y los equipamientos colectivos. | <b>Simplificación de la norma</b> |

Tabla 1. Vínculo entre los objetivos territoriales a largo plazo, los objetivos del sistema y las estrategias. Secretaría de Planeación, 2022.

Los objetivos y estrategias se concretan a partir del entendimiento evidenciado en los diagnósticos de los diferentes componentes, así como en los procesos participativos. Lo anterior le apunta a optimizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla adecuada de usos.

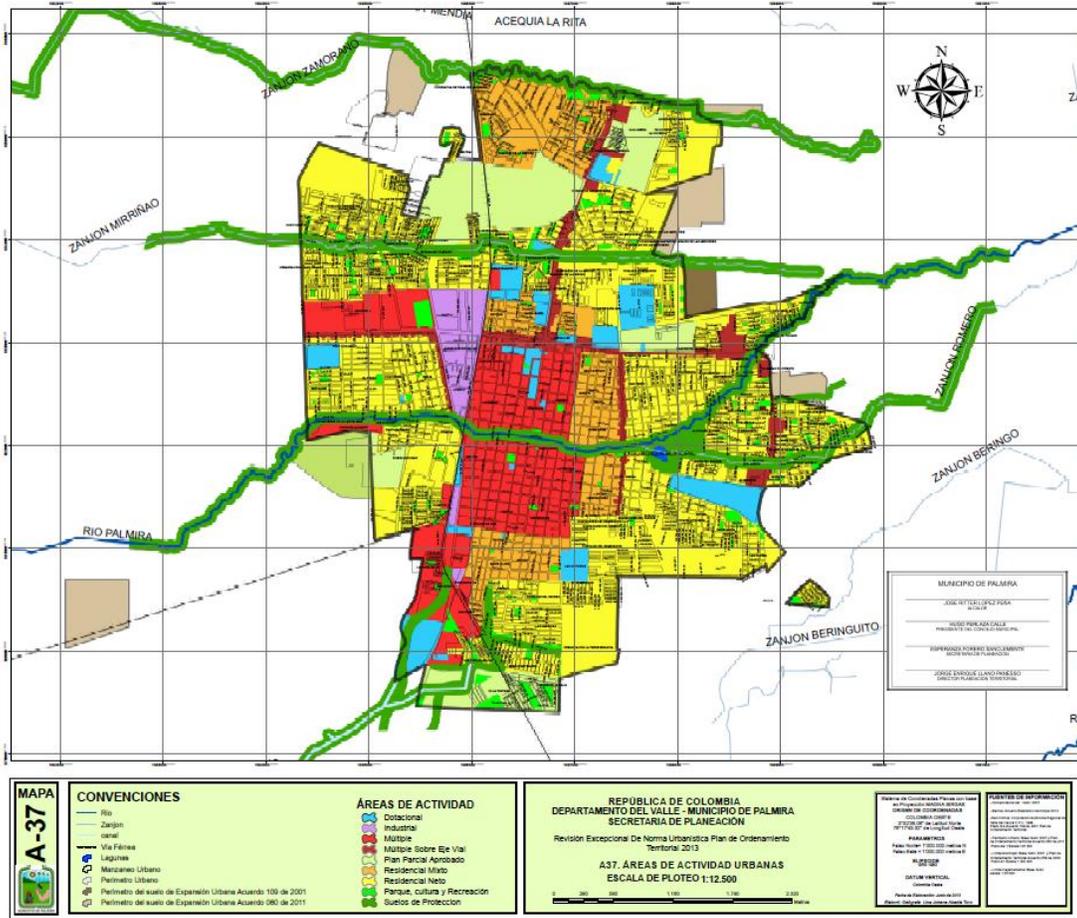
#### 1.1.4 Contraste de las áreas de actividad

Las áreas de actividad se delimitaron con base en la homogeneidad del uso actual y potencial al cual deben destinarse los predios allí localizados. Esto permite definir las actividades predominantes y la mezcla admisible con otros usos, con la intención de asegurar la permanencia funcional, regular el patrón de usos del suelo y permitir la consolidación de las diferentes actividades de la ciudad.

La identificación y definición de las diferentes áreas de actividad se realizó bajo los siguientes criterios:

- La identificación de patrones de actividades, usos del suelo y especialización de usos existentes en los diferentes sectores de la ciudad.
- La definición de las áreas de actividad a partir de las intenciones del modelo.
- Las intenciones de simplificación normativa, como objetivo de la revisión y ajuste al POT.

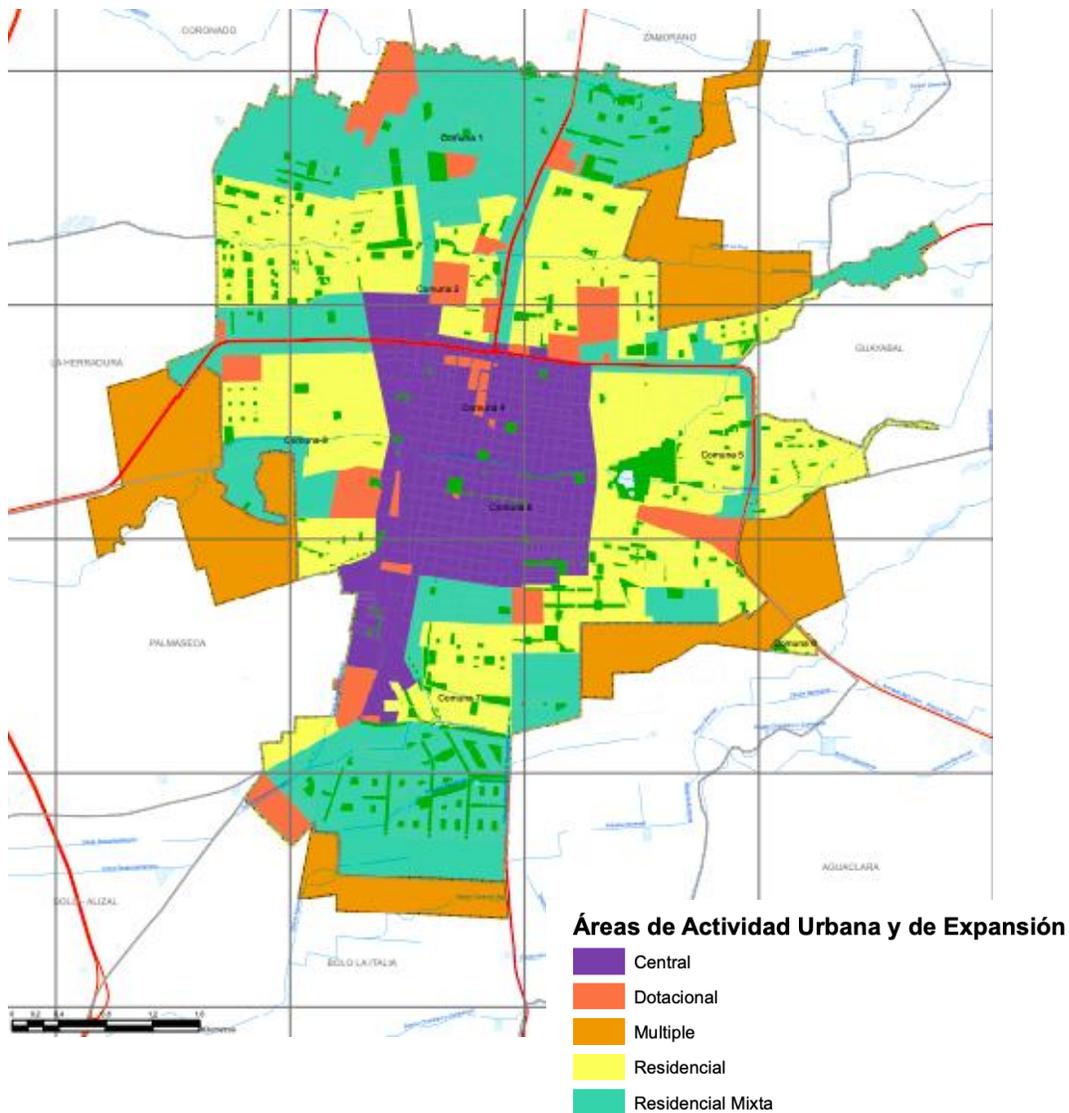
Ahora bien, con el fin de comprender esos tres criterios, y como estos se alinean para promover la activación económica, la generación de empleo, la vitalidad y la simplificación en la clasificación de usos a fin de lograr una mezcla equilibrada, se realiza el contraste del territorio en la actualidad y de la propuesta de formulación del presente plan.



Mapa 1. Mapa A37. Áreas de actividad urbana. Acuerdo 028 de 2014 – POT vigente.

Lo primero que es necesario comprender, es que el POT vigente, divide el suelo urbano en nueve (9) áreas de actividad, de las cuales tres (3) no se deben considerar áreas de actividad, toda vez que no se encuentran dentro de lo dispuesto en la definición del artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 que indica que: “Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.”

Esto significa que (5) parques, cultura y recreación, (6) plan parcial aprobado y (9) suelos de protección, consideradas en el POT vigente, no se encuentran ajustadas a las disposiciones nacionales.



Mapa 2. Áreas de actividad propuestas en el POT en formulación. Secretaría de Planeación, 2022.

| Áreas de actividad actuales |                              | Áreas de actividad propuestas |                   |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1                           | Dotacional                   | 1                             | Central           |
| 2                           | Industrial                   | 2                             | Dotacional        |
| 3                           | Multiple                     | 3                             | Multiple          |
| 4                           | Multiple Sobre Eje Vial      | 4                             | Residencial       |
| 5                           | Parques, cultura, recreacion | 5                             | Residencial Mixta |
| 6                           | Plan Parcial Aprobado        |                               |                   |
| 7                           | Residencial Mixto            |                               |                   |

| Áreas de actividad actuales |                      | Áreas de actividad propuestas |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 8                           | Residencial Neto     |                               |
| 9                           | Suelos de Protección |                               |

Tabla 1. Comparativo de las áreas de actividad del POT vigente versus las del POT en formulación. Secretaría de Planeación, 2022.

Por otro lado, el POT en formulación, teniendo en cuenta los tres (3) criterios antes mencionados, así como el marco nacional, define cinco (5) áreas de actividad.

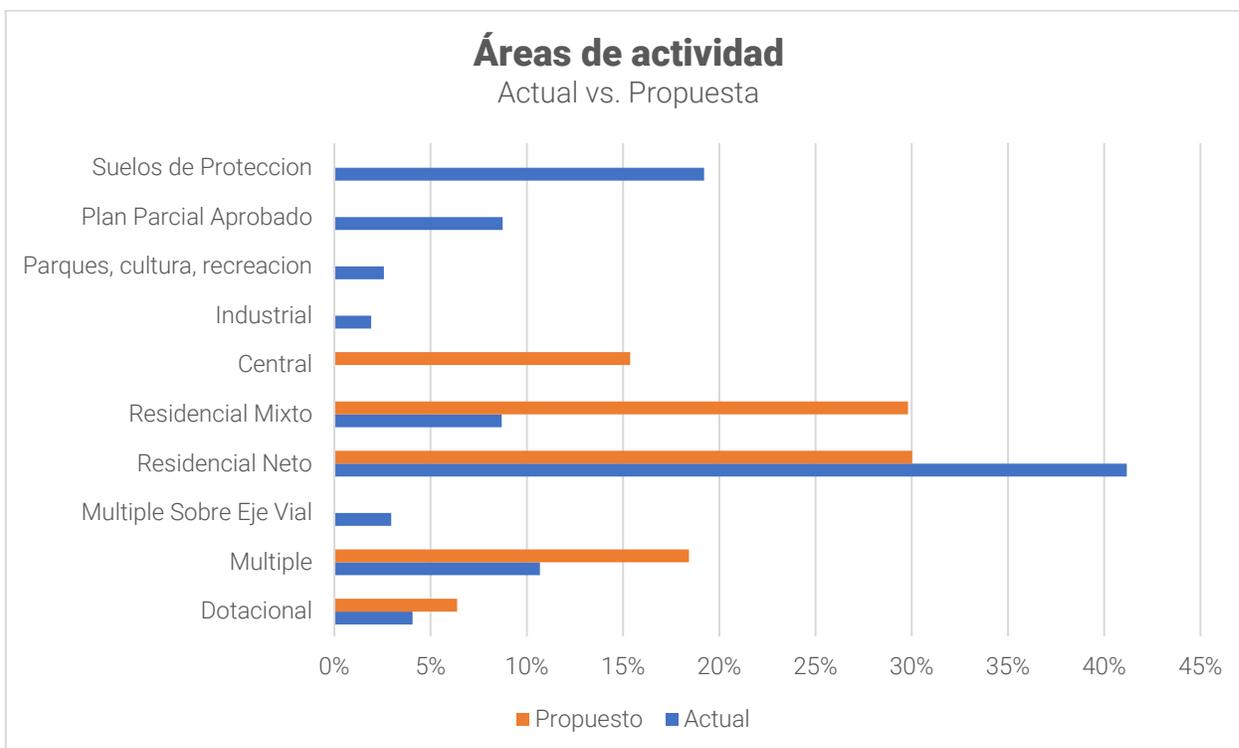


Gráfico 1. Contraste de las áreas de actividad actuales vs. las propuestas en el POT en formulación. Secretaría de Planeación, 2022.

En este sentido es posible indicar que la proporción en el reparto de áreas de actividad propuestas, que le apunta a la identificación de las dinámicas actuales, así como a los objetivos de ordenamiento es la siguiente:

| Nombre del área de actividad | Porcentaje de disminución o aumento en el reparto de áreas de actividad propuesto |             |
|------------------------------|---|-------------|
| Dotacional                   | 2%  | Aumento     |
| Múltiple                     | 5%  | Aumento     |
| Múltiple Sobre Eje Vial      |   |             |
| Residencial Neto             | -11%  | Disminución |

| Nombre del área de actividad | Porcentaje de disminución o aumento en el reparto de áreas de actividad propuesto |                                       |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Residencial Mixto            | 21%   | Aumento                               |
| Central                      | 15%   | Generación (Subcategoría de múltiple) |
| Industrial                   | -2%   | No considerado                        |
| Parques, cultura, recreación | -3%   | No considerado                        |
| Plan Parcial Aprobado        | -9%   | No considerado                        |
| Suelos de Protección         | -19%  | No considerado                        |

Tabla 2. Reparto de las áreas de actividad propuestas en el suelo urbano. Secretaría de Planeación, 2022.

## 2 Tratamiento Urbanísticos

Los tratamientos urbanísticos corresponden con las normas urbanísticas que orientan y regulan las acciones y actuaciones urbanísticas para conformar los soportes físicos necesarios para las actividades humanas en el territorio, según el modelo de ocupación y la condición específica existente en cada sector. Los tratamientos urbanísticos permiten atribuir un manejo normativo particular a los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana, acorde con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación determinado en el presente Plan.

Se definen como tratamientos urbanísticos los siguientes:

- Tratamiento de desarrollo
- Tratamiento de renovación urbana
- Tratamiento de consolidación
- Tratamiento de mejoramiento integral
- Tratamiento de conservación

A continuación, para cada uno de estos se presenta su definición, así como una descripción de sus modalidades y las condiciones para su aplicación.

### 2.1 Tratamiento de Desarrollo

#### 2.1.1 Definición

##### **Decreto 1077 de 2015**

A continuación, se presentan las definiciones dadas desde la normativa nacional sobre el tratamiento en cuestión:

Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

(Decreto 798 de 2010, art. 3, Decreto 075 de 2013, art. 1)

### **Formulación POT**

Es el tratamiento urbanístico mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, servicios públicos, equipamientos y la generación de espacio público.

Para el municipio de Palmira se plantean tres modalidades de tratamiento de desarrollo, las cuales se describen a continuación:

- 1) Tratamiento de desarrollo urbano: corresponde a las zonas urbanizables del suelo urbano que no han sido urbanizadas, en las cuales se permite como uso principal el residencial en combinación con usos complementarios cuyos impactos estén acordes con el desarrollo urbano circundante.
- 2) Tratamiento de desarrollo de expansión: corresponde al suelo de expansión urbano destinado a garantizar las previsiones de crecimiento del municipio de Palmira en las cuales se promueve la mezcla de usos.
- 3) Tratamiento de desarrollo institucional: corresponde a suelos urbanos o de expansión urbano destinado al desarrollo predominante de usos dotacionales.

#### **2.1.2 Ámbito y condiciones de aplicación del tratamiento**

De manera alineada con las definiciones establecidas en el marco nacional y con el objetivo último de garantizar que los nuevos desarrollos se acompañen de la infraestructura de soporte que haga viable la urbanización y desarrollo de actividades ciudadanas, el ámbito del Tratamiento de Desarrollo se encuentra definido de la siguiente manera:

- a. Predios localizados en suelo de expansión urbana.
- b. Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en el presente Plan.
- c. Predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen en el proceso de legalización.
- d. Predios con licencia de urbanización que no se urbanizaron o que se urbanizaron parcialmente, siempre y cuando sean susceptibles de aplicar el procedimiento de reurbanización.

## **2.2 Tratamiento de renovación urbana**

### **2.2.1 Definición**

#### **Decreto 1077 de 2015**

A continuación, se presentan las definiciones dadas desde la normativa nacional sobre el tratamiento en cuestión:

Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la

infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.

(Adicionado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

Ahora bien, la norma en cuestión también define sus modalidades:

- **Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación.** Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

- **Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo.** Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

(Decreto 075 de 2013, art.1 y Decreto 1310 de 2012, art.2, párrafo, modificado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

**Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Revitalización.** Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cual en determinadas áreas

desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

(Adicionado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

### **2.2.1.1 Formulación POT**

Es el tratamiento urbanístico mediante el cual se establecen las directrices para orientar y regular la transformación o recuperación de zonas de suelo urbano con la finalidad de detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental. Permite impulsar la densificación racional de forma sostenible aprovechando las infraestructuras existentes. Este tratamiento podrá desarrollarse únicamente mediante la modalidad de redesarrollo que exige la adopción previa de un plan parcial o de revitalización mediante licencia de construcción.

El objetivo de la renovación urbana en Palmira, es favorecer el reordenamiento de la estructura urbana de aquellas zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad, donde es posible maximizar el uso y el aprovechamiento del suelo en consonancia a las virtudes de localización, a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos entre otros aspectos. De esta manera, el tratamiento de renovación urbana corresponde con aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

Asimismo, este tratamiento se aplica en áreas donde se identifica importantes condiciones de deterioro en términos ambientales, físicos o sociales, así como también en zonas donde se identifica conflicto funcional interno o con el sector inmediato y finalmente en sectores que se identifican como estratégicos para la consolidación del modelo de ordenamiento que se propone para el territorio. Producto de lo anterior, se definen dos modalidades para este tratamiento, el de redesarrollo cuando se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, y el de revitalización en la zona centro y eje férreo orientada a la habilitación y maximización de los usos que se dan en los predios establecidos en estas localizaciones, y que cuentan con una infraestructura de soporte que debe ser aprovechada y alrededor de la cual debe propenderse por la armonización de actividades que aprovechen la inversión que se establece en el territorio, propendiendo por el fortalecimiento de la actividad económica.

De esta manera, la modalidad de reactivación está orientada a promover la redensificación mediante la transformación de predios individuales o mediante integraciones prediales (englobes de predios), ampliando o recualificando la estructura del espacio público existente sin necesidad de realizar la formulación de un plan parcial. Está orientada a responder a situaciones en donde existen soportes urbanos adecuados de redes de servicios públicos, espacio público y accesibilidad a la red del sistema de transporte público.

