Esta Ficha contiene las condiciones generales aplicables a todos los sectores normativos, el glosario y abreviaturas de términos empleados en las fichas.

Hace parte integral de las Fichas Normativas, por lo tanto, para lograr la lectura y aplicación normativa de las actuaciones urbanísticas permitidas en un predio, es necesaria su consulta.

CONDICIONES GENERALES NORMA URBANÍSTICA

RETIRO LATERAL

Retiro Lateral para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar: No se exige retiro lateral. Aplica Índice de Ocupación. El lado mínimo del área libre resultante de la aplicación del Índice de ocupación deberá ser de dos (2) metros.

Retiro Lateral para Vivienda Multifamiliar y otros usos:

a) Se exige retiro lateral mínimo de tres (3) metros desde el tercer piso, cuando los predios colindantes no se encuentran construidos. (Pisos 1 y 2 no se exige retiro lateral con el fin de dejar un sócalo urbano continuo, en adelante si)
b) Para todos los nuevos desarrollos entre edificaciones colindantes que no dejaron retiros laterales, se permite adosarse a estos hasta la altura de los edificios vecinos. Se exige retiro lateral mínimo de tres (3) metros desde el piso siguiente al existente en los edificios colindantes hasta la altura máxima de la nueva edificación.
c) Para todos los nuevos desarrollos entre edificaciones colindantes que si dejaron retiros laterales, se exige retiro lateral mínimo de tres (3) metros desde el tercer piso. (Pisos 1 y 2 no se exige retiro lateral con el fin de dejar un sócalo urbano continuo, en adelante si)
d) En todos los casos en que sea obligación dejar retiro lateral, este será mínimo de tres (3) metros.

NOTA 1. No se permite construir culatas o fachadas cerradas al lado de edificaciones colindantes que hayan dejado retiro lateral y hayan desarrollado fachada abierta. En estos casos se exige retiro lateral.

RETIRO POSTERIOR

Retiro Posterior para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar: No se exige retiro posterior. Aplica Índice de Ocupación. El lado mínimo del área libre resultante de la aplicación del Índice de ocupación deberá ser de dos (2) metros.

Retiro Posterior para Vivienda Multifamiliar y Otros Usos:

a) Mínimo de cuatro (4) metros a todo lo ancho del predio.
b) Para los predios esquineros aplica índice de Ocupación. El lado mínimo del área libre resultante de la aplicación del Índice de Ocupación deberá ser de tres (3) metros.

CONDICIONES GENERALES NORMA URBANÍSTICA

NOTA 1: Para los inmuebles de interés patrimonial los retiros laterales y posterior serán definidos por la Comisión de Patrimonio.

NOTA 2: Los aislamientos laterales y posteriores mayores o iguales a tres (3) metros pueden usarse como zona de acceso vehicular a sótanos, semisótanos o parqueadero en primer piso, en ningún caso estas zonas podrán cubrirse.

APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de Ocupación se aplica sobre el área bruta del predio menos los retiros viales definidos por el POT.

De la aplicación del índice de Ocupación resultan 2 tipos de áreas, una que se puede ocupar, cubrir y construir y otra que se considera como área libre, la cual no se puede cubrir. El área libre también puede ser entendida como área de patio.

DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA LIBRE

Para el área libre se fijan unas dimensiones mínimas de acuerdo a la tipología edificatoria y al uso:

- Uso residencial tipología unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: 6 m2, con un lado mínimo 2 m.
- Uso residencial tipología de vivienda multifamiliar: 12 m2, con un lado mínimo de 3m. Se exige a partir del piso en que existan unidades residenciales.
- Otros usos en edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos: 6 m2, con un lado mínimo de 2m. Se exige a partir del segundo piso.
- Otros usos en edificaciones de cuatro (4) o más pisos: 12 m2, con un lado mínimo de 3m. Se exige a partir del segundo piso.

