

Sección II Tratamientos Urbanísticos

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana. Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

Artículo 316. Renovación Urbana - Redesarrollo (R1). Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de aprovechamientos. En ésta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 317. Renovación Urbana - Reactivación (R2). Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística.

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

Artículo 319. Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades. La presentación de planes parciales y proyectos en áreas de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO				
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana (PP)	Proyecto de R. Urbana (PU)	Densidades de vivienda para Proyectos	Otras normas
R 1	Obligatorio, área mínima 20.000 m ²	No permitido	N.A	En P.P. Mínimo 15 % de suelo de A U para VIS
R 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	Mínimo 120 viv/ha neta	Como mínimo el 40 % del área útil deberá destinarse al uso residencial Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares
R 3	Permitido, área mínima 20.000 m ²	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A	Como mínimo el 30 % del área útil deberá destinarse a usos comerciales y de servicios En P.P. Mínimo 15 % de suelo de A U para VIS

Artículo 320. Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana. Los planes parciales de Renovación Urbana deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. El área de renovación urbana por redesarrollo sólo se podrá desarrollar mediante planes parciales.
2. Los planes parciales se permiten en los siguientes tratamientos: R1 y R3.

3. Deberán destinar como mínimo el quince por ciento (15 %) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social (VIS).
4. El desarrollo por planes parciales no deberá efectuar aporte por mayor edificabilidad.
5. Podrán otorgar mayores aprovechamientos de los permitidos en la edificabilidad del sector donde se localice.
6. El área de cesión de espacio público corresponderá con el diez por ciento (10 %) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar y un cinco por ciento adicional (5 %) de áreas privadas de vocación pública.
7. Cuando un Plan Parcial supere el índice de construcción tope establecido para el área donde se ubique, deberá efectuar una cesión de espacio público adicional, equivalente al porcentaje adicional de índice de construcción asignado.
8. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para espacio público, desde una vía pública vehicular, con continuidad vial, tal como se establece en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto. Las cesiones de los planes parciales deben generar continuidad de los recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con el espacio público adyacente.
9. Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Acto.
10. Adecuación Área de ciclo-ruta. El urbanizador o constructor responsable de una obra, deberá incorporar el área de ciclo-ruta y pavimentarla cuando esta esté prevista en Plan Maestro de Ciclorutas (PLAMACIR), debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

Parágrafo 1. Los planes parciales de renovación urbana no podrán modificar lo establecido en el presente Acto en lo relacionado con las áreas de actividad y la asignación de usos del suelo. Se exceptúan los Planes Parciales en área de actividad industrial, los cuales podrán desarrollar proyectos de usos mixtos.

Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto. El desarrollo de éste tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50 %) de la misma.

Parágrafo 2. Para todos los efectos legales, las cesiones definidas en los planes parciales aprobados por las autoridades competentes, y respaldados

por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectadas a este fin específico y deberán entregarse al municipio mediante escritura pública.

Parágrafo 3. Toda variación de destino de bienes de uso público con el fin de adelantar procesos de integración de inmuebles al interior de planes de renovación urbana se hará de acuerdo con las directrices establecidas por el Artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a través de Acuerdo expedido por el Concejo Municipal.

Parágrafo 4. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de los planes de Renovación Urbana, deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 321. Normas Generales para Proyectos de Renovación Urbana. La presentación de los proyectos de renovación urbana sin plan parcial debe partir de las siguientes condiciones:

1. Los proyectos urbanos se permiten en los siguientes tratamientos: C2, C3, R2, R3.
2. En los proyectos de renovación urbana no se exige el aporte por mayor edificabilidad.
3. El índice máximo de construcción es el permitido en el tratamiento donde se localiza el proyecto de renovación urbana, y los índices de ocupación son los establecidos en la Sección 3 “Edificabilidad” del presente capítulo.
4. Se prohíbe la renovación urbana en las áreas con tratamiento urbanístico de conservación, y en las áreas con tratamiento urbanístico de consolidación urbanística (C1).
5. El área de cesión para espacio público corresponderá a lo expresado en el siguiente cuadro, en todo caso el área de cesión se calcula sobre el área del predio a desarrollar.

Tratamiento	Cesión para EP sobre AU	Áreas privadas de vocación pública
C 2	11 %	4 %
C 3	8 %	4 %
R 2	4 %	6 %
R 3	5 %	5 %

Artículo 322. Cesiones de Espacio Público y Áreas Privadas de Vocación Pública. Son condiciones para la entrega de las cesiones de espacio público y la localización de las áreas privadas de vocación pública, las siguientes:

1. Deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
2. Deben generar continuidad entre las áreas de cesión de espacio público y las áreas privadas de vocación pública definidas en el proyecto de renovación urbana.
3. Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del proyecto urbano y con los espacios públicos adyacentes.
4. Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) del área de cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de quince (15) metros que genere continuidad en el espacio público aferente.
5. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
6. Deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción del libre tránsito.
7. Es posible construir encima y debajo del área privada de vocación pública siempre y cuando se garantice la continuidad con la cesión de espacio público definida en el proyecto de renovación urbana y el libre tránsito y aprovechamiento de esta área.
8. Deberán contar con las condiciones exigidas en el numeral 7 del Artículo 253 del presente acto.