De esta manera los objetivos de la renovación urbana se pueden resumir en los siguientes dos puntos:

- Reducir los desequilibrios y desigualdades en el municipio, procurando incrementar la localización y cobertura de servicios sociales, especialmente de aquellos relacionados con los equipamientos de soporte a los servicios sociales, el espacio público, la oferta de vivienda y la consolidación de actividades económicas que favorezcan la generación de empleo con criterios de proximidad.
- Embellecer y revitalizar la ciudad, mientras se atienden de manera certera las necesidades habitacionales y de servicios que tiene la ciudadanía. De esta manera se propende por revitalizar y cualificar los barrios consolidados, promover la conservación arquitectónica y urbana de la ciudad, y focalizar la renovación urbana en sectores estratégicos protegiendo la permanencia a moradores, unidades productivas y propietarios originales en el territorio.

Ahora bien, en respuesta a los procesos de transformación de la ciudad, y dada la dificultad de generar los mecanismos adecuados que faciliten la renovación urbana, la administración municipal propende por la delimitación de sectores para su implementación, así como la definición de normas urbanísticas que soporten su implementación, incluyendo la definición de beneficios urbanísticas que promuevan su adopción.

La renovación urbana es la oportunidad de consolidar un modelo de crecimiento enfocado en mejorar los estándares de calidad de vida que queremos alcanzar como ciudad: más y mejor accesibilidad del espacio público, menos tiempo destinado al transporte privado y más a los espacios públicos y peatonales que crean comunidad, usos y actividades mixtas compatibles.

Para el municipio de Palmira se plantean tres modalidades para el tratamiento de renovación urbana, las cuales se describen a continuación:

- 1) Tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo
- 2) Tratamiento de renovación en la modalidad de revitalización del Eje Férreo
- 3) Tratamiento de renovación en la modalidad de revitalización Centro

## **2.3 Tratamiento de consolidación**

### **2.3.1 Definición**

#### **2.3.1.1 Decreto 1077 de 2015**

A continuación, se presentan las definiciones dadas desde la normativa nacional sobre el tratamiento en cuestión:

Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

(Adicionado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

### **2.3.1.2 Formulación POT**

Es el tratamiento urbanístico mediante el cual se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado urbano y de edificabilidad existentes, promoviendo un equilibrio en la oferta ambiental, la infraestructura de espacio público y los equipamientos existentes.

Para el municipio de Palmira se plantean dos modalidades para el tratamiento de consolidación, las cuales se describen a continuación:

- 1) Tratamiento de consolidación residencial: corresponde a sectores consolidados del suelo urbano ocupados predominantemente con viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares con alturas que oscilan en el rango de 1 a 4 pisos, cuyo origen comprende desarrollos tanto progresivos como formales. Se complementa con usos de soporte de escala local.
- 2) Tratamiento de consolidación norma original: corresponde a sectores que se consolidaron en los últimos 5 años en el suelo urbano predominantemente con viviendas multifamiliares cuyas alturas superan los 5 pisos. Su norma aplicable, tanto en usos como en edificabilidad, corresponde a la contenida en los planes parciales y licencias urbanísticas mediante los cuales estos desarrollos fueron aprobados.

El tratamiento tiene como objetivo, el de valorar y cualificar la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano, aportando a la configuración de espacios públicos vitales, en promoción de entornos más seguros por vía del equilibrio entre obligaciones urbanísticas y beneficios normativos.

### **2.3.2 Ámbito de aplicación del tratamiento**

El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación incluye sectores de ciudad con las siguientes condiciones:

- a) Áreas urbanizadas o reurbanizadas siempre que las mismas demuestren el cumplimiento de las cargas u obligaciones urbanísticas determinadas en las respectivas licencias de urbanización en cualquiera de sus modalidades.
- b) Predios que concluyan el proceso de urbanización.
- c) Zonas antiguas de la ciudad
- d) Áreas del tratamiento de mejoramiento integral que superen las condiciones de las áreas de intervención prioritaria.

## **2.4 Tratamiento de mejoramiento integral**

### **2.4.1 Definición**

#### **2.4.1.1 Decreto 1077 de 2015**

A continuación, se presentan las definiciones dadas desde la normativa nacional sobre el tratamiento en cuestión:

Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad. Vivienda Rural Dispersa. Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las

formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

(Adicionado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

#### **2.4.1.2 Formulación POT**

Es el tratamiento urbanístico mediante el cual se rige a las áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, y calidad de sus viviendas, y que por lo tanto requieren intervención prioritaria en su estructura urbana, a fin de establecer las directrices que permitan completar los procesos de urbanización, corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad y orientan su transición al modelo de ordenamiento planteado.

La delimitación de las áreas sometidas al tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, identificando las zonas de intervención prioritaria y planteando el tratamiento de mejoramiento integral como un estado transitorio de los asentamientos no planificados, a fin de que estas se integren al modelo de ciudad proyectado.

De esta manera, se da respuesta al modelo de ciudad, vinculando estos territorios con la estructura ambiental y de espacio público existente y planificada, aprovechando su colindancia con ellas, formulando una norma que viabilice la ejecución de proyectos. Asimismo, en este proceso se articulan estratégicamente los usos comerciales a los residenciales, con la finalidad de dinamizar y potencializar las bondades del territorio e incentivar las economías que impulsen el progreso planificado de los barrios.

De otro lado se plantea mejorar la gobernanza a través de una norma clara, acorde al desarrollo, y condiciones físicas de las áreas.

## **2.5 Tratamiento de conservación**

### **2.5.1 Definición**

#### **2.5.1.1 Decreto 1077 de 2015**

A continuación, se presentan las definiciones dadas desde la normativa nacional sobre el tratamiento en cuestión:

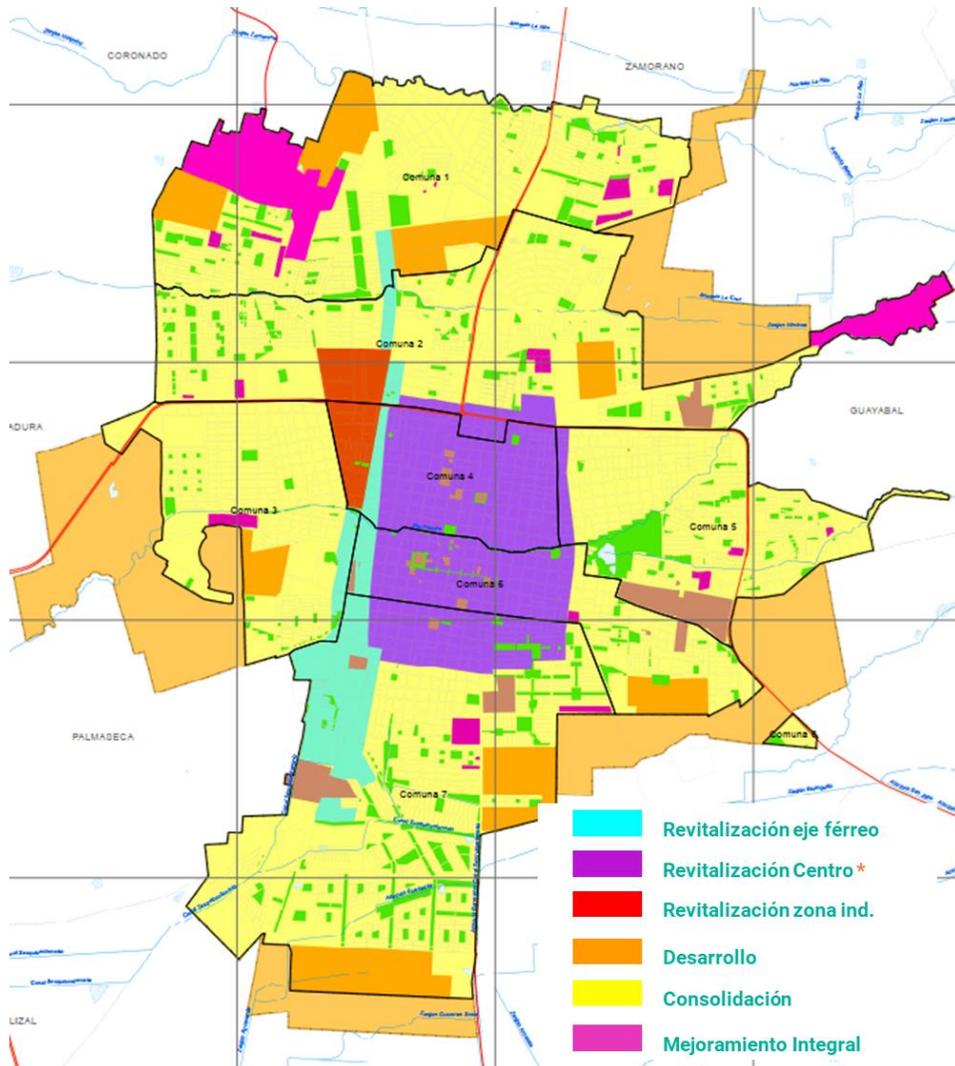
Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

(Adicionado por el Decreto 1232 de 2020, art. 1)

## 2.6 Delimitación tratamientos urbanísticos

Definidos los tratamientos urbanísticos, en la ilustración a continuación se presenta la distribución de los mismos en el territorio:



Estos en comparación con la distribución de tratamientos en el POT vigente como se verá a continuación, le apunta a los objetivos de ordenamiento, así como a la estrategia normativa de simplificación.

Ahora bien, en la actualidad más de la mitad del territorio, se encuentra en consolidación. Esto significa que, con los tratamientos actuales, la ciudad buscará seguir extendiéndose en el territorio, puesto que la consolidación apunta a conservar el patrón.

| Nombre tratamiento urbanístico actual | Porcentaje del territorio en este tratamiento |
|---------------------------------------|---|
| Conservación                          | 1%  |
| Consolidación                         | 63%   |
| Desarrollo en suelo urbano            | 5%  |

| Nombre tratamiento urbanístico actual | Porcentaje del territorio en este tratamiento |
|---------------------------------------|---|
| Desarrollo en suelo de expansión      | 3%  |
| Plan Parcial aprobado                 | 9%  |
| Renovación                            | 3%  |
| Suelos de protección                  | 16%   |

Tabla 3. Porcentajes por tratamiento en el modelo urbano existente según el Acuerdo 028 de 2014. POT vigente.

De igual forma, se observa un 16% del territorio que tiene asignado el tratamiento de suelos de protección. Sin embargo, dicho tratamiento no se encuentra definido en el marco normativo nacional, lo que limita de igual forma, comprender como se desarrolla o las restricciones que le aplican.

Ahora bien, en la formulación del presente plan, los tratamientos urbanísticos propuestos para lograr el modelo, le apuntan al objetivo de una ciudad densa y compacta que atraiga competitividad.

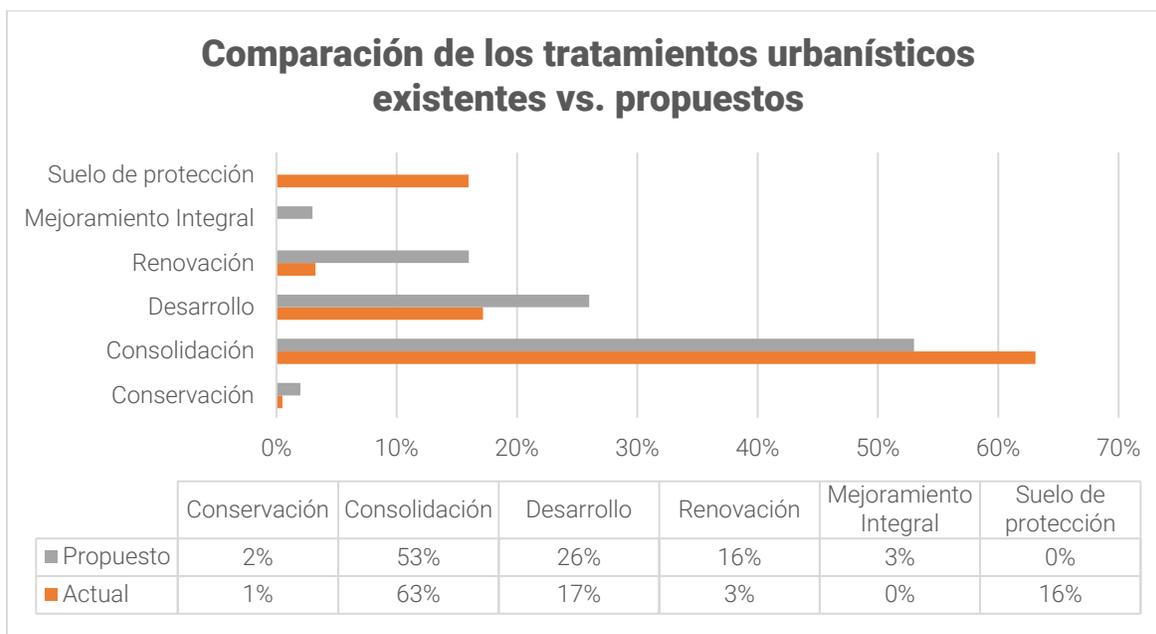


Gráfico 2. Comparación de los tratamientos urbanísticos existentes vs. propuestos. Secretaría de Planeación, 2022.

Ahora bien, es importante indicar que, en lo propuesto, el tratamiento de renovación como se mencionaba antes, se subdivide conforme a lo dispuesto en el Decreto 1232 de 2020, para este plan en formulación, en redesarrollo y revitalización.

## 2.7 Proyecciones de crecimiento suelo urbano y expansión por tratamiento urbanístico

Definida la propuesta de clasificación del suelo, así como de los tratamientos a través de los cuales se habilita el desarrollo, se realiza un ejercicio de cabida de unidades residenciales para cada área. Lo anterior toma en cuenta un porcentaje estimado del área

a desarrollar, respecto al total disponible, un porcentaje de suelo que en proyectos residenciales será destinado a otros usos de tipo complementario, como dotacionales y de comercio y servicios, y finalmente un valor de referencia de la densidad de viviendas promedio por hectárea. Con base en los criterios mencionados se estiman los datos que se presentan en la tabla a continuación:

|   | Área Bruta (Ha) | % a desarrollar | Área Desarrollable (Ha) | Área usos no residenciales (%) | Área desarrollo residencial (Ha) | Densidad promedio (Viv/Ha) | Número de viviendas |
|---|-----------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>2640</b>     |                 | <b>767</b>              |                                | <b>575</b>                       |                            | <b>48890</b>        |
| <b>Suelo Urbano</b>                           | <b>2188</b>     |                 | <b>314</b>              |                                | <b>236</b>                       |                            | <b>20045</b>        |
| Desarrollo - Plan Parcial                     | 156             | 100%            | 156                     | 25%                            | 117                              | 85                         | 9938                |
| Desarrollo - Licencia de Urbanismo            | 26              | 100%            | 26                      | 25%                            | 20                               | 85                         | 1675                |
| Renovación Urbana - Redesarrollo              | 43              | 30%             | 13                      | 25%                            | 10                               | 85                         | 828                 |
| Renovación urbana - Revitalización eje férreo | 113             | 30%             | 31                      | 25%                            | 23                               | 85                         | 1957                |
| Renovación urbana - Revitalización eje Centro | 295             | 30%             | 89                      | 25%                            | 66                               | 85                         | 5647                |
| Consolidación                                 | 1472            | 0%              | 0                       | 25%                            | 0                                | 85                         | 0                   |
| Mejoramiento integral                         | 82              | 0%              | 0                       | 25%                            | 0                                | 85                         | 0                   |
| <b>Suelo de expansión urbana</b>              | <b>452</b>      |                 | <b>452</b>              |                                | <b>339</b>                       |                            | <b>28845</b>        |
| Desarrollo - Plan Parcial                     | 452             |                 | 452                     |                                | 339                              | 85                         | 28845               |

Este ejercicio permite validar que el área que se propone habilitar sea suficiente para el crecimiento estimado en la cabecera municipal, el cual corresponde con 35.717 unidades aproximadamente. Asimismo, este ejercicio preliminar, soporta la primera evaluación que se realiza respecto a la disponibilidad y conectividad a las redes de servicios públicos, particularmente de acueducto y alcantarillado.

### 3 Norma urbanística urbana y suelo de expansión

Definidos los tratamientos urbanísticos que aplican para los suelos definidos como urbanos y de expansión urbana, y tomando en consideración lo establecido por la Ley 1077 de 2015 en cuanto a la necesidad de que los Planes de Ordenamiento Territorial incluyan en su definición el establecimiento de normas urbanísticas que guíen la implementación de cada uno de los tratamiento en el territorio, y teniendo como referencia el contenido mínimo normativo aplicable al tratamiento urbanístico de desarrollo según lo establece en el artículo 2.2.2.1.4.2.1, el cual establece:

*En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.*

*El contenido mínimo del tratamiento urbanístico de desarrollo es el siguiente:*

1. Áreas mínimas de supermanzanas y manzanas, o superlotes y lotes.
2. Normas volumétricas:
  - 2.1. Índices de ocupación y construcción básicos y máximos.
  - 2.2. Aislamientos.
  - 2.3. Antejardines.
  - 2.4. Retrocesos.

2.5. *Sótanos y semisótanos.*

2.6. *Rampas.*

2.7. *Escaleras.*

2.8. *Estacionamientos.*

2.9. *Cesiones obligatorias.*

*(Decreto 4065 de 2008, art.7)*

Se desarrolla el contenido normativo para cada uno de los tratamientos que se tendrán en el territorio, siempre teniendo como referencia los objetivos del modelo de ordenamiento territorial a saber:

- Crecimiento compacto del área urbana, generando mejores condiciones de vivienda y el acceso a bienes y servicios para toda la población, de manera equitativa y evitando largos desplazamientos
- Ciudad de 15 minutos, caminable y en bicicleta, el centro urbano tiene aproximadamente 3 km de radio, lo que permitirá acceder a bienes y servicios a cortas distancias.
- Desarrollo Orientado al Transporte, Se aprovechará la incorporación de los proyectos de movilidad y transporte para promover áreas de mayor densidad y mezcla de usos en sus entornos.
- Modelo de ordenamiento regional, se reconocerán las vocaciones y características identificadas para los centros urbanos. Característica monocéntrica de Palmira y conectada con la región.

De esta manera, en las secciones a continuación se presenta la norma urbanística definida para el suelo urbano y de expansión.

### **3.1 Aprovechamientos y beneficios urbanísticos – Índices y cargas generales y locales**

Dentro de la definición de la normativa urbanística, uno de los elementos centrales a ser conceptualizados corresponde con el tema de los aprovechamientos y beneficios urbanísticos, siendo entendido como la definición que se realiza con relación a las edificabilidades permitidas por tratamiento urbanístico, así como las obligaciones que deben ser cumplidas de cara a la obtención de dicho beneficio. Debe anotarse que las definiciones realizadas en esta materia, obedecen a los objetivos del modelo de ordenamiento territorial que se busca consolidar, que para el caso del municipio de Palmira corresponden:

- Crecimiento compacto del área urbana
- Promoción del transporte en medios no motorizados
- Aplicación de principios de Desarrollo Orientado al transporte

En las secciones a continuación se presentan las definiciones normativas que se realizan en cada uno de los elementos de aprovechamientos y beneficios urbanísticos:

### **3.1.1 Definiciones normativas**

#### **3.1.1.1 Aprovechamiento urbanístico – Índices de ocupación y construcción**

El Decreto 1077 de 2015 compilatorio del sector vivienda, realiza las siguientes definiciones en su artículo 2.2.1.1:

**Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por 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 bajo cubierta por el área total del predio.

(Decreto 2181 de 2006, art. 2)

**Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno 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 total de un predio.

(Decreto 2181 de 2006, art. 2)

**Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

(Decreto 2181 de 2006, art. 2)

**Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

(Decreto 2181 de 2006, art. 2)

#### **3.1.1.2 Cargas urbanísticas locales**

En materia de cargas urbanísticas locales, el Decreto 1077 de 2015 compilatorio del sector vivienda, realiza las siguientes definiciones en su artículo 2.2.4.1.5.1:

**Las cargas locales de la urbanización** que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Parágrafo 1. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

(Decreto 2181 de 2006, art. 27)

De esta manera, se observa que la definición de cargas locales se encuentra completamente ligada a la habilitación de infraestructura de soporte requerida para que los habitantes cuenten con la infraestructura de soporte necesaria de servicios públicos, espacio público y equipamientos y de esta manera contar con condiciones de vida dignas y de calidad.