CONDICIONES GENERALES NORMA URBANÍSTICA

OTRAS CONSIDERACIONES GENERALES DE NORMA URBANÍSTICA

- Los usos diferentes al residencial en cuyas edificaciones colindantes no se hayan dejado retiros lateral o posterior, podrán ocupar el 100% del área bruta menos retiros viales. En estos casos el índice de ocupación aplicará a partir del segundo piso.
- Los usos diferentes al residencial que ocupen el 100% del área bruta menos retiros viales en primer piso, deben garantizar la iluminación y ventilación de este en la licencia de construcción y en la obra ejecutada.
- En ningún caso el voladizo podrá superar las zonas de amoblamiento urbano.
- Los predios que se encuentren identificados como Espacio Público Efectivo Propuesto en el plano de "Sistema de Espacio Público del Suelo Urbano y de Expansión" sólo podrán desarrollar una altura máxima de dos (2) pisos.
- El área destinada para parqueaderos en cualquier tipo de uso, no se contará dentro del índice de construcción, excepto los servicios de parqueaderos.
- Para el desarrollo de servicios de parqueaderos multimodales en altura, localizados al interior de las zonas estratégicas para el desarrollo de parqueaderos; no aplicará el cobro de los Deberes Urbanísticos.
- Para los servicios de parqueaderos, no se exige índice de ocupación, se exigen retiros.
- En caso de identificarse zonas de riesgo alto mitigable y alto no mitigable, en áreas correspondientes a Macroproyectos, Actuaciones Urbanas Integrales o Planes Parciales, tendrán que reconocer la demarcación de las áreas afectadas atendiendo al Inventario de Viviendas vigente, y los estudios de detalle, donde se determinen las diversas categorías de amenaza y riesgo en sus distintos tipos, estableciendo las medidas de intervención, condicionamientos y restricciones en cuanto a los usos, ocupación y desarrollo del territorio, en concordancia con dicha condición. Estos estudios estarán a cargo del promotor del proyecto.
- La Alcaldía de Pereira podrá definir la norma urbanística para los equipamientos colectivos nuevos o las ampliaciones o modificaciones de los equipamientos

colectivos existentes. En todo caso éstos deberán cumplir con los criterios establecidos en el Acuerdo.

- Los proyectos que tengan un área construida igual o superior a 5.000 m2, deberán incorporar una obra artística que le aporte al patrimonio cultural de la comunidad. Dicha obra puede ser un mural o una escultura que debe ser visible desde el espacio público. Debe ser elaborada con materiales durables que garanticen su resistencia al clima y conservación estética a lo largo del tiempo. En el caso de las esculturas sólo podrán ser ubicadas en zonas del espacio público que no interfieran con la movilidad peatonal como ochaves, antejardines o plazoletas de acceso a edificaciones.

CONDICIONES GENERALES
CESIONES Y DEBERES URBANÍSTICOS

PARÁMETROS FÍSICOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN

Parámetros Físicos

- Garantizar el acceso a las cesiones para espacio público y equipamientos desde una vía pública vehicular.
- Las áreas de cesión que no se ubiquen sobre suelo de protección, deberán manejar pendientes inferiores o iguales al 25%. En el caso que las pendientes naturales del terreno no cumplan, el responsable de las cesiones deberá efectuar las obras geotécnicas y ambientales necesarias, apoyadas con los estudios técnicos correspondientes, para ajustar las pendientes a lo requerido sin generar perjuicios a los sectores aledaños. Todo proyecto que implique modificación de pendientes a las áreas de cesión, deberá presentar los diseños y estudios técnicos previamente para ser verificados por parte del Ente Administrador del Espacio Público, adscrito a la Secretaría de Planeación, o el organismo que haga sus veces, quien expedirá la correspondiente viabilidad, la cual deberá ser inscrita en la respectiva licencia urbanística.
- No se podrán modificar las pendientes naturales de los suelos de protección para la entrega de áreas de cesión, exceptuando el acondicionamiento que requieren las obras de dotación del espacio público, en concordancia con los parámetros del Acuerdo 028 de 2011 (CARDER) y demás normatividad ambiental aplicable.
- Toda intervención deberá proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
- Garantizar que el área a ceder debe tener libre acceso, estar limpia, deshabitada, desafectada y disponible para realizar cualquier intervención pública.
- El área mínima de cesión deberá corresponder a aquella definida por el POT para cada tratamiento urbanístico.
- Las áreas de cesión destinadas a la conformación del espacio público y/o equipamientos colectivos no podrán tener ninguno de sus lados o dimensiones internas con una longitud inferior a 12 metros, es decir, que en cualquier parte del área interna de un polígono de cesión, sea posible inscribir un cuadrado de 12 por

12 metros. Esta exigencia no se realizará sobre áreas receptoras de cesiones o deberes urbanísticos que se ubiquen sobre suelos de protección.

- En ningún caso se podrá ubicar área de cesión para equipamientos colectivos sobre suelo de protección.

Parámetros De Entrega

- Por lo menos el 50% del área total de cesión deberá entregarse en un solo globo de terreno.
- El globo de terreno mínimo que se recibirá como área de cesión será de 500 metros cuadrados.
- Los proyectos de equipamientos colectivos públicos, así como las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, no tienen obligación de cesiones para espacio público y equipamientos colectivos, pero tendrán que ceder los retiros viales según las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las cesiones viales no se contabilizaran dentro de las áreas de cesión para equipamientos colectivos y espacio público en general.

Consideraciones Generales

- En los proyectos que posean múltiples usos del suelo, cada uso liquidará sus obligaciones según los valores establecidos para tal fin. La cesión o deber urbanístico total, será la sumatoria de las obligaciones de cada uso. En ningún caso se podrá ubicar área de cesión para equipamientos colectivos sobre suelo de protección.
- Es posible recibir el espacio público y los equipamientos colectivos dotados.

NOTA: Los parámetros y consideraciones establecidas aplican también para las áreas entregadas en otro sitio producto del cumplimiento de los deberes urbanísticos

CONDICIONES GENERALES MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE

Cuadro de secciones viales.

Las secciones viales se encuentran en el Anexo 5 "Secciones y Perfiles de las Vías Urbanas y de Expansión Urbana".

Normas del sistema vial urbano para usos de alto o gran impacto, especiales o mayores de 1200 metros cuadrados sobre ejes viales.

- Al desarrollarse usos de alto o gran impacto, especiales y mayores de 1.200 metros cuadrados sobre ejes viales, debe implementarse calzadas de servicio con una sección de 7,00 metros y deberá garantizarse la adecuada incorporación al tráfico vehicular principal y su cesión será obligatoria gratuita y deberá ser transferida totalmente construida al municipio. La calzada de servicio deberá garantizar la continuidad y conectividad del andén. La sección vial del andén y el antejardín debe redistribuirse para incluir un andén mínimo de 2 metros entre la calzada de servicio y la calzada principal. Este procedimiento deberá tener Visto Bueno de la Comisión de Vías, Tránsito y Transporte.

- Para la implementación de usos de alto o gran impacto, especiales y mayores de 1.200 metros cuadrados sobre ejes viales se deberán acoger los criterios de implantación contenidos en el presente Plan, permitiendo una adecuada movilidad, mediante diseños geométricos y estudios de tránsito previamente avalados por la Comisión de Vías Tránsito y Transporte que analicen el impacto sobre la zona de influencia al proyecto, con y sin la implementación del uso, además que garanticen la movilidad sobre las vías del sector.

- La maniobrabilidad de los vehículos, los parqueaderos y el cargue y descargue de mercancías, se debe realizar dentro de los límites del predio. No debe hacerse sobre las vías públicas, de acuerdo con los requisitos del estatuto de usos del suelo.