### **3.1.1.3 Cargas urbanísticas generales**

En cuanto a cargas urbanísticas generales se refiere, vale la pena anotar que el Decreto 1077 de 2015 compilatorio del sector vivienda no contiene una definición precisa sobre las mismas. No obstante, en su artículo 2.2.4.1.5.2 aclara los mecanismos de participación en las mismas, y precisa algunas de aquellos elementos que se conceptualizan como cargas de tipo general:

**Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios** públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

**Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas.** Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

Parágrafo. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se registrará por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

(Decreto 2181 de 2006, art. 28)

De esta manera, se entiende que harán parte de las cargas generales elementos de infraestructura relacionados con la red vial principal, así como como de la red matriz de servicios público. Asimismo, se precisa la posibilidad de definir mecanismos que posibiliten la contribución por parte de los urbanizadores, mediante los cuales los aportes realizados en esta materia abran las puertas a edificabilidades adicionales.

### 3.1.2 Propuesta de articulado

#### 3.1.2.1 Índices de ocupación y construcción por tratamiento

1. **Índice de Ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por una edificación en primer piso bajo cubierta. Se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área del predio. El cálculo del índice de ocupación se contabiliza sobre el área útil, en todos los tratamientos urbanísticos.

Los índices de ocupación máximos permitidos se encuentran determinados la siguiente tabla:

| Beneficios Urbanísticos | Desarrollo | Renovación Urbana Redesarrollo | Renovación Urbana / Rev. Eje Férreo Reactivación | Revitalización Centro | Consolidación | Mejoramiento Integral |
|-------------------------|------------|--------------------------------|--|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Índice de ocupación     | 0,50       | 0,70                           | 0,70   | 0,70                  | 0,70          | 0,70                  |

2. **Índice de Construcción.** El índice de construcción es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida. Se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable o el área útil, según lo establecen las fichas normativas del presente plan para cada uno de los tratamientos urbanísticos. En todos los tratamientos urbanísticos, para calcular el índice de construcción se descontará del área construida las circulaciones, puntos fijos, depósitos, cuartos técnicos, estacionamientos en sótanos y semisótanos, sótanos, semisótanos, balcones, azoteas y áreas sin cubrir o techar.

El presente Plan establece tres tipos de índices de construcción en función de las cargas urbanísticas que el desarrollo asuma:

- b. Índice de Construcción Básico: corresponde al índice base sobre el cual no se pagan cargas urbanísticas, en los tratamientos que aplique.
- c. Índice de Construcción Adicional: corresponde al índice adicional al básico que se obtiene por adquirir metros cuadrados de edificabilidad adicional.
- d. Índice de Construcción Máximo: corresponde al índice límite que un desarrollo puede alcanzar.

Los índices de construcción básicos y máximos permitidos para cada tratamiento urbanístico se encuentran determinados la siguiente tabla:

| Beneficios Urbanísticos                | Desarrollo | Renovación Urbana Redesarrollo | Renovación Urbana / Rev. Eje Férreo Reactivación | Revitalización Centro | Consolidación | Mejoramiento Integral |
|--|------------|--------------------------------|--|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Índice de construcción básico / A.Útil | -          | 0,20                           | 0,20   | 0,20                  | N.A.          | N.A.                  |
| Índice de construcción básico / A.N.U  | 0,20       | -                              | -  | -                     | N.A.          | N.A.                  |
| Índice de construcción máximo / A.Útil | -          | 6,00                           | 5,00   | 2,80                  | 3,30          | 3,30                  |
| Índice de construcción máximo / A.N.U. | 2,20       | -                              | -  | -                     | -             | -                     |

El área construida corresponde a la suma de las superficies construidas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

### 3.1.2.2 Cargas urbanísticas: locales y generales

**Cargas Urbanísticas.** Son las contraprestaciones que deben asumir los propietarios de suelos o desarrolladores interesados en acceder a los beneficios urbanísticos determinados en el presente Plan a efectos de lograr los siguientes objetivos:

- 1) Reducir el gasto de presupuesto público asociado a la urbanización de suelos.
- 2) Compensar los impactos urbanísticos y ambientales producidos por los procesos de urbanización y densificación, estableciendo mayores cargas a aquellas actuaciones que requieran mayores infraestructuras de soporte.
- 3) Equilibrar los aprovechamientos urbanísticos, tanto básicos como adicionales con las infraestructuras de soporte, mediante una asignación de cargas urbanísticas locales y generales proporcional a los aprovechamientos conferidos.

### 3.1.2.3 Cargas urbanísticas: locales y generales

**Cargas Urbanísticas.** Son las contraprestaciones que deben asumir los propietarios de suelos o desarrolladores interesados en acceder a los beneficios urbanísticos determinados en el presente Plan a efectos de lograr los siguientes objetivos:

- 4) Reducir el gasto de presupuesto público asociado a la urbanización de suelos.
- 5) Compensar los impactos urbanísticos y ambientales producidos por los procesos de urbanización y densificación, estableciendo mayores cargas a aquellas actuaciones que requieran mayores infraestructuras de soporte.

- 6) Equilibrar los aprovechamientos urbanísticos, tanto básicos como adicionales con las infraestructuras de soporte, mediante una asignación de cargas urbanísticas locales y generales proporcional a los aprovechamientos conferidos.

**Cargas Locales.** Son las cargas de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles objeto de la actuación urbanística, o de las unidades de actuación o gestión urbanística del plan parcial. Incluyen, entre otros componentes, las cesiones para parques, zonas verdes, equipamientos comunitarios, vías vehiculares y peatonales, así como la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones.

Son las cargas propias del desarrollo urbanístico que deben ser asumidas por los propietarios o desarrolladores interesados. Se consideran cargas locales las siguientes:

- 1) El suelo y construcción de las cesiones públicas obligatorias para espacio público.
- 2) El suelo de las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos.
- 3) El suelo y la construcción de las cesiones públicas obligatorias para la malla vial intermedia y local.
- 4) El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
- 5) El suelo útil para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario en el tratamiento de desarrollo.

**Cargas Generales.** Son las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial arterial, redes matrices de servicios públicos y suelos de la Estructura Ecológica Principal, los cuales se distribuyen entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas. Deben ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Estas cargas soportan el desarrollo urbanístico y se deben distribuir entre los propietarios del área beneficiaria del proyecto. Son cargas generales en el municipio de Palmira las siguientes:

- 1) El suelo de los componentes de la Estructura Ecológica Principal.
- 2) El suelo y la construcción de la malla vial arterial, incluyendo sus estudios y diseños.
- 3) El suelo y la construcción de las redes matrices de servicios públicos y de alumbrado público.

#### **3.1.2.4 Cargas locales**

**Participación en las cargas locales.** Los desarrollos por urbanización y/o reurbanización deben asumir todas las obligaciones de carga local para recibir los aprovechamientos básicos que determina el presente Plan.

**Cesiones públicas obligatorias.** Corresponden a la transferencia gratuita a favor del Municipio del suelo para: parques, equipamientos, vías intermedias y locales y redes locales de servicios públicos; así como la ejecución de las obras correspondientes de estos parques, vías y redes de servicios públicos.

Las vías intermedias y locales del proyecto, así como los suelos para parques y equipamientos deberán ser cedidas en su totalidad al municipio de Palmira.

Los porcentajes mínimos de áreas destinadas para las cesiones públicas en cada uno de los tratamientos urbanísticos se establece en la siguiente tabla:

| Beneficios Urbanísticos                     | Desarrollo | Renovación Urbana Redesarrollo | Renovación Urbana / Rev. Eje Férreo Reactivación | Revitalización Centro | Consolidación | Mejoramiento Integral |
|---|------------|--------------------------------|--|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Cesión para parques públicos / A. Útil      | 17% (ANU)  | 12% (A. Útil)                  | 12% (A. Útil)                                    | 12% (A. Útil)         | -             | -                     |
| Cesión para equipamientos públicos / A.N.U. | 8%         | 8%                             | -  | -                     | -             | -                     |

**Englobe.** Para realizar edificaciones con tipología torre plataforma el área bruta de la actuación debe ser mayor a 1.200 m<sup>2</sup>.

**Características de las cesiones públicas para los espacios públicos de encuentro.** Las cesiones para espacio públicos deben conformar alguno de los siguientes espacios de encuentro (parques, plazas o plazoletas) deben cumplir con las siguientes condiciones:

| Característica | Lineamiento  |
|----------------|--|
| Generalidad    | Las cesiones de espacio público exigidas en sitio deben conformar parques, plazas o plazoletas. No podrán ser entregadas como zonas verdes.  |
| Localización   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Contiguas a los accesos de proyectos y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.</li> <li>2) Articuladas con los espacios públicos de encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.</li> <li>3) No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza muy alta y alta.</li> <li>4) Cuando la cesión se encuentre en zonas de amenaza media y demás condiciones que impliquen riesgo, se deberán presentar los estudios técnicos necesarios para establecer las obras de mitigación que se deben realizar como parte de la adecuación de dicha cesión.</li> </ol> |

| Característica                               | Lineamiento   |
|--|---|
|  | 5) No podrán ubicarse en áreas definidas como reservas de vías arteriales o en zonas que se encuentren afectadas por líneas de alta tensión o que hacen parte de sus servidumbres o zonas de aislamiento de ferrocarriles, así como en zonas reservas para servicios públicos.<br>6) Podrán localizarse en terrenos con pendientes mayores al 25% en una relación de 1:2, siempre y cuando se garantice su estabilidad y adecuación como parques.<br>7) .   |
| Cesiones en suelos de protección o de la EEP | 1) Se permite la localización de cesiones en suelo de la estructura ecológica principal colindante con el Zanjón Mirriñao, el Río Palmira y los Zanjos Poma y Romero que no sean inundables en una relación de 2 a 1, es decir, por cada m <sup>2</sup> de cesión de espacio público se cederán 2 m <sup>2</sup> en la estructura ecológica principal..<br>2) Se permite la cesión en suelo en los controles ambientales. En ningún caso el cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá superar el 25% del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio.<br>3) Si el área total de cesión de espacio público exigido en sitio es menor a 400m <sup>2</sup> se podrá localizar en dicha área, con una proporción de 1. Si el área de control ambiental no es suficiente para el cumplimiento, la diferencia de la obligación será compensada de acuerdo con las condiciones establecidas para cada tratamiento.<br>4) En caso de colindancia de los globos de cesión con EEP el suelo protegido se integrará al diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público.. |
| Accesibilidad                                | 1) Deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares en al menos el 25% de su perímetro o al menos un costado.<br>2) Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas esquinas de las áreas de cesión para espacio público.<br>3) Se deberán generar pasos peatonales a nivel como mínimo cada 100 metros para cruzar las cesiones de espacio público.<br>4) Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:<br>a) Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha debe estar delimitado mínimo el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.<br>b) Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m <sup>2</sup> y menor a diez mil (10.000) m <sup>2</sup> debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.<br>c) Polígonos con un área menor a cinco mil (5.000) m <sup>2</sup> debe estar delimitado mínimo el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.<br>5) Se deberán configurar senderos peatonales perimetrales en su diseño..  |
| Conformación geométrica                      | 1) Podrán localizarse en globos con área mínima de 500 m <sup>2</sup> , conservando el lado mínimo con una relación de 1:2.<br>2) En planes parciales el área mínima de cesión en sitio es de 1200 m <sup>2</sup> ..  |

| Característica                                   | Lineamiento  |
|--|--|
|  | <ol style="list-style-type: none"> <li>3) Cuando la cesión total sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, esta se debe concentrar en un solo globo.</li> <li>4) La configuración geométrica debe cumplir con la proporción entre los costados de máximo 1:3 veces.</li> <li>5) Para la configuración geométrica de polígonos irregulares se permite que en su interior se inscriba un círculo cuya área corresponda mínimo al 40% del área total de la cesión en sitio.</li> </ol>  |
| Dimensiones mínimas                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La dimensión del frente mínimo de la cesión en sitio deberá ser de 20 metros.</li> <li>2) Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.</li> </ol>   |
| Lineamientos de entrega, construcción y dotación | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) El diseño, ejecución de obras y dotación de las cesiones públicas para espacio público será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores.</li> <li>2) Los parques se deberán construir en cumplimiento de los lineamientos de diseño determinados en el presente plan y las reglamentaciones expedidas por la administración municipal.</li> <li>3) Las franjas de control ambiental deberán ser adecuadas cumpliendo los lineamientos para las franjas de paisajismo y para la calidad urbana y los criterios e índices de diseño para espacios públicos peatonales y para el encuentro</li> <li>4) Las cesiones deben contar con conexión a servicios públicos de agua y energía.</li> <li>5) La dotación de los espacios públicos incluirá la instalación de elementos como: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Senderos peatonales continuos y a nivel, tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado, cumpliendo con lo establecido en el Decreto Nacional 1538 de 2005 en materia de accesibilidad universal.</li> <li>b) Diseño paisajístico, teniendo en cuenta las directrices sobre vegetación dispuestas en este plan y en los instrumentos complementarios.</li> <li>c) Mobiliario urbano acorde con el espacio diseñado de acuerdo con establecido en este Plan y en los instrumentos complementarios.</li> <li>d) Zonas de permanencia.</li> <li>e) Manejo de escorrentías y riego a partir de la utilización de SUDS. El porcentaje de SUDS no podrán exceder en la cesión de espacio público el XX%.</li> <li>f) Cámaras de seguridad, conectadas con el sistema de video vigilancia de la Policía Metropolitana, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la Secretaría de Gobierno Municipal. Las cámaras deberán garantizar la vigilancia de la mayoría del área cedida.</li> </ol> </li> <li>6) El área total del espacio público existente en el ámbito del cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.</li> <li>7) En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.</li> </ol> |

| Característica | Lineamiento   |
|----------------|---|
| Cerramientos   | No se permiten los cerramientos perimetrales en el espacio público producto del cumplimiento de cargas locales. |

**Parágrafo 1.** La adecuación del espacio público se debe realizar bajo los parámetros establecidos en el presente plan, así como en los instrumentos complementarios. En caso de contar con instrumentos complementarios para la reglamentación del espacio público, estas se entenderán como parte del presente plan.

**Parágrafo 2.** El cumplimiento de las directrices consignadas en dichos instrumentos complementarios, son requisito para la presentación, aprobación y recibo de las cesiones.

**Compensación de las cesiones públicas para los espacios públicos de encuentro.** Solamente las cesiones públicas para parques o zonas verdes de menos de 500 m2 pueden ser compensadas en dinero .

La Compensación en dinero se dará dando aplicación en la siguiente formula:

$$\text{Valor de la compensación} = A1 \times V1$$

Dónde:

A1 = Área de cesión en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio entre su área.

El monto de la compensación deberá ser cancelado al “Fondo de espacio público y equipamientos”.

**Adecuación y mantenimiento de andenes.** Corresponderá a los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el Municipio ejecutar las obras de adecuación y mantenimiento necesarias para que la superficie de los andenes que se localizan frente a sus predios sea continua, libre de obstáculos y de igual nivel, según lo determinen las especificaciones que establezca el Municipio

**Parágrafo.** En todo caso, para el diseño de los andenes, se deberán tener en cuenta las disposiciones establecidas en el presente plan, o en los instrumentos complementarios

**Características de las cesiones públicas para equipamientos.** La formulación de proyectos de equipamientos debe incorporar, además de la solución arquitectónica que se debe plantear en cumplimiento de las condiciones de mitigación determinadas para el uso dotacional, las siguientes medidas a efecto de prestar de manera adecuada los servicios a la comunidad y de mitigar los impactos urbanos y sociales que puedan generarse por la afluencia de usuario:

| Característica                                   | Lineamiento   |
|--|---|
| Generalidad                                      | Las cesiones de equipamientos exigidas en sitio, deberán contar con espacios públicos efectivos para consolidar su acceso y enlace con los demás elementos de la estructuras de la dimensión funcional.   |
| Localización                                     | <p>a. No podrán localizarse en predios inundables o zonas de alto riesgo.</p> <p>b. No podrán ubicarse en las zonas de la estructura ecológica principal.</p> <p>c. No podrán ubicarse en áreas definidas como reservas de vías arteriales o en zonas que se encuentren afectadas por líneas de alta tensión o zonas de aislamiento de ferrocarriles, así como en zonas reservadas para servicios públicos.</p> <p>d. No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza muy alta y alta por movimientos en masa.</p> <p>e. Cuando la cesión se encuentre en zonas de amenaza media y demás condiciones que impliquen riesgo, se deberán presentar los estudios técnicos necesarios para establecer las obras de mitigación que se deben realizar como parte de la adecuación de dicha cesión.</p> |
| Accesibilidad                                    | <p>a. Deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares en al menos el 25% de su perímetro, o al menos un costado.</p> <p>b. Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas esquinas de las áreas de cesión para equipamiento.</p> <p>c. Se deberán generar pasos peatonales a nivel como mínimo cada 100 metros.</p> <p>d. Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal a la edificación que contiene el acceso principal del equipamiento.</p>  |
| Conformación geométrica                          | a. Cuando la cesión pública para equipamiento sea igual o menor o 1 hectárea, deberá distribuirse en un sólo globo de terreno.  |
| Lineamientos de entrega, construcción y dotación | <p>a. El diseño, ejecución de obras y dotación de las cesiones públicas para equipamientos será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores.</p> <p>b. Deben contar con conexión a servicios públicos y andenes sobre las vías vehiculares.</p>  |
| Cerramientos                                     | <p>a. Los predios que se destinen a cesiones públicas para equipamientos se deben entregar con cerramiento provisional contra el espacio público, cuya altura debe ser de 2,50 metros y material en malla o similar.</p> <p>b. No se permitirán cerramientos perimetrales con el fin de evitar culatas en primeros pisos para fomentar la apertura de vanos en fachadas.</p>  |
| Otros criterios                                  | <p>a. Mitigar los impactos ambientales de acuerdo con la normativa vigente.</p> <p>b. Cumplir las normas urbanísticas aplicables al uso dotacional en los sectores donde se localizará el equipamiento, especialmente las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de uso público</p>  |

**Parágrafo.** Las cesiones públicas para equipamientos se podrán habilitar para cualquiera de los usos dotacionales, de acuerdo con las necesidades del Municipio.

**Traslado y compensación de zonas de cesión para equipamientos.** Cuando la totalidad de la cesión destinada a equipamiento público sea menor o igual a 500 m<sup>2</sup> y no pueda ser cumplida en sitio, por no cumplir con las condiciones determinadas en el presente Acuerdo o por razones de conveniencia para el Municipio, la misma podrá trasladarse a otro sitio del municipio o compensarse en dinero o mediante la construcción de otros equipamientos, en este último caso siempre y cuando el área de cesión del proyecto original conserve la destinación para uso dotacional de carácter privado. Para ello se establecen las siguientes reglas:

1. **Traslado:** los metros cuadrados objeto de la obligación urbanística de cesión pública para equipamiento se podrán trasladar a otra zona del Municipio, siempre y cuando el predio receptor cumpla con las siguientes condiciones: i) tenga acceso desde una vía vehicular pública y ii) se localice en zonas requeridas por el Municipio. El área objeto de traslado será resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Área de cesión a entregar por traslado} = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A1 = Área de cesión en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del avalúo catastral de suelo del predio, excluyendo construcciones, entre su área.

2. **Compensación en dinero:** la compensación en dinero de los metros cuadrados de cesión pública se calculará con base en la siguiente fórmula:

$$\text{Valor de la compensación} = A1 \times V1$$

Dónde:

A1 = Área de cesión en el proyecto original.

V1= Valor comercial del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

El monto de la compensación deberá ser cancelado al "Fondo de espacio público y equipamientos".