- Se debe garantizar la continuidad y accesibilidad en la malla vial peatonal, respetando las secciones y perfiles normatizados en el Anexo 4"Secciones y Perfiles

CONDICIONES GENERALES MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE

Urbanos y de Expansión Urbana". Si el perfil vial contempla ciclorrutas se debe garantizar la continuidad y accesibilidad; en los ingresos a parqueaderos, garajes o cruces con vehículos se debe señalizar vertical y horizontalmente.

- Los accesos a los predios esquineros colindantes con vías locales, serán por la vía local y, deben ubicarse en la zona más alejada de las intersecciones viales.

- Los usos del suelo o actividades preexistentes, que no puedan cumplir con los requerimientos de parqueadero en sitio de acuerdo a las exigencias del Estatuto de Usos de Suelo, dichos parqueaderos, deberán ubicarse en un radio no mayor a doscientos (200) metros, medidos desde el paramento del predio. El cumplimiento de esta exigencia se demostrará bien sea bajo la figura de construcción, compra, arrendamiento o convenio y deberán ser avalados por la Comisión de Vías Tránsito y Transporte

- Los usos de alto impacto y usos especiales están definidos en el Estatuto de Usos del Suelo.

Criterios Generales para parqueaderos o estacionamientos

- Los servicios de parqueaderos clasificados en el Estatuto de Usos del Suelo como S6 en la Centralidad Metropolitana y en las zonas de ubicación estratégica de acuerdo al Mapa No. 4 "Jerarquía Vial del Suelo Urbano y de Expansión Urbana" deberán ser desarrollados en altura o en sótanos y ser multimodales. El plan maestro de parqueaderos deberá revisar y replantear las zonas propuestas en el presente plan, si fuere el caso.

- Los servicios de parqueaderos (S6) que se construyan en altura o en sótano en las zonas de ubicación estratégica, tendrán como beneficio el no cobro de cesiones, ni deberes urbanísticos.

- En la zona de prioridad peatonal en el centro tradicional, comprendida entre las carreras quinta (5) y novena (9) y las calles trece (13) y veinticinco (25), no se permitirá el desarrollo de establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, clasificados en el Estatuto de Usos del Suelo como S6, solo se permitirá este

uso en los polígonos establecidos en el plano No.4 Jerarquía Vial del suelo urbano y de Expansión,

- El sistema de parqueaderos debe complementar adecuadamente el Sistema Integrado de Transporte Público, generando un sistema de parqueaderos multimodales contiguos a los intercambiadores y estaciones del SITP que permita la articulación del sistema, con los modos alternativos (peatonal, bicicleta y cable aéreo) y con los usuarios del vehículo particular. No deben ubicarse sobre la vía de salida, acceso e intersecciones colindantes con el intercambiador, deben ubicarse a una distancia mínima de cien (100) metros. En todo caso se prohíbe el acceso a parqueaderos a vehículos automotores en los corredores Troncales del SITP.

- Los usos del suelo deben cumplir la exigencia de parqueaderos dentro de los límites del predio de acuerdo al Estatuto de Usos del Suelo.

- Los predios que se encuentre en carriles exclusivos del SITP o solo Bus, deben generar los parqueaderos en un radio no mayor a doscientos (200) metros.

- En ningún caso se permitirá el parqueo de vehículos sobre el andén y el antejardín.

- En las vías arterias principales no se permitirá el acceso a establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, clasificado en el estatuto de usos de suelo como parqueadero S6, ni la ubicación de zonas de permitido parqueo.

- El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo, deberá contar con una franja de espera ubicada dentro de los límites del predio, de manera que no se generen filas sobre la vía pública.

- Para el caso de los servicios de parqueaderos (S6), se deberá dejar como mínimo una distancia de diez (10) metros lineales entre el paramento y el puesto de control, de tal manera que al interior del predio se genere la fila de espera para el acceso al parqueadero. En ningún caso la fila de acceso podrá obstaculizar las vías públicas, ni el espacio público.