El valor comercial deberá ser determinado mediante un avalúo corporativo en los términos establecidos por la Ley.

**Parágrafo.** El traslado y la compensación deberán demostrarse como cumplimiento de la norma urbanística. La constancia para acreditar su cumplimiento será reglamentada por la Administración Municipal.

**Características de las cesiones públicas para vías.** Las vías intermedias y locales deben cumplir con los perfiles determinados en el presente Plan y deben ser construidas y entregadas a la Administración Municipal.

**Requisitos para la entrega de las cesiones públicas obligatorias para parques, equipamientos y vías.** La entrega de las zonas de cesión se realizará a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda o la entidad que haga sus veces y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Constancia de recibo de las obras firmada por las empresas prestadoras de servicios públicos.
- 2) Constancia de recibo de las vías a cargo del urbanizador, firmada por la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda.
- 3) Póliza que garantice la estabilidad por cinco (5) años de las obras de infraestructura vial.
- 4) Póliza que garantice la estabilidad por cinco (5) años de las obras civiles de urbanismo ejecutadas en las zonas de cesión, sin incluir mobiliario, etc..

**Redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.** La construcción de las redes locales o secundarias, necesarias para la ejecución del proyecto urbanístico, es por cuenta y riesgo de los urbanizadores. Los prestadores del servicio deberán hacer la supervisión técnica y recibir la infraestructura. Una vez entregada la infraestructura, los prestadores deben encargarse de la operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión de estas redes.

Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará con la finalización de cada una de ellas.

**Porcentaje mínimo de suelo para VIP.** El porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) solo se exige en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento urbanístico de desarrollo, tanto urbano como de expansión urbana. El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado que estas actuaciones deben destinar a vivienda de interés prioritario (VIP) es del 20%. Este porcentaje se contabiliza sobre el área útil destinada a los usos residencial, comercio y servicios de los planes parciales o proyectos urbanísticos. Para este cálculo no se contabilizan las áreas útiles destinadas exclusivamente a usos industriales o dotacionales.

**Parágrafo 1.** Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos en el artículo anterior se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social exigibles a los predios regulados por el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997, 46 de la Ley 1537 de 2012 y 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituya o modifique.

**Parágrafo 2.** El cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para VIP contenida en el presente Plan se encuentra ajustada a la legislación nacional vigente. En caso de que ésta sea modificada las disposiciones correspondientes aquí contenidas podrán ajustarse a las nuevas que el Gobierno nacional expida mediante decreto que para el efecto expida la Administración Municipal.

**Formas de cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para VIP.** Para el cumplimiento de la obligación que trata el presente artículo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una o varias de las siguientes alternativas:

1. Destinar el suelo para VIP en el mismo proyecto.
2. Trasladar la obligación de destinar suelo para VIP a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio de Palmira.
3. Compensar la obligación de destinar suelo para VIP en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen el municipio para el efecto.

**Cumplimiento de la obligación de destinar suelo para VIP en el mismo proyecto.** Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se desarrolle en el mismo proyecto, las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación deben quedar identificadas y delimitadas en los planos de la licencia de urbanización y en la escritura de constitución de esta.

Los planes parciales determinarán la forma de definir la localización de los suelos donde se dará el cumplimiento de la obligación, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

El alcance de esta obligación se circunscribe a la destinación de suelos útiles para el desarrollo de vivienda VIP y a la ejecución de las obras de urbanización de esos suelos. La construcción de la vivienda en el lote no hace parte del cumplimiento de la obligación. Cuando el titular decida desarrollar el lote útil destinado al cumplimiento del porcentaje, la edificación de esas áreas útiles se rige por las siguientes reglas:

1. El índice de construcción de los suelos útiles que se destinen al cumplimiento de la obligación de VIP se contabiliza dentro del IC de la actuación urbanística, determinado en las fichas normativas. En ningún caso se puede superar el índice máximo de construcción definido para la actuación urbanística.
2. La construcción de proyectos VIP en los suelos útiles que se destinen al cumplimiento de la obligación pueden superar el índice básico de construcción sin participar en el reparto de cargas y beneficio.
3. Las unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) podrán combinarse con otros productos inmobiliarios y/o otros usos siempre que estos se encuentren autorizados en las fichas normativas.}

**Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante el traslado a otro proyecto del mismo urbanizador.** Cuando la obligación de destinar suelos para VIP se traslade a cualquier otro proyecto del mismo urbanizador, siempre que esté ubicado en suelo urbano o de expansión urbana con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, se deberá dar aplicación a la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

**Parágrafo 1.** Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante la Secretaría de Planeación, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, la Secretaría de Planeación o la entidad encargada de expedir las licencias urbanísticas al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 2.** Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo serán sustituidos por valores comerciales de referencia, una vez el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde se ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

En ningún caso, se podrá involucrar en el avalúo el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

**Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.** La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin o a través de XXXX, conforme con lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.4 y 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para ello se establecen las siguientes alternativas:

1. Mediante la compra de derechos fiduciarios del portafolio municipal de proyectos VIS o VIP:

1.1 El valor de compra de los derechos fiduciarios se estimará multiplicando el valor comercial del predio o predios del portafolio municipal donde se desarrollará el proyecto VIS o VIP por el área objeto de traslado.

1.2 El área objeto de traslado se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

1.3 No se entenderá cumplida la obligación de que trata este numeral cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación.

2. Mediante la compra de suelo para desarrollar proyectos VIS o VIP y que se transfieran a XXXX:

2.1. Los suelos que se reciban por la compensación en especie de que trata este numeral serán administrados por XXXXX en su calidad de banco de tierras y se destinarán a la ejecución de proyectos VIS o VIP.

2.2. El suelo que se debe adquirir y entregar a XXX debe ser igual al área objeto de traslado.

2.3. El área objeto de traslado se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

- 2.4. Para dar aplicación a esta modalidad de cumplimiento es requisito que XXX haya celebrado previamente una promesa de compraventa o cualquier otro contrato que permita la adquisición del inmueble o inmuebles.
3. Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP que constituya XXXX en su calidad de banco inmobiliario.
- 3.1. El valor de compra de los derechos fiduciarios se estimará multiplicando el valor comercial promedio VIS o VIP del Municipio de Palmira por el área objeto de traslado.
- 3.2. El área objeto de traslado se calcula aplicando a siguiente formula:  
$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$
  
Dónde:  
A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.  
A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.  
V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original  
V2 = Valor catastral promedio del metro cuadrado VIS o VIP del Municipio de Palmira.
- 3.3. No se entenderá cumplida la obligación de que trata este numeral cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación.

Para efectos de verificar el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para VIP mediante la modalidad de compensación, la autoridad municipal requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos para los numerales 1 y 3 o la escritura de compra de predios en caso de numeral 2.

Los recursos que se reciban por la compensación dineraria de que trata este artículo tendrán la destinación de que trata el artículo XX del presente Plan y serán administrados por XXX en su calidad de banco de tierras.

**Destinación de recursos de compensación para habilitación de suelo.** Los recursos derivados de la compensación de obligación de destinación de suelo para el desarrollo de VIP y los rendimientos financieros que estos generen se podrán destinar a la adquisición de predios, diseños, estudios, obras de urbanización y construcción, obras de mitigación, supervisión e interventoría, entre otras actividades requeridas para la estructuración y ejecución de proyectos de vivienda y/o de renovación urbana.

Con los recursos a que se refiere este artículo se podrán adelantar procesos de selección de constructores de proyectos de vivienda de interés social, celebrar contratos o desarrollar esquemas para llevar a cabo la interventoría, supervisión, estudios, diseños y cualquier otra actividad tendiente a la estructuración o ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritaria o vivienda de interés social.

### **3.1.2.5 Cargas generales**

**Participación en las cargas generales.** Los urbanizadores podrán asumir de manera voluntaria cargas generales de que trata el artículo XXX del presente Plan para recibir como contraprestación metros cuadrados de edificabilidad adicional; o retribuciones que se acuerden con el municipio y/o las empresas prestadoras para el caso de las redes matrices de servicios públicos y alumbrado público. La asunción de cargas generales se efectúa conforme con las reglas que se señalan en los siguientes artículos.

La asunción voluntaria de cargas generales no subsume las obligaciones de carga local, las cuales al ser asumidas por los desarrollos urbanísticos de urbanización y reurbanización generan el índice básico de construcción definido para cada tratamiento en las fichas normativas. Las actuaciones que no participen en el reparto de cargas y beneficios solo podrán utilizar el índice básico de construcción definido para cada tratamiento en las fichas normativas.

**Suelo de la Estructura Ecológica Principal y de la Malla Vial Arterial.** Los suelos de la Estructura Ecológica Principal que se encuentren dentro del ámbito de actuaciones urbanísticas podrán ser cedidos a cambio de obtener metros cuadrados de edificabilidad adicional. Cuando en la actuación urbanística no exista presencia de áreas de la Estructura Ecológica Principal y se requiera edificabilidad adicional, la cesión adicional de suelo podrá cumplirse mediante su pago compensatorio en dinero. La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional se da en función de la cantidad de suelo que se ceda o compense, de acuerdo con la tabla contenida en el artículo XX del presente Plan.

**Suelo de la Malla vial arterial.** Los suelos de la malla vial arterial que se encuentren dentro del ámbito de actuaciones urbanísticas podrán ser cedidos a cambio de obtener metros cuadrados de edificabilidad adicional. Cuando en la actuación urbanística no existan suelos de la malla vial arterial, la cesión adicional de suelo podrá cumplirse en suelo de la malla vial que se encuentre disponible o mediante su pago compensatorio en dinero. La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional se da en función de la cantidad de suelo que se ceda o compense, de acuerdo con la tabla contenida en el artículo XX del presente Plan.

**Obras de la malla vial arterial.** Los estudios, diseños y ejecución de obras de la malla vial arterial que estén incluidas dentro de la actuación urbanística o habiliten su funcionamiento podrán ser ejecutadas a cambio de derechos de edificabilidad adicional. La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional se da en función de la cantidad de metros cuadrados de vía arterial construida que sea entregada al Municipio.

La iniciativa para ejecutar obras de carga general deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Identificación de la persona que presente la propuesta.
2. Acreditación del respaldo financiero para la ejecución de las obras.
3. Cronograma de ejecución de las obras.
4. Compromiso de ejecución de las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas de las entidades responsables de recibirlas.

**Redes matrices de servicios públicos.** El diseño, construcción y mantenimiento del conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que hacen parte de la red matriz de acueducto y alcantarillado está a cargo de la empresa prestadora del servicio, la cual deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos. En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.

En el evento que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos para lo cual la empresa prestadora está obligada a celebrar los acuerdos respectivos.

Para el caso del alumbrado público, cuya prestación es responsabilidad del Municipio de manera directa o a través de empresas prestadoras, los costos en que incurra el urbanizador en su construcción deberán ser retribuidos por el municipio y/o la empresa prestadora.

#### 3.1.2.5.1 Reparto equitativo de cargas y beneficios

**Edificabilidad básica.** Los urbanizadores y desarrolladores podrán acceder a la edificabilidad básica señalada para cada tratamiento urbanístico siempre y cuando cumplan con las cargas locales de que trata el presente Plan.

**Edificabilidad adicional.** Para acceder al reparto de cargas y beneficios y obtener de esta forma edificabilidad adicional a la básica, conforme con las equivalencias determinadas en el presente Plan, los propietarios, urbanizadores y desarrolladores de suelos y terceros podrán utilizar uno o varios de los siguientes mecanismos:

1. Cesión de los suelos que se encuentren afectados con cargas generales a favor de la Administración Municipal.
2. Ejecución de obras de carga general.
3. Aporte de recursos dinerarios al “Fondo de Aportes por Edificabilidad”.

La edificabilidad adicional podrá ser utilizada en los Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización que se soliciten ante la autoridad competente, sin superar en ningún caso el índice de construcción máximo establecido para cada tratamiento urbanístico en las fichas normativas.

**Parágrafo 1.** La administración municipal reglamentará la operatividad de estos mecanismos.

**Parágrafo 2.** Los suelos de carga general que no sean obtenidos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios podrán ser adquiridos directamente por la Administración Municipal.

**Equivalencia de aportes de carga general en metros cuadrados de edificabilidad adicional.** Los propietarios, urbanizadores y desarrolladores de suelos y terceros que voluntariamente cedan suelos y ejecuten obras de carga general obtendrán metros cuadrados de edificabilidad adicional de acuerdo con las siguientes equivalencias:

- a) Cesión de suelos de carga general: cada metro cuadrado de suelo de carga general que se ceda equivale a los siguientes metros cuadrado de edificabilidad adicional:

| Cesión de suelos de carga general        | M2 de edificabilidad adicional |
|--|--------------------------------|
| 1 m2 para Estructura Ecológica Principal | 0,5 m2                         |
| 1 m2 de suelo para vías de carga general | 1 m2                           |

- b) Utilización de m2 de edificabilidad adicional: cada metro cuadrado de edificabilidad adicional adquirido podrá ser utilizado en cualquiera de los usos permitidos por las fichas normativas del tratamiento correspondiente.

**Equivalencia de aportes de recursos dinerarios en metros cuadrados de edificabilidad adicional.** Los propietarios, urbanizadores y desarrolladores de suelos y terceros obtendrán metros cuadrados de edificabilidad adicional por cada fracción de salarios mínimos legales mensuales vigentes que aporten al “Fondo de Aportes por Edificabilidad ”. La fracción varía en función del tratamiento y del uso y producto inmobiliario que se elija para aprovechar la edificabilidad adicional, como se señala a continuación:

| Renovación, Revitalización y Desarrollo | Uso/Producto Inmobiliario |
|---|---------------------------|
| 0,00                                    | Vivienda VIP - 1m2        |
| 0,08                                    | Vivienda VIS - 1m2        |
| 0,10                                    | Vivienda No VIS - 1m2     |
| 0,03                                    | Dotacional - 1m2          |
| 0,10                                    | Comercio 1m2              |
| 0,10                                    | Servicios - 1m2           |
| 0,08                                    | Industria - 1m2           |

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional que se obtengan por el aporte de recursos dinerarios solamente podrán ser utilizados en los usos y productos inmobiliarios en función de los que se haya determinado la equivalencia de la fracción de SMLMV en edificabilidad adicional. Los estacionamientos y el porcentaje para equipamiento comunal privado no requieren de la obtención de edificabilidad adicional.

La construcción de proyectos VIP en los suelos útiles que se destinen al cumplimiento de la obligación pueden superar el índice básico de construcción sin participar del reparto de cargas y beneficios. Los desarrollos VIP ubicados por fuera de los suelos destinados a dicho fin deberán realizar los aportes por edificabilidad adicional con la misma fracción del uso VIS, según aplique, señalada en la tabla anterior.

**Segregación de suelos de Carga General.** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la segregación total o parcial de suelos de carga no requiere de licencia de subdivisión toda vez que se encuentran destinados a la ejecución de obras de utilidad pública.

Los costos en que se incurra para efectuar la segregación y la transferencia del suelo deben ser asumidos por el propietario de los suelos de carga general.

### 3.1.2.5.2 Modelación de la propuesta del modelo de cargas y beneficios

El modelo de desarrollo propuesto para Palmira, contempla la implementación de un esquema de repartos y beneficios de cargas generales, que permitirá a los desarrolladores acceder a edificabilidades adicionales a la básica según lo ha definido la norma. Con base en estas definiciones se construyó una modelación que busca mostrar el valor de las cargas que deben asumir los desarrolladores para diferentes escenarios de edificabilidad. A continuación, se detalla el proceso y se presenta el paso a paso para un predio tipo con tamaño de una hectárea:

1. El proceso comienza con la determinación del área útil del proyecto, a partir de la cual será definida el mix y edificabilidades a ser desarrolladas por tipo de uso.

Tabla 4. Áreas generales

| <b>ÁREAS GENERALES</b>       |              |  |               |
|------------------------------|--------------|--|---------------|
| <b>Área Bruta</b>            | <b>100%</b>  |  | <b>10.000</b> |
| Afectaciones                 | 15.0%        |  | 1.500         |
| <b>Área Neta Urbanizable</b> | <b>85%</b>   |  | <b>8.500</b>  |
| <b>Cesiones</b>              |              |  | <b>3.145</b>  |
| Espacio Público              | 17.0%        |  | 1.445         |
| Equipamientos                | 8.0%         |  | 680           |
| Vías Locales                 | 12.0%        |  | 1.020         |
| <b>Área Útil</b>             | <b>63.0%</b> |  | <b>5.355</b>  |

Dentro de la definición de este cuadro de áreas, se aplicaron los porcentajes de cesiones que define la norma en términos de espacio público y equipamientos, y se estableció un valor supuesto para el área correspondiente con las afectaciones, así como las cesiones destinadas a vías locales.

2. Una vez ha sido estimada el área útil del proyecto, se define el mix de usos, así como los índices de construcción que se van a desarrollar de cada uno de estos:

Tabla 5. Mix y edificabilidades propuestas por uso

|   |                     |              |
|---|---------------------|--------------|
| <b>Mix de Usos / A. Útil</b>                    |                     |              |
| Vivienda VIP                                    | 20.0%               | 1.071        |
| Vivienda VIS                                    | 40.0%               | 2.142        |
| Vivienda No Vis                                 | 10.0%               | 536          |
| Comercio  | 20.0%               | 1.071        |
| Servicios                                       | 10.0%               | 536          |
| <b>Áreas construidas por Uso para I.C. (m2)</b> | <b>I.C./A. Útil</b> | <b>6.640</b> |
| Vivienda VIP                                    | 0.75                | 803          |
| Vivienda VIS                                    | 1.70                | 3.641        |
| Vivienda No Vis                                 | 1.70                | 910          |
| Comercio  | 0.80                | 857          |
| Servicios                                       | 0.80                | 428          |

Todos los índices que se han definido, se aplican con respecto al porcentaje de área útil que se ha asignado a cada uso.

- Definidas las potenciales áreas de construcción, es posible calcular la densidad de unidades residenciales con relación a área bruta del proyecto. Para ello se define un tamaño medio de la unidad de vivienda, el cual busca reconocer las dinámicas propias del mercado inmobiliario.

Tabla 6. Número de viviendas estimadas y densidades por A. Bruta

| <b>VIVIENDAS</b>                        |                  |                 |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Tipo de vivienda</b>                 | <b>Area (m2)</b> | <b>Unidades</b> |
| Vivienda VIP                            | 45.00            | 18              |
| Vivienda VIS                            | 65.00            | 56              |
| Vivienda No Vis                         | 80.00            | 11              |
| <b>Total</b>                            |                  | <b>85</b>       |
| <b>No de Viviendas</b>                  |                  | <b>85</b>       |
| <b>Densidad de viviendas / A. Bruta</b> |                  | <b>85</b>       |
| <b>Densidad de vivienda /A.Útil</b>     |                  | <b>159</b>      |

- Con base en las definiciones de las áreas destinadas a cada uso, así como el número de viviendas a desarrollar, se realiza una estimación del valor de las ventas que generaría un desarrollo como el propuesto. Dicha estimación de las ventas parte de fijar un valor unitario de referencia para las unidades habitacionales del tipo VIP y VIS, así como de un valor de venta por metro cuadrado para los usos de vivienda no vis, comercio y servicios. Las ventas se estiman con base en las áreas construidas que se consideran dentro del índice de construcción, lo anterior reconociendo que el área vendible es equiparable a esta de manera aproximada.

Tabla 7. Ventas estimadas por uso

| <b>VENTAS</b>   |                       |                       |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Uso</b>      | <b>Costo unitario</b> | <b>17.951.607.692</b> |
| Vivienda VIP    | 90.000.000.00         | 1.606.500.000         |
| Vivienda VIS    | 135.000.000.00        | 7.562.907.692         |
| Vivienda No Vis | 4.000.000             | 3.641.400.000         |
| Comercio        | 4.000.000             | 3.427.200.000         |
| Servicios       | 4.000.000             | 1.713.600.000         |

5. Con base en la definición que plantea la norma en términos de los índices de construcción básicos y los índices que realmente se propone desarrollar, se estiman las áreas básicas que pueden desarrollarse, las áreas adicionales que se plantean construir y el costo de las cargas derivadas de estas áreas adicionales. Lo anterior, teniendo en cuenta los parámetros normativos en términos de las equivalencias de pago que se establecen en la norma para cada uso en función del salario mínimo mensual vigente.

Tabla 8. Cálculo de áreas de construcción básica, adicionales y costo de derechos de edificabilidad

| <b>Costos Derechos de Edificabilidad - IC/A.Util</b> |                    |
|--|--------------------|
| <b>Índice Básico</b>                                 | <b>0.20</b>        |
| <b>Área construida I. Básico</b>                     | <b>Área (m2)</b>   |
| Vivienda VIP   | 214                |
| Vivienda VIS   | 428                |
| Vivienda No Vis                                      | 107                |
| Comercio   | 214                |
| Servicios  | 107                |
| <b>Total (m2)</b>                                    | <b>1.071</b>       |
| <b>Índice Adicional</b>                              | <b>1.04</b>        |
| <b>Área construida I. Básico</b>                     | <b>Área (m2)</b>   |
| Vivienda VIP   | 589                |
| Vivienda VIS   | 3.213              |
| Vivienda No Vis                                      | 803                |
| Comercio   | 643                |
| Servicios  | 321                |
| <b>Total (m2)</b>                                    | <b>5.569</b>       |
| <b>Índice Total</b>                                  | <b>1.24</b>        |
| <b>Área construida I. Total</b>                      | <b>Área (m2)</b>   |
| Vivienda VIP   | 803.25             |
| Vivienda VIS   | 3.641.40           |
| Vivienda No Vis                                      | 910.35             |
| Comercio   | 856.80             |
| Servicios  | 428.40             |
| <b>Total (m2)</b>                                    | <b>6.640</b>       |
| <b>Valor a Pagar por Derechos de Edificabilidad</b>  | <b>388.773.000</b> |
| Vivienda VIP   | 0                  |
| Vivienda VIS   | 257.040.000        |
| Vivienda No Vis                                      | 80.325.000         |
| Comercio   | 19.278.000         |
| Servicios  | 32.130.000         |

6. Finalmente, se presenta un estimado de la relación entre el valor que debe ser pagado para acceder a la edificabilidad adicional deseada y el valor estimado de las ventas completas del proyecto. Se observa, que dicho valor es del 2,17%; anotando que aún para escenarios de densidades de vivienda de 100 y 130 unidades por área bruta, esta relación se mantiene por debajo del 2,5%.

Tabla 9. Relación costo derechos de edificabilidad/ventas totales

|  |                |
|--|----------------|
| Ventas Totales                               | 17.951.607.692 |
| Valor a Pagar por Derechos de Edificabilidad | 388.773.000    |
| % de Derechos de Edificabilidad / Ventas     | 2.17%          |

## 3.2 Normas morfológicas, volumétricas y de estructuración espacio urbano

### 3.2.1 Morfología urbana

**Unidad mínima de actuación.** Es la superficie mínima de terreno que se requiere para desarrollar actuaciones urbanísticas de urbanización. Puede incluir uno o varios predios. La unidad mínima de actuación para los tratamientos de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo es de 2,000 m<sup>2</sup>. En el resto de los tratamientos no hay una unidad mínima de actuación.

La unidad mínima de actuación aplica sin perjuicio de la predelimitaciones de planes parciales identificados en el Plano No. XXX del presente Plan

**Subdivisión previa al proceso de urbanización.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán subdividirse, salvo que se trate de alguna de las siguientes situaciones:

Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.

Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública bien sea por entidades públicas o por particulares directamente.

Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural o suburbano.

Los predios que se localicen en suelo de expansión no podrán ser subdivididos por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar establecida para el municipio de Palmira mientras no se adopte el respectivo plan parcial. En todo caso aplicarán las excepciones previstas en la legislación agraria y ambiental.

**Subdivisión como resultado del proceso de urbanización.** Los proyectos de urbanización se podrán subdividir en supermanzanas y/o en manzanas. Las supermanzanas y/o las manzanas se podrán subdividir a su vez en lotes. El proceso de subdivisión debe respetar la continuidad y conformación de la malla vial arterial, intermedia y local y del sistema de espacio público del presente plan.

**Parágrafo.** Los predios que sean resultantes de una subdivisión como resultado del proceso de urbanización anterior a la expedición de este Plan, pueden contar con dimensiones inferiores a las aquí exigidas, y están autorizados para desarrollarse siempre

y cuando cumplan con las demás condiciones normativas de su respectiva ficha normativa, en lo que sea aplicable.

**Supermanzanas.** Las supermanzanas solo podrán plantearse cuando estén exclusivamente destinadas a usos dotacional, comercio, servicios y/o industrial y deben cumplir con las siguientes reglas:

1. Estar rodeadas por todos los costados por vías vehiculares públicas, excepto en los costados que colinde con elementos de la estructura ecológica principal.
2. Tener un tamaño máximo de 4 hectáreas.

**Manzanas.** La conformación de las manzanas debe cumplir con las siguientes reglas:

1. Estar rodeadas por espacio público, de los cuales por lo menos el 40 % de su perímetro debe colindar con vía vehicular pública.
2. Tener un tamaño máximo de 1,5 hectáreas.

**Lotes.** La conformación de los lotes debe cumplir con las siguientes dimensiones de acuerdo con la siguiente tabla:

| Uso o Producto inmobiliario | Área mínima en metros cuadrados (m2) | Frente mínimo en metros (m) |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Vivienda unifamiliar        | 50                                   | 6                           |
| Vivienda bifamiliar         | 100                                  | 8                           |
| Vivienda multifamiliar      | 300                                  | 12                          |
| Otros Usos                  | 400                                  | 16                          |

Estos lotes adicionalmente deben cumplir con las siguientes reglas:

1. Tener frente a vía vehicular pública.
2. Cumplir con el tamaño mínimo determinado en el presente plan determinado para cada tratamiento urbanístico.
3. Cumplir con la dimensión mínima de frente determinado en este plan para cada tratamiento urbanístico.

**Parágrafo.** Los lotes existentes a la expedición del presente Plan no les aplicará el tamaño mínimo determinado en este artículo.

### 3.2.2 Normas volumétricas

**Alturas máximas.** Las alturas máximas de las edificaciones se encuentran determinadas para cada tratamiento urbanístico en la siguiente tabla:

|                       | Desarrollo | Renovación Urbana<br>Desarrollo | Revitalización<br>Eje Férreo | Revitalización<br>Centro | Consolidación | Mejoramiento<br>Integral |
|-----------------------|------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Altura<br>en<br>pisos | 10         | 12                              | 8                            | 4                        | 3             | 3                        |

En las zonas de aproximación de los aeropuertos, las alturas máximas están condicionadas al concepto correspondiente que expida la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, el cual deberá ser solicitado en los términos que dichas entidades establezcan y en todo caso antes de la expedición de la respectiva licencia urbanística.

Para aquellos tratamientos en los cuales la altura se calcule por número de pisos se deben tener en cuenta las siguientes reglas:

1. Dar aplicación a la siguiente fórmula:  

$$\text{Altura Máxima} = \text{Número de pisos permitidos} \times 4,20 \text{ metros} + 1,50 \text{ metros}$$
contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso en el caso de cubiertas inclinadas.
2. Los siguientes elementos de remate localizados sobre la cubierta del último piso no contabilizan como piso, ni dentro de la fórmula de altura máxima: chimeneas, ductos, tanques de agua, el hall de cubierta, el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas, y la última parada del ascensor.

**Altura mínima entre placas.** La altura de los pisos de las edificaciones debe cumplir con las siguientes reglas:

1. En usos residenciales la altura mínima libre entre placas es de 2,40 metros.
2. En otros usos la altura mínima libre entre placas es de 2,60 metros.
3. Para sótanos y semisótanos en cualquier uso la altura mínima libre entre placas es de 2,50 metro.
4. La altura libre máxima entre placas para usos industriales será la necesaria para el desarrollo del uso.

**Tipología Edificatoria.** Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada, continua o plataforma y torre aislada. La tipología de las edificaciones se encuentra determinada para cada tratamiento urbanístico en la siguiente tabla:

|           | Desarrollo              | Renovación Urbana<br>Redesarrollo | Revitalización<br>Eje Férreo | Revitalización<br>Centro                       | Consolidación | Mejoramiento<br>Integral |
|-----------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--|---------------|--------------------------|
| Tipología | Continua<br>aislada y/o | Aislada                           | Aislada                      | Continua o<br>plataforma<br>y torre<br>aislada | Continua      | Continua                 |

**Antejardines.** Son las áreas libres de propiedad privada, pertenecientes al espacio público, que están comprendidas entre el paramento de construcción y el lindero del predio. La dimensión de los antejardines se encuentran determinadas para cada tratamiento urbanístico en la siguiente tabla:

|                                 | Desarrollo  | Renovación Urbana Redesarrollo | Revitalización Eje Férreo | Revitalización Centro | Consolidación                                  | Mejoramiento Integral |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| <b>Dimensión antejardín (m)</b> | No se exige | No se exige                    | No se exige               | No se exige           | Norma con la que se desarrolla la urbanización | No se exige           |

**Voladizos y balcones.** El voladizo es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa el paramento del primer piso sin apoyos visibles. Los balcones o terrazas que se proyecten sobre los espacios públicos contabilizan como voladizos. En caso de que estos se proyecten sobre espacios privados, deberán cumplir con las normas de aislamientos laterales, posteriores y entre edificaciones establecidas en este plan.

1. Reglas para voladizos: los voladizos deben cumplir con las siguientes dimensiones

| Localización sobre Espacio Público   | Dimensión máxima del voladizo  |
|--|--|
| Sobre espacios públicos con dimensiones iguales o menores a 9 metros.                        | No se permite  |
| Sobre espacios públicos con dimensiones mayores a 8 metros y menores o iguales a 12 metros   | 0.80 metros contados desde el nivel de acceso peatonal o nivel del andén |
| Sobre espacios públicos con dimensiones iguales o mayores a 12 metros y menores a 20 metros. | 1,25 metros contados desde el nivel de acceso peatonal o nivel del andén |
| Sobre espacios públicos con dimensiones mayores o iguales a 20 metros.                       | 2,00 metros contados desde el nivel de acceso peatonal o nivel del andén |

Para el cálculo de la dimensión sobre espacio público se contará la distancia perpendicular que existe entre el paramento del predio que se pretende desarrollar y el paramento del predio de enfrente.

2. Reglas para balcones: el 100% del área destinada a balcones abiertos no contará dentro del índice de construcción.

**Aislamientos.** El aislamiento lateral es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio, solamente aplica en tipología aislada. El aislamiento posterior es la distancia horizontal comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio y es exigible en todas las tipologías. Los aislamientos deben cumplir con las siguientes reglas:

1. Dimensiones mínimas que varían en función de la cantidad de pisos que se construyan:

| No. de pisos | Aislamiento lateral en metros | Aislamiento posterior en metros |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 a 3        | 3.00                          | 3.00                            |
| 4 a 6        | 4.00                          | 5.00                            |
| 7 a 9        | 6.00                          | 6.50                            |
| 10 a 12      | 8.50                          | 9.00                            |

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre las placas o la cubierta se contabilizarán como dos (2) pisos.
2. Los aislamientos de predios que contengan o sean colindantes con Bienes de Interés Cultural, se regirán por las disposiciones contenidas en el decreto reglamentario del tratamiento urbanístico de conservación.
3. En todas las tipologías edificatorias el aislamiento posterior se debe dar desde el nivel de terreno.
4. En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada.
5. En tipología aislada, los aislamientos laterales se deben dar desde el nivel del terreno.
6. En todas las tipologías, cuando la edificación colindante no previó aislamiento lateral, la edificación se podrá empatar volumétricamente con esta sin superar la altura permitida del tratamiento generando un empate volumétrico. A partir del empate volumétrico, se debe prever el aislamiento lateral para la tipología aislada.
7. En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
8. Las edificaciones al interior del mismo predio deben estar aisladas entre sí, como mínimo, en una dimensión equivalente a 1/2 de la altura en metros de la edificación. Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. Esta dimensión en ningún caso podrá ser menor a 3 metros.
9. Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos.

**Sótanos y semisótanos.** Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las siguientes condiciones:

1. Reglas para los sótanos:
  - a) El sótano se permite desde el lindero del predio o predios cuando el predio no tenga antejardín. En los casos que el predio tenga antejardín, los sótanos deben retrocederse 2 m del paramento del predio.
  - b) El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno.
2. Reglas para los semisótanos
  - a) El semisótano puede sobresalir 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

**Parágrafo.** Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación.

**Cerramientos.** Se permiten tres tipos de cerramiento: en antejardín, en paramento y laterales.

Los cerramientos en antejardín pueden tener una altura máxima de 90 cm, los cuales pueden tener un zócalo sólido de máximo 40 cm y la parte restante superior debe presentar al menos un 90% de transparencia.

Los cerramientos en paramento pueden tener una altura máxima de 1.8m, los cuales pueden tener un zócalo sólido de máximo 40 cm y la parte restante superior debe presentar al menos un 90% de transparencia.

**Predios urbanizables no urbanizados o no edificados.** Los predios urbanizables no urbanizados y/o sin edificar en suelo urbano, se rigen por las siguientes reglas:

- 1) Solamente se permite la actividad transitoria de parqueaderos en superficie.
- 2) Queda totalmente prohibido utilizar los lotes para recibo de escombros, basuras y residuos sólidos, líquidos y/o peligrosos.
- 3) Es obligación de los propietarios mantener los lotes cerrados y limpios hasta tanto se adelanten los procesos de urbanización y/o construcción. Los cerramientos provisionales deben cumplir con las siguientes reglas:
  - a) Si el cierre temporal se hace por la línea del paramento de construcción definido en la norma urbana, deben ser construidos con un muro macizo en ladrillo o similar, acabados con pañete y pintura. La altura máxima del muro puede ser hasta de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno.
  - b) Si el cierre temporal se hace por la línea de propiedad, pueden ser construidos con materiales temporales como malla o lámina, sin que obstaculice el libre tránsito de las personas.
  - c) Los cerramientos deben contar con una puerta para acceso al predio y no puede interrumpir la continuidad de la malla vial o peatonal existente.
- 4) Cuando se proyecten ampliaciones de la malla vial que afecten el predio y la edificación nueva requiera dejar aislamiento, se permitirá en cerramiento temporal por la afectación proyectada mientras se lleva a cabo la ampliación. Una vez efectuada la obra, el cerramiento deberá hacerse por la línea de construcción.

### 3.2.3 Áreas permeables y arborización

**Área verde permeable mínima.** Todas las actuaciones urbanísticas de edificación deben garantizar al interior del área útil de cada predio, manzana o supermanzana un porcentaje mínimo de área verde permeable que permita la infiltración de aguas al terreno. Los porcentajes de área verde permeable mínima para cada tratamiento se determina en la siguiente tabla:

|  | Desarrollo | Renovación Urbana Redesarrollo | Revitalización Centro | Consolidación | Mejoramiento Integral |
|--|------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Área verde permeable mínima (área útil)</b> | 15%        | 12%                            | 12%                   | 10%           | 10%                   |

**Cobertura Arbórea.** Con el propósito de contribuir a las acciones que mitiguen el cambio climático, todas las actuaciones urbanísticas deben garantizar al interior del área útil de cada predio, manzana o supermanzana un porcentaje mínimo de cobertura forestal arbórea. El porcentaje de cobertura arbórea se contabilizará asumiendo las áreas de las copas de los árboles en su madurez. Los porcentajes de cobertura arbórea mínima para cada tratamiento se determina en la siguiente tabla:

|                                      | Desarrollo | Renovación Urbana Redesarrollo | Revitalización Centro | Consolidación | Mejoramiento Integral |
|--------------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Área cobertura arbórea mínima</b> | 12%        | 10%                            | 10%                   | 8%            | 8%                    |

### 3.2.4 Accesos vehiculares y estacionamientos

**Estacionamientos.** Los estacionamientos y sus áreas de circulación deben estar libres de elementos estructurales o divisorios. Las dimensiones mínimas de los estacionamientos son las siguientes:

| Tipo de estacionamiento | Ancho (m) | Largo (m) | Ancho mínimo del área de circulación (m) |
|-------------------------|-----------|-----------|--|
|                         |           |           |  |

|  |      |      |      |
|--|------|------|------|
| Bicicletas en paralelo con circulación central | 0,60 | 2,00 | 1,75 |
| Bicicletas en vertical con circulación central | 0,60 | 1,25 | 1,75 |
| Motocicletas                                   | 1,50 | 2,50 | 1,50 |
| Vehículos livianos                             | 2,40 | 5,00 | 5,00 |
| Vehículos livianos en paralelo                 | 2,50 | 5,80 | 5,00 |
| Vehículos discapacitados individuales          | 3,80 | 5,00 | 5,00 |
| Vehículos discapacitados agrupados             | 3,20 | 5,00 | 5,00 |

**Cuotas de estacionamientos.** Los requerimientos mínimos para los tipos de estacionamientos se establecen de acuerdo el uso que se desarrollen de acuerdo con lo señalado en la siguiente tabla:

| Uso  | Vehículos                                     | Bicicletas (1)             | Motocicletas               |
|--|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Vivienda VIP</b>                            | Privados 1 x 7Viv.<br>Visitantes 1 x 12 Viv.  | Privados 1 x 3Viv.         | Privados 1x3 Viv           |
| <b>Vivienda VIS</b>                            | Privados 1 x 3 Viv.<br>Visitantes 1 x 12 Viv. | Privados 1 x 3Viv.         | Privados 1x3 Viv           |
| <b>Vivienda NO VIS</b>                         | Privados 1 x 1Viv.<br>Visitantes 1 x 12 Viv.  | Privados 1 x 3Viv.         | No aplica                  |
| <b>Dotacional</b>                              | 1 x 200 m2 de área del uso                    | 1 x 200 m2 de área del uso | 1 x 200 m2 de área del uso |
| <b>Comercio y Servicios 3 y 4</b>              | 1 x 200 m2 de área del uso                    | 1 x 200 m2 de área del uso | 1 x 200 m2 de área del uso |
| <b>Industria y bodegas con área construida</b> | Vehículo liviano 1 x 500 m2 de área del uso   | 1 x 100 m2 de área del uso | 1 x 500 m2 de área del uso |

|                                 |  |  |  |
|---------------------------------|--|--|--|
| <b>menor a<br/>2.500 m2 (2)</b> |  |  |  |
|---------------------------------|--|--|--|

**Nota 1.** Los proyectos con 5 viviendas o menos están exentos de cumplir con el requerimiento de estacionamientos.

**Nota 2.** En los usos industriales y las actividades de bodegas con área construida igual o mayor a 2.500 m2 los estacionamientos para vehículos livianos, pesados y de bicicleta se deberán plantear conforme con los requerimientos que se establezcan en el estudio de tránsito que deberá aprobarse antes de la expedición de la respectiva licencia.

**Nota 3.** El uso de comercio habitual de escala local y los usos de servicios de escala local no requiere cupo mínimo de estacionamientos.

**Parágrafo 1.** Por cada 30 cupos de estacionamientos de vehículos se debe garantizar como mínimo uno para vehículos de discapacitados. Los proyectos que deban cumplir con requerimiento de parqueaderos deben incluir por lo menos un cupo para este tipo de vehículos.

**Parágrafo 2.** Se permite el uso de sistemas de duplicadores mecanizados y otros sistemas alternativos de elevadores de parqueo para dar cumplimiento a la cuota de estacionamientos, en todo caso siempre cumpliendo las dimensiones mínimas acá establecidas.

**Parágrafo 3.** En los tratamientos de renovación urbana y revitalización aplican las siguientes cuotas:

| <b>Uso</b>                  | <b>Vehículos</b>                               | <b>Bicicletas (1)</b>      | <b>Motocicletas</b>        |
|-----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Vivienda VIP</b>         | Privados 1 x 10 Viv.<br>Visitantes 1 x 20 Viv. | Privados 1 x 1Viv.         | Privados 1x3 Viv           |
| <b>Vivienda VIS</b>         | Privados 1 x 5 Viv.<br>Visitantes 1 x 20 Viv.  | Privados 1 x 1Viv.         | Privados 1x3 Viv           |
| <b>Vivienda NO VIS</b>      | Privados 1 x 5 Viv.<br>Visitantes 1 x 20 Viv.  | Privados 1 x 1Viv.         | No aplica                  |
| <b>Dotacional</b>           | 1 x 400 m2 de área del uso                     | 1 x 400 m2 de área del uso | 1 x 400 m2 de área del uso |
| <b>Comercio y Servicios</b> | 1 x 400 m2 de área del uso                     | 1 x 400 m2 de área del uso | 1 x 400 m2 de área del uso |

|   |  |                            |                             |
|---|--|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Industria y bodegas con área construida menor a 2.500 m2 (2)</b> | Vehículo liviano 1 x 1000 m2 de área del uso | 1 x 200 m2 de área del uso | 1 x 1000 m2 de área del uso |
|---|--|----------------------------|-----------------------------|

**Accesos y salidas vehiculares.** Los accesos y salidas vehiculares deben garantizar la continuidad para el tránsito libre de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas y estándares que permitan la accesibilidad para personas con discapacidad.

Los accesos y salidas vehiculares deben cumplir con las siguientes reglas:

1. Deben plantearse desde la vía vehicular de menor jerarquía (local o intermedia). El acceso solo se podrá plantear sobre vías arteriales cuando sea la única opción para el proyecto.
2. No se permite accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y la esquina más próxima. Salvo en los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión.
3. El ancho de los accesos y salidas vehicular debe ser de 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros.
4. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, cada uno de estos deberán tener un ancho mínimo de 3,50 metros y máximo de 5,00 metros.
5. Cuando se planteen bahías vehiculares estas deben localizarse al interior de los predios.
6. Las rampas de acceso o sistemas mecánicos de elevadores de vehículos a sótanos o semisótanos deben iniciar a partir del paramento de construcción del predio.
7. Las rampas vehiculares podrán tener una pendiente máxima del 18%.

### **3.2.5 Modelaciones urbanas de la normativa propuesta**

Con las disposiciones desarrolladas para el presente plan, estructuradas para lograr el modelo urbano propuesto, se realizan las siguientes modelaciones a partir de los tratamientos urbanísticos.

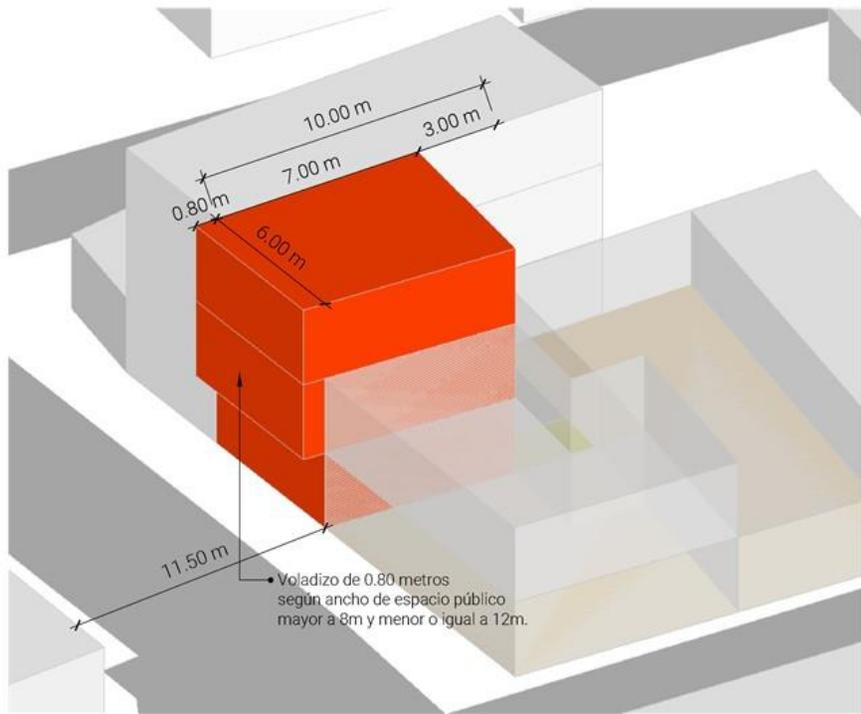
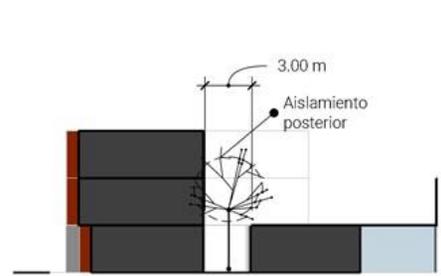
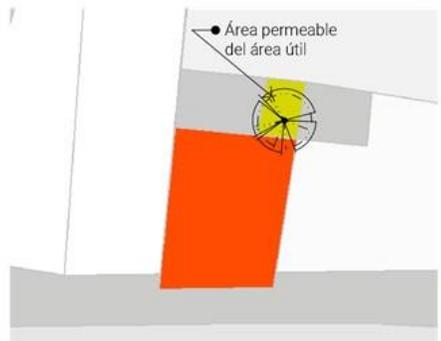
Para la generalidad de los tratamientos, se desarrollan modelaciones en predios medianeros y esquineros, así como en casos especiales frente a espacio público o área forestal protectora, vía arteria principal o secundaria.

**3.2.5.1 Consolidación:** Se desarrollan 8 fichas de análisis de la norma para este tratamiento.

**CO Tratamiento: Consolidación**

**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 1:** Predio medianero      Vivienda Unifamiliar      Sobre vía de 9m de ancho



| Lineamientos generales  |        |
|---|--------|
| <b>TAMAÑO PREDIAL</b>   |        |
| <b>Lote para unifamiliar</b>                                  |        |
| Frente  | 6      |
| Fondo   | 10     |
| Area  | 60     |
| <b>ALTURA</b>   |        |
| Altura máx  | 3      |
| <b>ÍNDICES</b>  |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| <b>TIPOLOGÍA</b>  |        |
| Continua  |        |
| <b>ANTEJARDIN</b>   |        |
| No se exige   |        |
| <b>VOLADIZO</b>   |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| <b>AISLAMIENTOS</b>   |        |
| <b>Aislamiento posterior</b>                                  |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| <b>Aislamiento lateral</b>                                    |        |
| 4 a 6   | 3      |
| <b>ÁREA PERMEABLE</b>   |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| <b>DATOS DEL MODELO</b>                                       |        |
| <b>Lote para unifamiliar</b>                                  |        |
| Area  | 64.42  |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 45.02  |
| Metros construidos totales                                    | 120.82 |
| Área permeable del área útil                                  | 6.44   |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 5.15   |

## CO Tratamiento: Consolidación

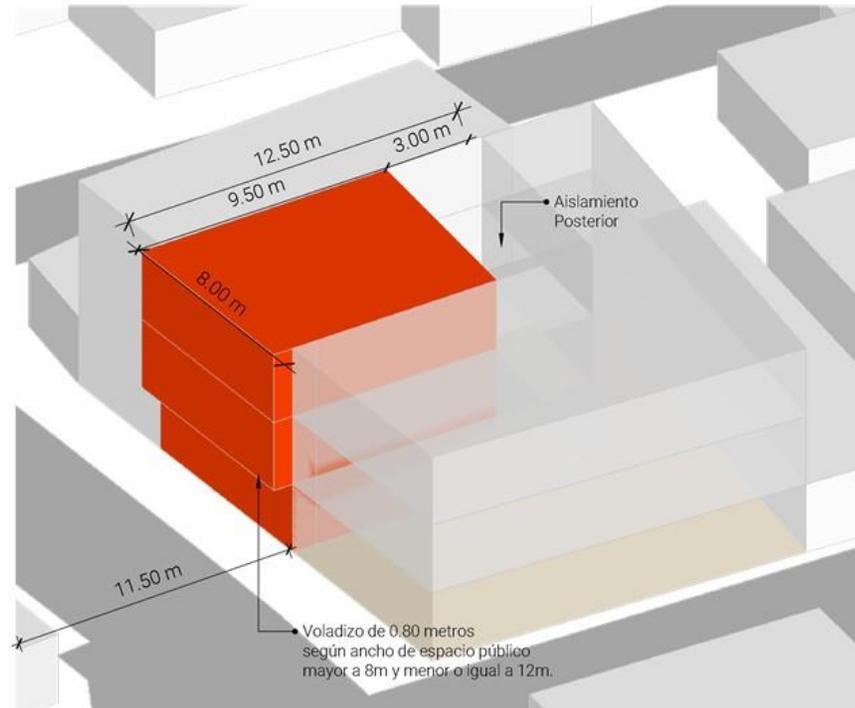
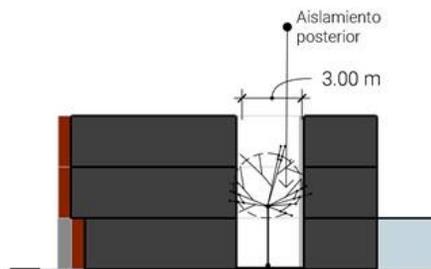
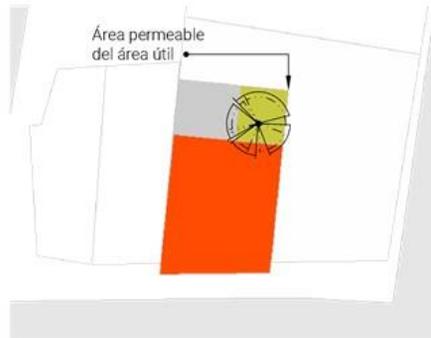
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 2:**

Predio medianero

Vivienda  
Bifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



## Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Frente  | 8      |
| Fondo   | 12.5   |
| Área  | 100    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Área  | 103.67 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 71.67  |
| Metros construidos totales                                    | 199.48 |
| Área permeable del área útil                                  | 14.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 8.00   |

## CO Tratamiento: Consolidación

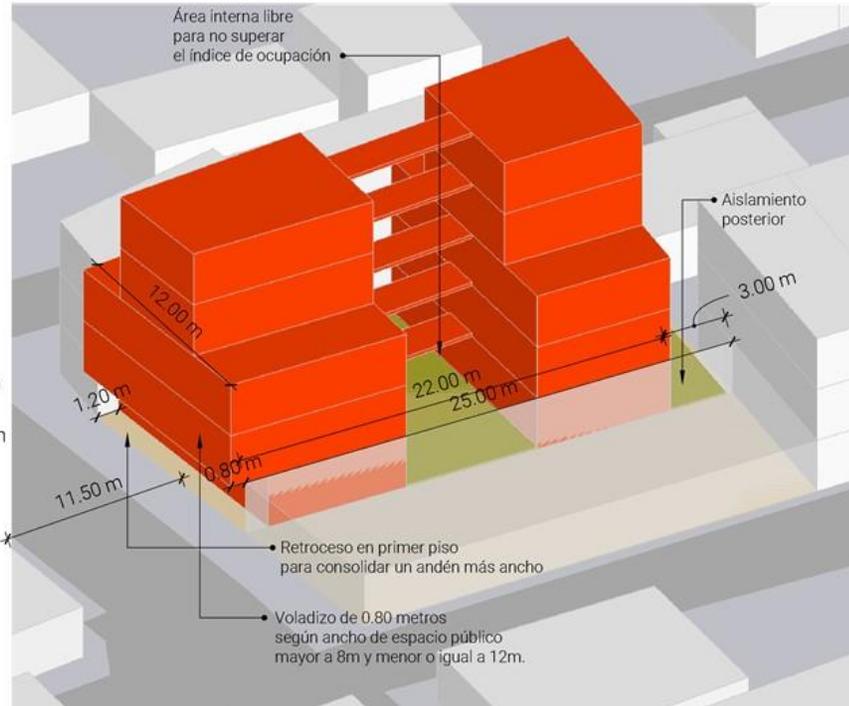
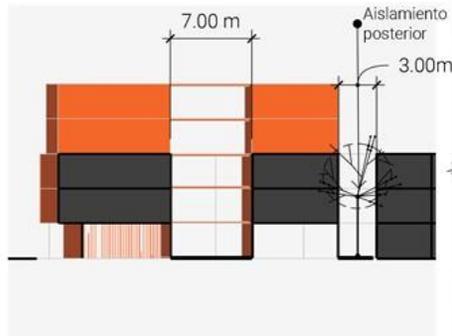
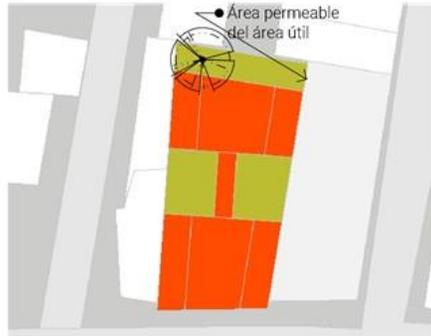
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 3:**

Predio medianero

Vivienda  
Multifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Frente  | 12     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 300    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 5      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Área  | 352.35 |
| Altura  | 5      |
| Metros construidos en primer piso                             | 243.22 |
| Metros construidos totales                                    | 645.42 |
| Área permeable del área útil                                  | 42.54  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 24.00  |

## CO Tratamiento: Consolidación

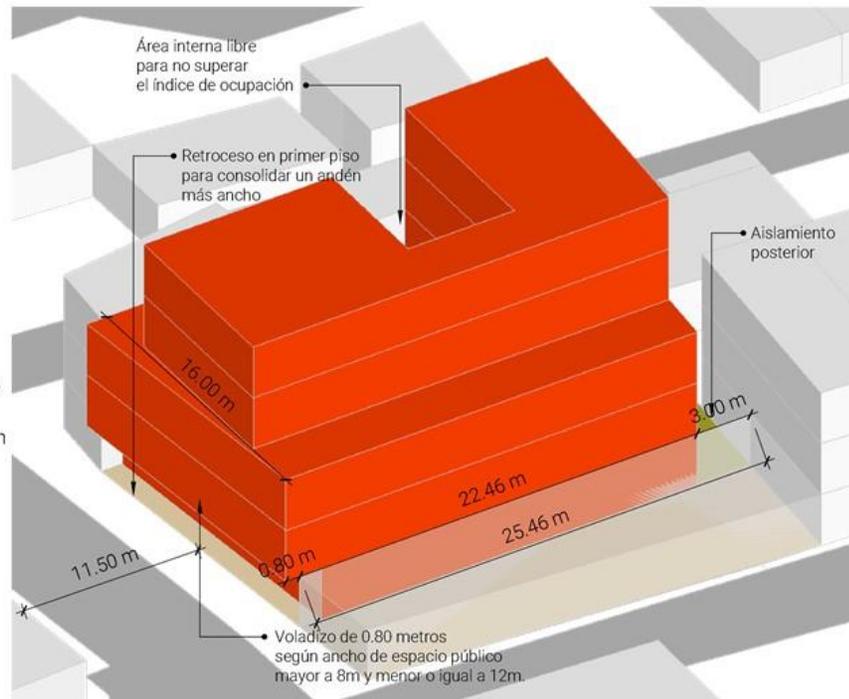
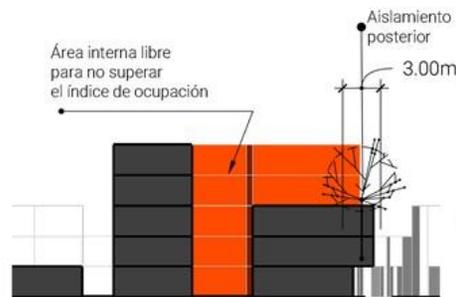
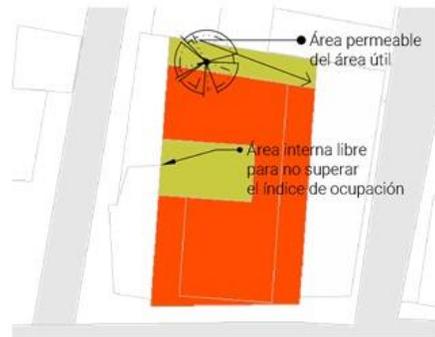
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 4:**

Predio medianero

Otros usos

Sobre vía de 9m de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Frente  | 16     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 400    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 5      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Área  | 429.51 |
| Altura  | 5      |
| Metros construidos en primer piso                             | 290.57 |
| Metros construidos totales                                    | 798.87 |
| Área permeable del área útil                                  | 48.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 32.00  |

## CO Tratamiento: Consolidación

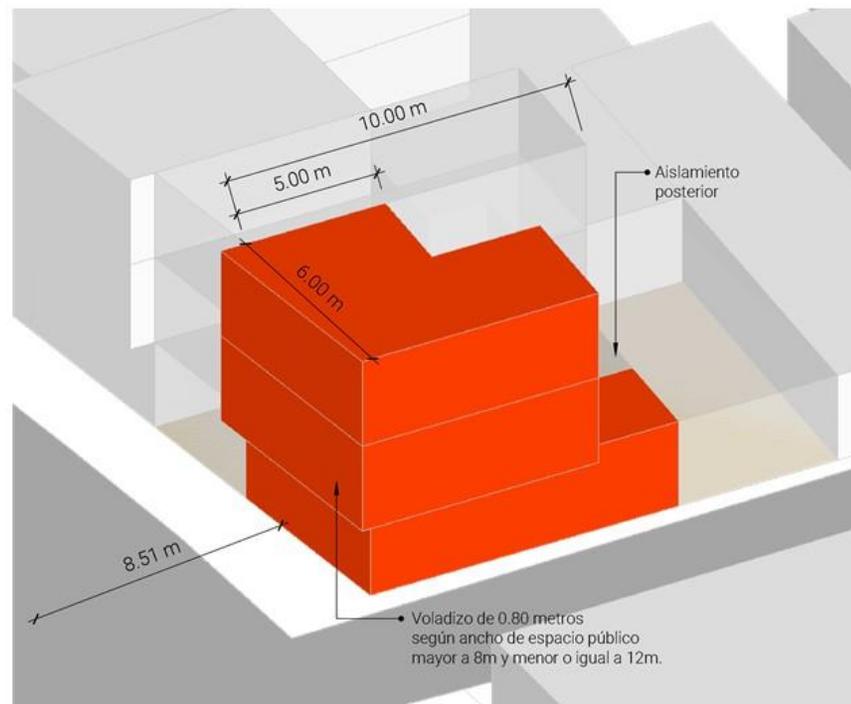
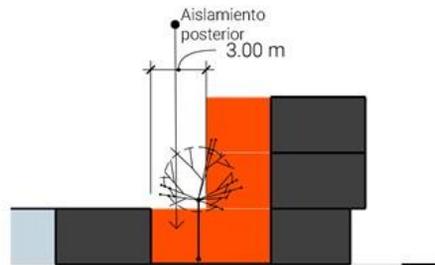
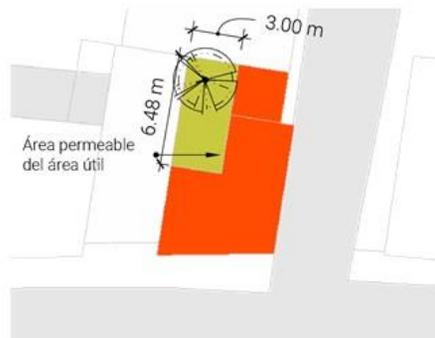
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 5:**

Predio esquinero

Vivienda  
Unifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para unifamiliar</b>                                  |        |
| Frente  | 6      |
| Fondo   | 10     |
| Area  | 60     |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| Lote para unifamiliar   |        |
| Area  | 63.12  |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 43.62  |
| Metros construidos totales                                    | 144.52 |
| Área permeable del área útil                                  | 6.31   |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 5.05   |

## CO Tratamiento: Consolidación

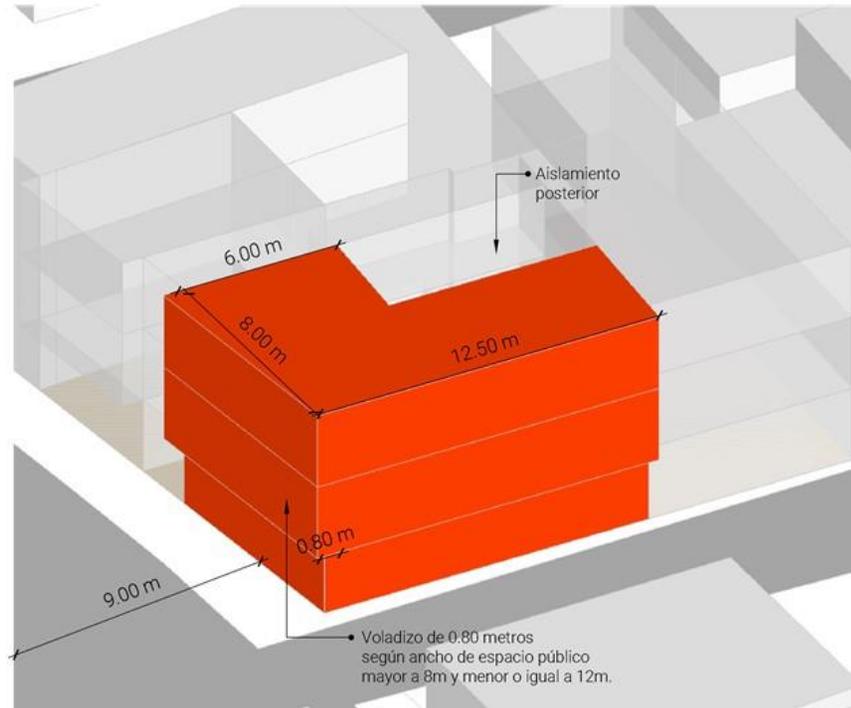
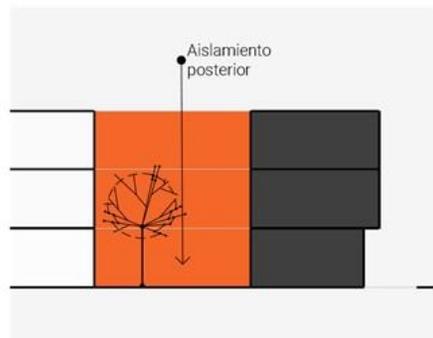
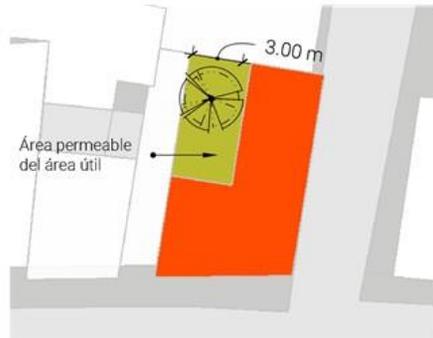
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 6:**

Predio esquinero

Vivienda  
Bifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Frente  | 8      |
| Fondo   | 12.5   |
| Área  | 100    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Área  | 105.55 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 73.55  |
| Metros construidos totales                                    | 254.45 |
| Área permeable del área útil                                  | 10.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 8.00   |

## CO Tratamiento: Consolidación

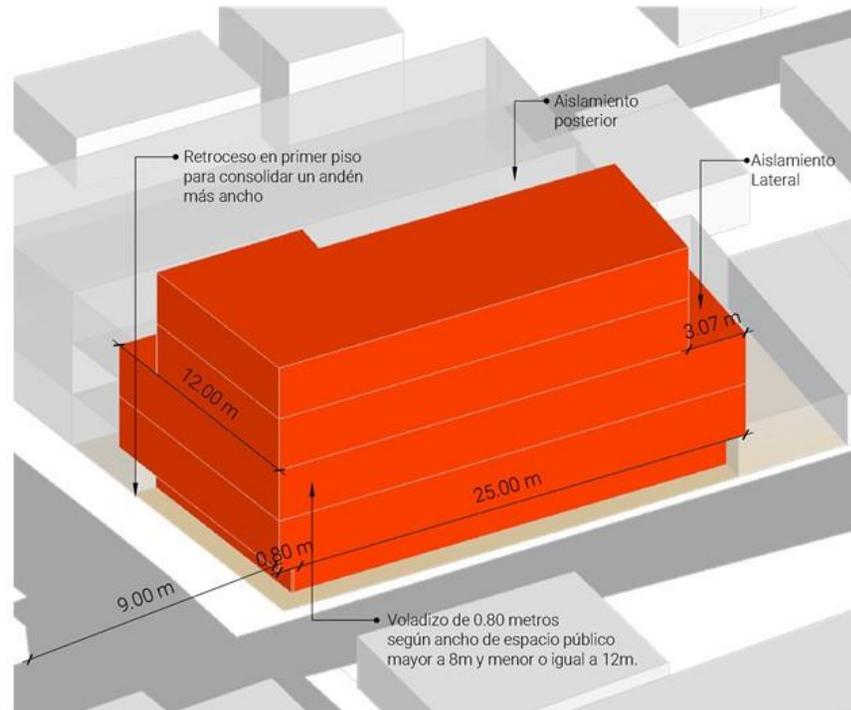
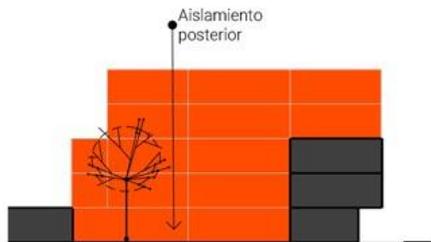
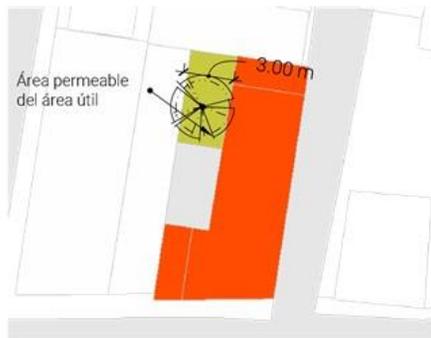
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 7:**

Predio esquinero

Vivienda  
Multifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Frente  | 12     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 300    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Área  | 305.76 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 213.37 |
| Metros construidos totales                                    | 652.17 |
| Área permeable del área útil                                  | 30.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 24.00  |

## CO Tratamiento: Consolidación

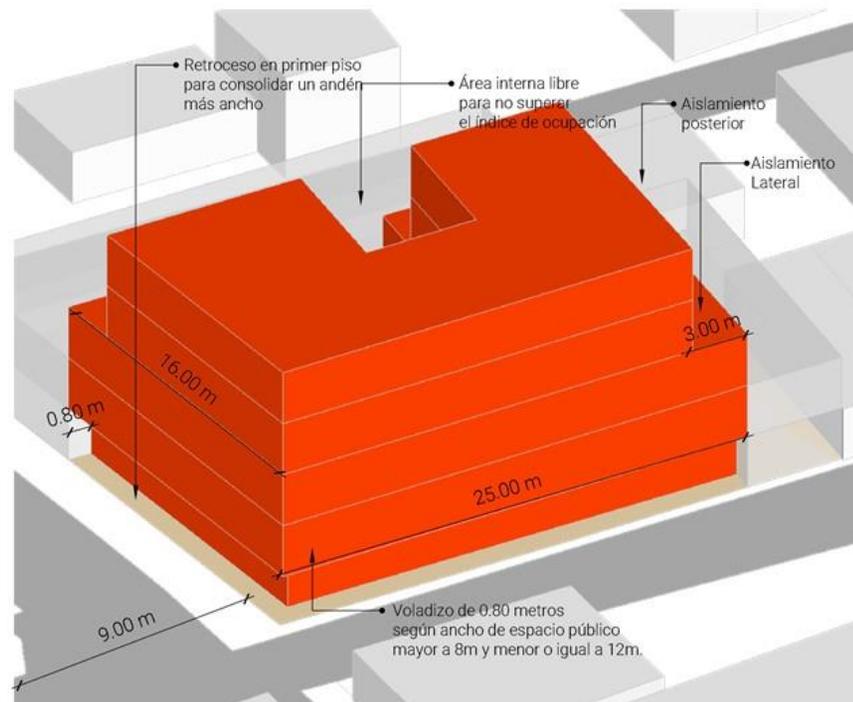
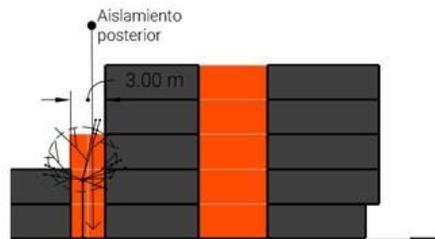
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto – Residencial

**Condición 8:**

Predio esquinero

Otros usos

Sobre vía de 9m de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Frente  | 16     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 400    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTEJARDÍN  |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 5 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 4 a 6   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Área  | 446.77 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 311.69 |
| Metros construidos totales                                    | 935.83 |
| Área permeable del área útil                                  | 40.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 32.00  |

3.2.5.2 Mejoramiento Integral: Se desarrollan 8 fichas de análisis de la norma para este tratamiento.

MI
Tratamiento: Mejoramiento Integral

**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 1:** Predio medianero

Vivienda Unifamiliar

Sobre vía de 9m de ancho

Área permeable del área útil

10.00 m  
7.00 m  
3.00 m  
0.80 m  
6.00 m

3.00 m  
Aislamiento posterior

11.50 m  
Voladizo de 0.80 metros según ancho de espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m.

| Lineamientos generales  |        |
|---|--------|
| TAMAÑO PREDIAL  |        |
| Lote para unifamiliar   |        |
| Fronte  | 6      |
| Fondo   | 10     |
| Área  | 60     |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTEJARDÍN  |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| Lote para unifamiliar   |        |
| Área  | 64.42  |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 45.02  |
| Metros construidos totales                                    | 144.52 |
| Área permeable del área útil                                  | 6.50   |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 5.15   |

## MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

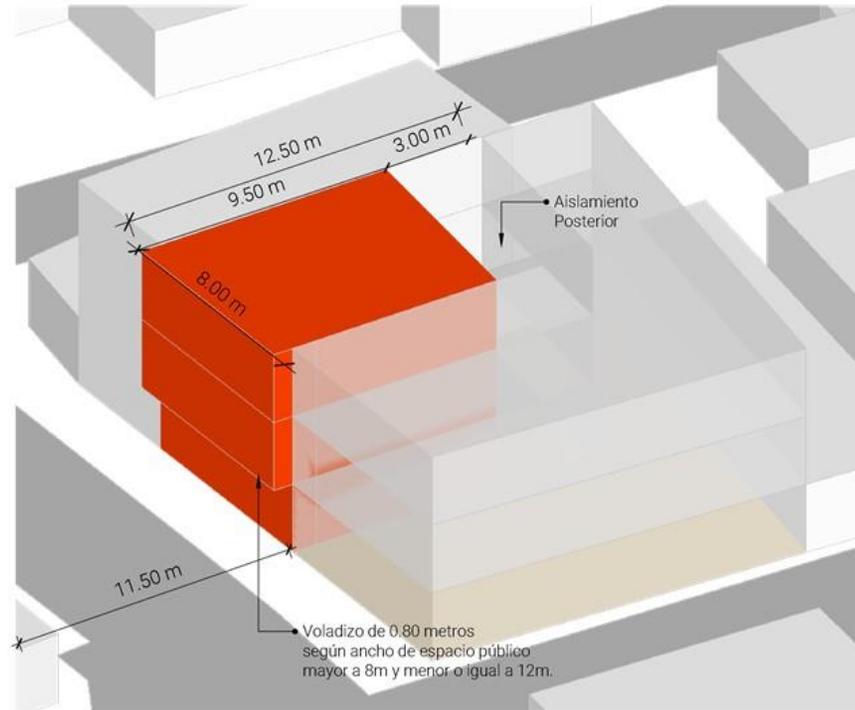
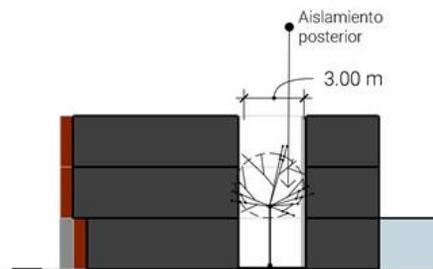
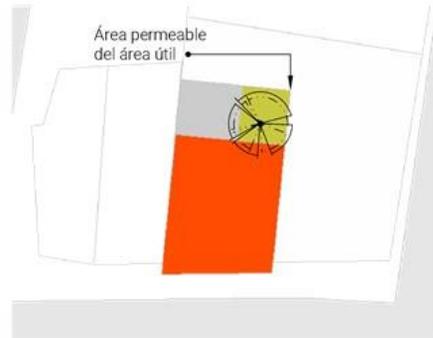
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 2:**

Predio medianero

Vivienda  
Bifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Frente  | 8      |
| Fondo   | 12.5   |
| Área  | 100    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Área  | 103.67 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 71.67  |
| Metros construidos totales                                    | 227.81 |
| Área permeable del área útil                                  | 14.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 8.00   |

## MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

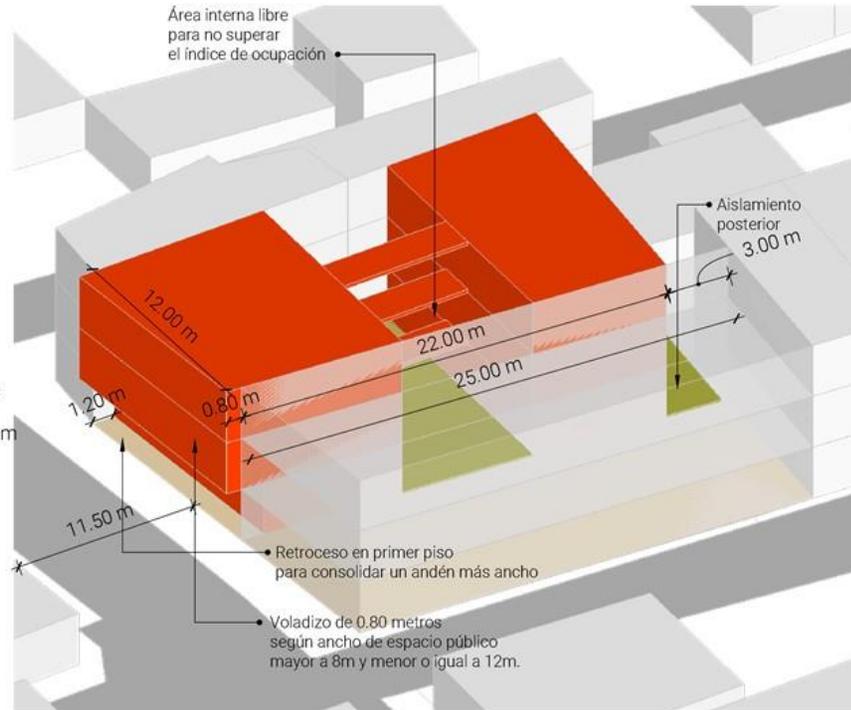
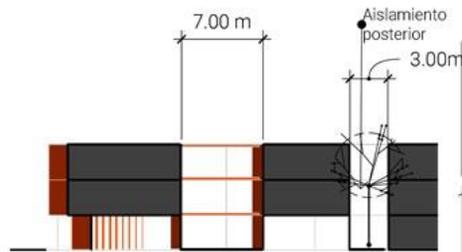
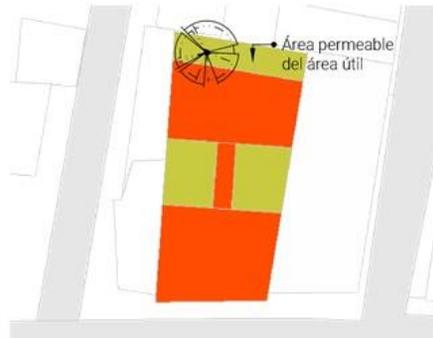
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 3:**

Predio medianero

Vivienda  
Multifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Frente  | 12     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 300    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Área  | 352.35 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 243.22 |
| Metros construidos totales                                    | 760.4  |
| Área permeable del área útil                                  | 42.54  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 24.00  |

## MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

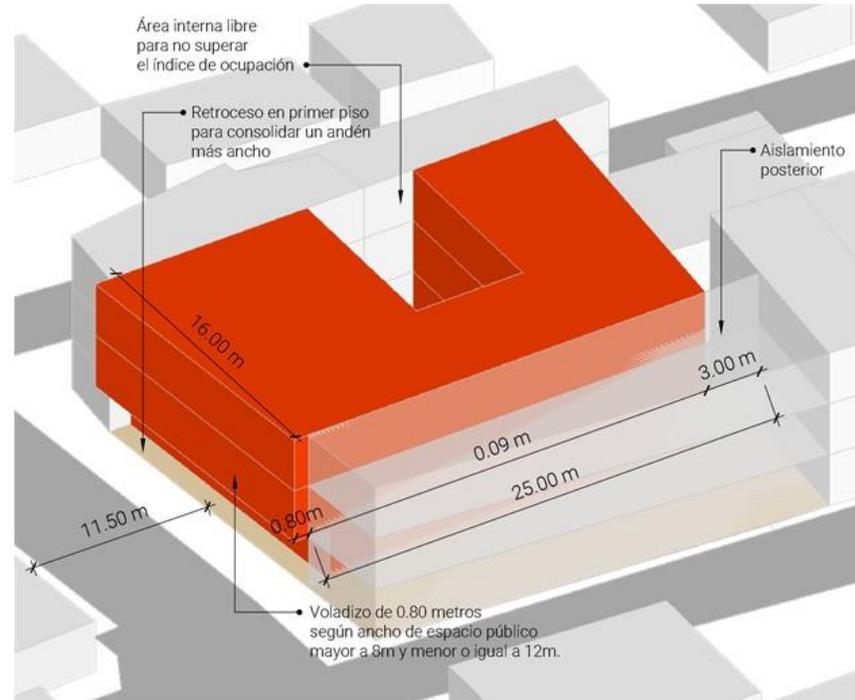
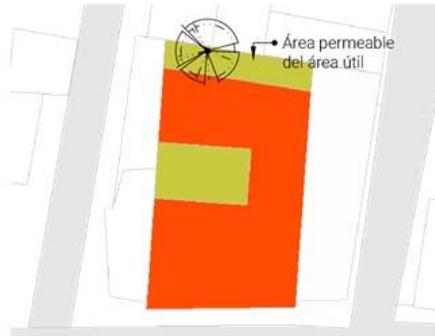
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 4:**

Predio medianero

Otros usos

Sobre vía de 9m de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Frente  | 16     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 400    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |        |
| Área  | 429.51 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 290.57 |
| Metros construidos totales                                    | 911.71 |
| Área permeable del área útil                                  | 48.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 32.00  |

## MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

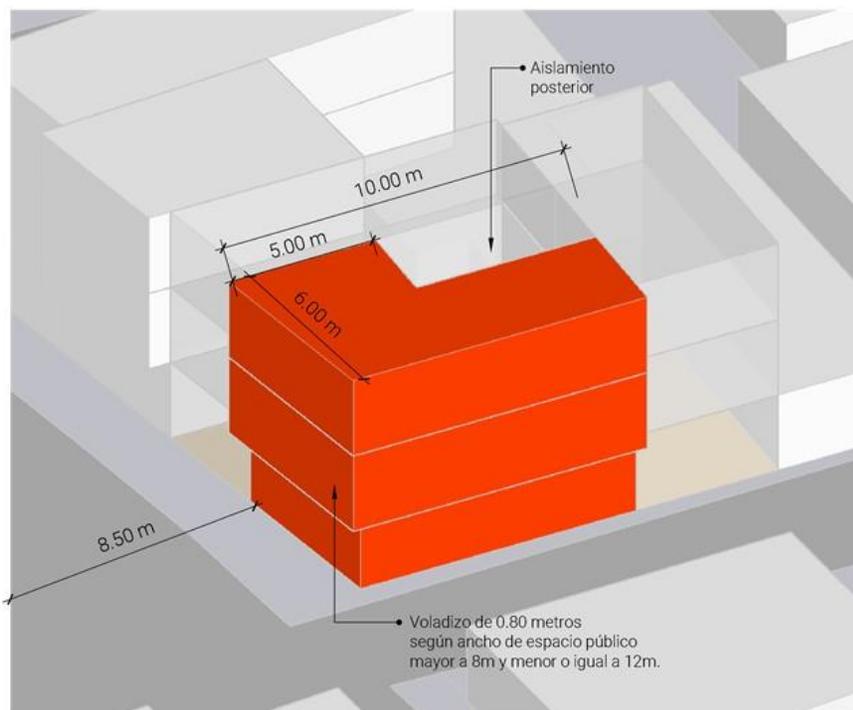
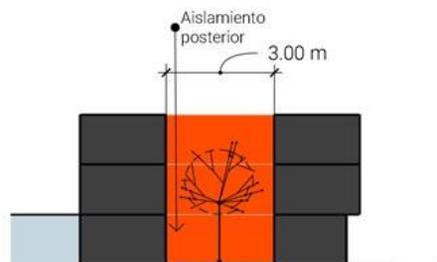
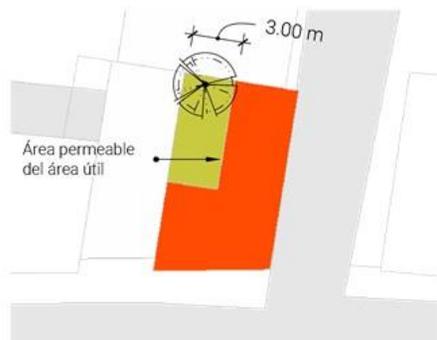
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 5:**

Predio esquinero

Vivienda  
Unifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para unifamiliar</b>                                  |        |
| Frente  | 6      |
| Fondo   | 10     |
| Área  | 60     |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTEJARDÍN  |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| Lote para unifamiliar   |        |
| Área  | 63.12  |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 43.62  |
| Metros construidos totales                                    | 157.64 |
| Área permeable del área útil                                  | 6.31   |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 5.05   |

## MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

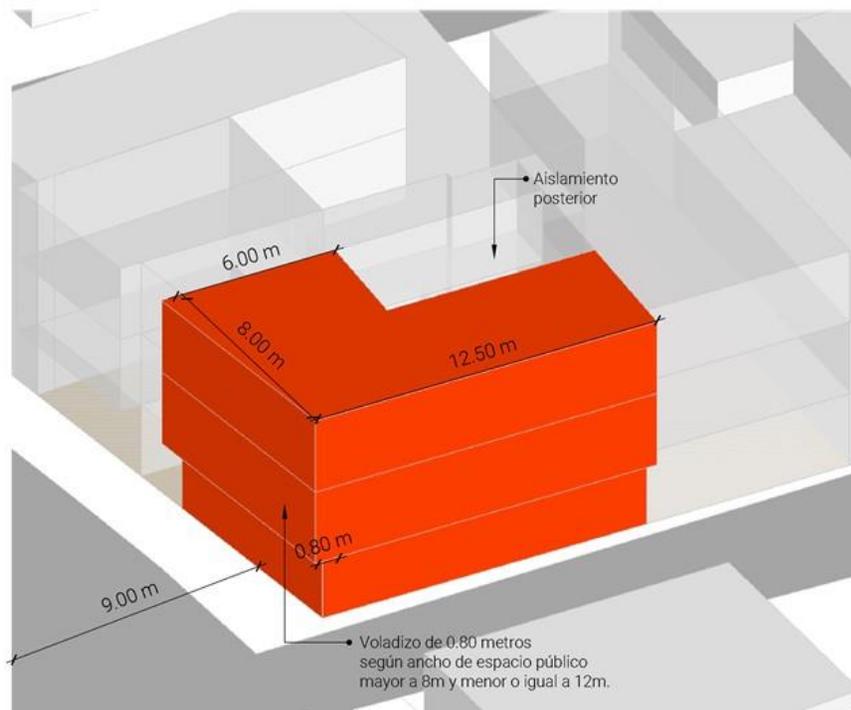
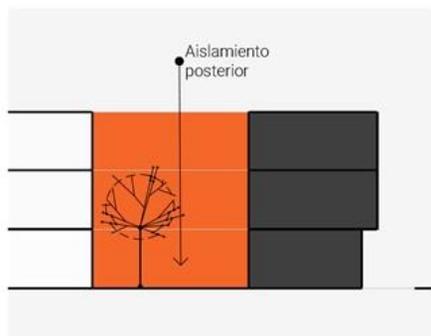
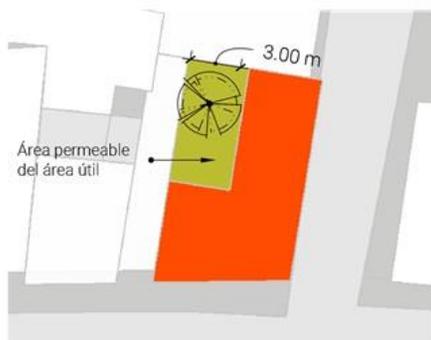
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 6:**

Predio esquinero

Vivienda  
Bifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



Voladizo de 0.80 metros según ancho de espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m.

### Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |        |
|---|--------|
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Frente  | 8      |
| Fondo   | 12.5   |
| Área  | 100    |
| ALTURA  |        |
| Altura máx  | 3      |
| ÍNDICES   |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| TIPOLOGÍA   |        |
| Continua  |        |
| ANTE-JARDÍN   |        |
| No se exige   |        |
| VOLADIZO  |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| AISLAMIENTOS  |        |
| Aislamiento posterior   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| Aislamiento lateral   |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| ÁREA PERMEABLE  |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| DATOS DEL MODELO  |        |
| <b>Lote para bifamiliar</b>                                   |        |
| Área  | 105.55 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 73.55  |
| Metros construidos totales                                    | 254.45 |
| Área permeable del área útil                                  | 10.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 8.00   |

# MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

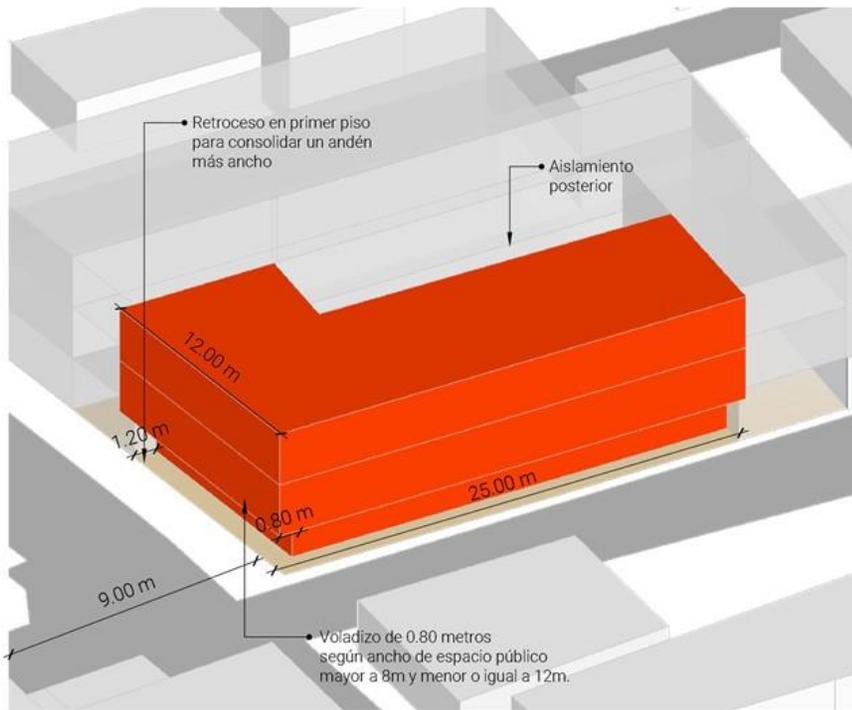
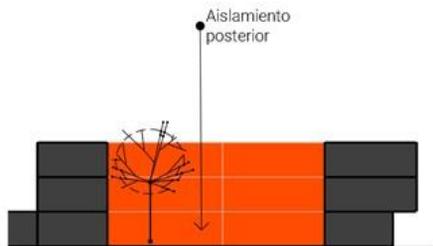
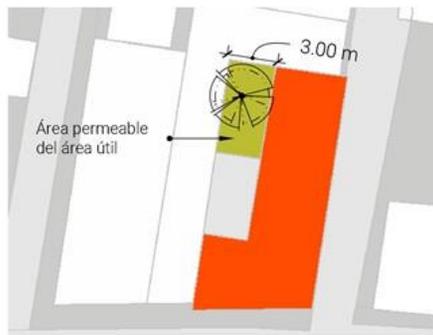
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 7:**

Predio esquinero

Vivienda Multifamiliar

Sobre vía de 9m de ancho



| Lineamientos generales  |        |
|---|--------|
| <b>TAMAÑO PREDIAL</b>   |        |
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Frente  | 12     |
| Fondo   | 25     |
| Área  | 300    |
| <b>ALTURA</b>   |        |
| Altura máx  | 3      |
| <b>ÍNDICES</b>  |        |
| Ocupación   | 0.7    |
| Construcción  | 3.3    |
| <b>TIPOLOGÍA</b>  |        |
| Continua  |        |
| <b>ANTEJARDÍN</b>   |        |
| No se exige   |        |
| <b>VOLADIZO</b>   |        |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |        |
| <b>AISLAMIENTOS</b>   |        |
| <b>Aislamiento posterior</b>                                  |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| <b>Aislamiento lateral</b>                                    |        |
| 1 a 3 pisos   | 3      |
| <b>ÁREA PERMEABLE</b>   |        |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%    |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%     |
| <b>DATOS DEL MODELO</b>                                       |        |
| <b>Lote para multifamiliar</b>                                |        |
| Área  | 305.76 |
| Altura  | 3      |
| Metros construidos en primer piso                             | 213.37 |
| Metros construidos totales                                    | 699.69 |
| Área permeable del área útil                                  | 30.00  |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 24.00  |

# MI Tratamiento: Mejoramiento Integral

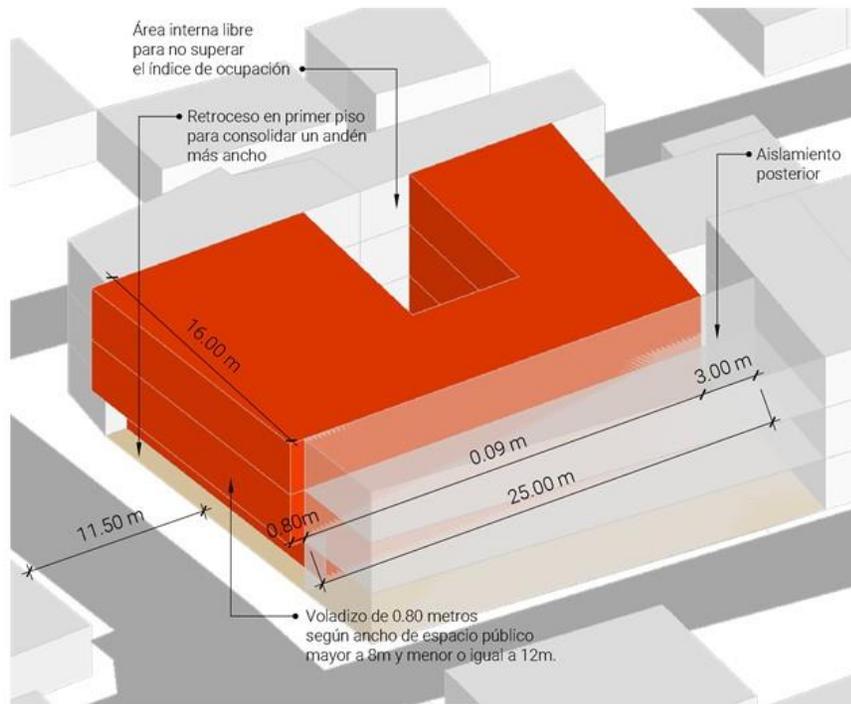
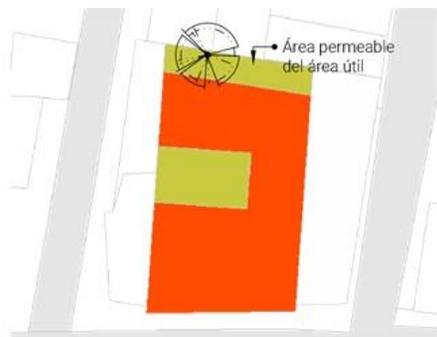
**Área de actividad:**  
Residencial Mixto

**Condición 8:**

Predio esquinero

Otros usos

Sobre vía de 9m de ancho



## Lineamientos generales

| TAMAÑO PREDIAL  |          |
|---|----------|
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |          |
| Frente  | 16       |
| Fondo   | 25       |
| Área  | 400      |
| ALTURA  |          |
| Altura máx  | 3        |
| ÍNDICES   |          |
| Ocupación   | 0.7      |
| Construcción  | 3.3      |
| TIPOLOGÍA   |          |
| Continua  |          |
| ANTE-JARDÍN   |          |
| No se exige   |          |
| VOLADIZO  |          |
| 0.80m sobre espacio público mayor a 8m y menor o igual a 12m. |          |
| AISLAMIENTOS  |          |
| Aislamiento posterior   |          |
| 1 a 3 pisos   | 3        |
| Aislamiento lateral   |          |
| 1 a 3 pisos   | 3        |
| ÁREA PERMEABLE  |          |
| Porcentaje del área útil                                      | 10%      |
| Cobertura arbórea del área útil                               | 8%       |
| DATOS DEL MODELO  |          |
| <b>Lote para otros usos</b>                                   |          |
| Área  | 446.77   |
| Altura  | 3        |
| Metros construidos en primer piso                             | 311.69   |
| Metros construidos totales                                    | 1,011.91 |
| Área permeable del área útil                                  | 40.00    |
| Área de cobertura arbórea del área útil                       | 32.00    |

**3.2.5.3 Renovación Urbana: Se desarrolla 1 ficha de análisis de la norma para este tratamiento.**



## RU Tratamiento: Renovación Urbana Redesarrollo

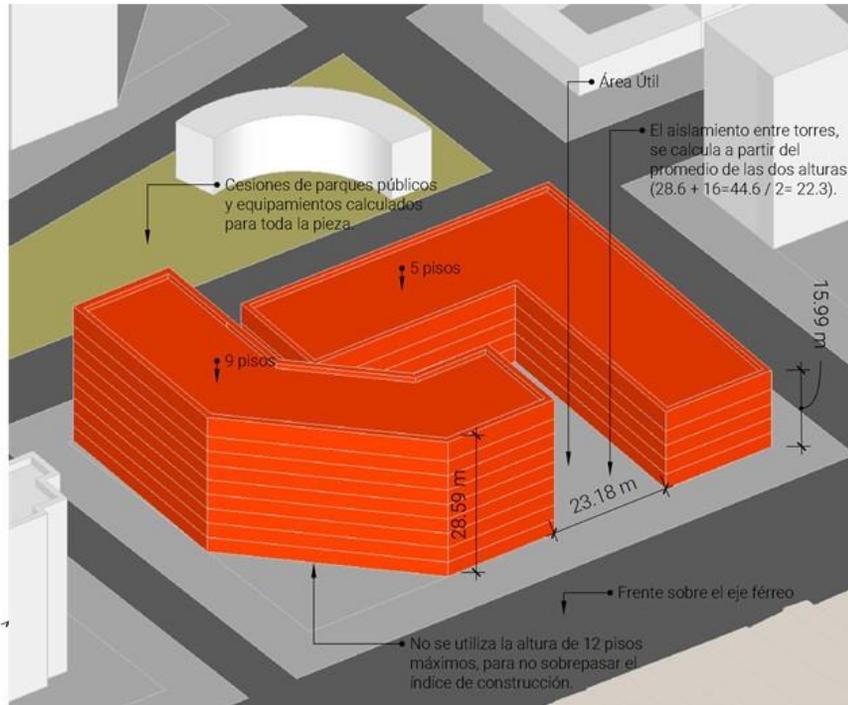
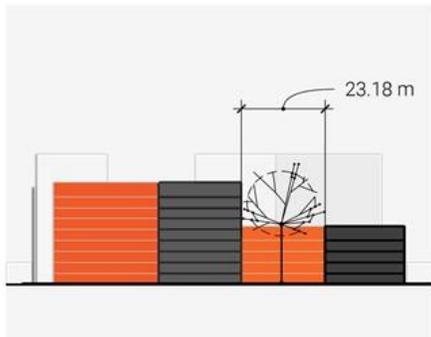
**Área de actividad:**  
Múltiple

**Condición 2:**

Predio medianero

Vivienda  
Bifamiliar

Sobre vía de 9m  
de ancho



### Líneamientos generales

#### DATOS DEL MODELO MANZANA VIVIENDA

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Área útil                 | 6594.15  |
| Ocupación total permitida | 4615.905 |
| Ocupación Barra L         | 2380.17  |
| Ocupación Barra           | 1716.58  |
| Construcción máximo       | 27695.43 |
| Construcción Barra L      | 11900.85 |
| Construcción Barra        | 15449.22 |
| Construcción manzana      | 27350.07 |

### 3.3 Planes parciales de desarrollo

**Actuaciones urbanísticas que requieren la adopción previa de Plan Parcial de Desarrollo.** La formulación y adopción de Plan Parcial es obligatoria en los casos que se establecen a continuación:

1. En suelo de expansión urbana: todos los predios están sujetos a la adopción del plan parcial.
2. En suelo urbano: es necesario adoptar un plan parcial cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - A) Cuando se requiera la gestión asociada de los propietarios de predios cuya área total sea igual o mayor a 4 hectáreas mediante unidades de actuación urbanística.
  - B) Cuando se requiera de concertación con la autoridad ambiental de acuerdo con la normativa nacional vigente sobre la materia sin perjuicio del área.

**Predelimitación de Planes Parciales de Desarrollo.** Las predelimitaciones de los planes parciales se encuentran establecidas en el Plano “Predelimitaciones Planes Parciales” y tienen por objeto permitir la integración urbanística de los suelos y consolidar el modelo de ocupación.

Las predelimitaciones podrán ser precisadas por la Secretaría de Planeación teniendo en cuenta la presencia de los siguientes factores:

1. Zonas clasificadas como suelo de protección.
2. Vías construidas de la malla vial arterial.
3. Líneas divisorias de aguas y elementos determinantes de tipo topográfico
4. Áreas consolidadas que no están sujetas al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo
5. Áreas con licencias de urbanización y/o construcción vigente.
6. Áreas con Planes Parciales adoptados.
7. Bienes Interés Cultural y Sectores de Interés Cultural.

**Parágrafo.** La delimitación de planes parciales propuesta no debe condicionar la accesibilidad y/o prestación de servicios públicos a otros predios desarrollables o áreas consolidadas colindantes con el plan parcial.

El ajuste de las predelimitaciones puede ser propuesta por los formuladores de los planes parciales y su aprobación se dará con el acto de viabilidad del Plan Parcial.