CONDICIONES GENERALES MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE

- En las vías con pendientes superiores al 8%, donde se ubiquen accesos a parqueaderos, se deberá garantizar la continuidad de la red de andenes y posibilitar la accesibilidad universal.

- Los accesos a parqueaderos deberán ubicarse como mínimo a quince (15) metros de las esquinas.

- El área destinada para parqueaderos en cualquier tipo de uso, podrá desarrollarse en sótanos o en el primer piso de la edificación, la cual no se contará dentro del índice de construcción a excepción de los edificios destinados al servicio de parqueadero (S6).

- En parqueaderos por niveles, (en sótano o en altura), se deberá ubicar en el nivel de la vía o en el más cercano a ésta, los parqueaderos para personas en condición de discapacidad o movilidad reducida y para las bicicletas.

- Los parqueaderos en primer piso deberán destinar una franja de uso del suelo comercial o de servicios con frente sobre el espacio público, para evitar fachadas cerradas en primer piso que afectan la seguridad ciudadana.

- Sobre los corredores troncales del SITP se prohíbe el acceso (entrada o salida) a establecimientos dedicados a prestar el servicio de estacionamiento de vehículos, clasificado en el estatuto de usos de suelo como parqueadero S6.

- Se prohíbe la demarcación de zonas de parqueo permitido frente a inmuebles patrimoniales.

- La administración Municipal reglamentará dentro del corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento, las exigencias para la construcción e instalación de parqueaderos de bicicleta.

- En las zonas de permitido parqueo, no se permitirán vehículos con otro tipo de elementos para la prestación de servicios o comercio, estas zonas están destinadas exclusivamente para el uso de parqueadero temporal.

- Se permite la utilización de nuevas tecnologías de parqueaderos, cumpliendo con la reglamentación y diseño existente.

Norma de parqueaderos o estacionamientos en nuevos desarrollos urbanos y ampliación.

Destinación del Parqueadero	Parqueadero para Carros	Parqueadero para carros visitantes	Parqueadero para Motos	Parqueadero para Bicicletas*	Parqueadero para personas con movilidad reducida
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar individuales	1 celda por cada vivienda (exceptuando tratamiento de consolidación simple)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Vivienda de Interés Social Prioritaria VISP	1 celda por cada 3 viviendas	1 celda por cada 10 viviendas	No aplica	De 10 a 100 parqueaderos para carros: 10 parqueaderos adicionales para bicicletas. De 101 a 200: 20 biciparqueaderos Sucesivamente.	Dos por ciento (2%) del total de parqueaderos. De 1 a 50 parqueaderos para carros mínimo 1 celda de parqueadero adicional para personas con movilidad reducida.
Vivienda de Interés Social VIS	1 celda por cada 2 viviendas	1 celda por cada 10 viviendas			
Vivienda de otro tipo	1 celda por cada vivienda	1 celda por cada 5 viviendas			
Comercio	Según cuadro de caracterización de usos del presente estatuto.	Según cuadro de caracterización de usos del presente estatuto.	Por cada 10 parqueaderos de carro, tres parqueaderos para motos. No Aplica para los Niveles 1,2 y 3 de comercio, servicios y el nivel 1 y 2 de industria.	De 10 a 100 parqueaderos para carros: 10 parqueaderos adicionales para bicicletas. De 101 a 200: 20 biciparqueaderos Sucesivamente. No Aplica para los Niveles 1,2 y 3 de comercio, servicios y el nivel 1 y 2 de industria.	
Servicios					
Equipamientos					
Industrial					

Nota: El ancho de la celda para cada tipo de parqueadero se encuentran en la tabla de Dimensiones Mínimas para celdas de parqueaderos.
* El documento técnico de soporte en el sistema de movilidad presenta diferentes diseños para biciparqueaderos. Con un diseño estándar, 10 parqueaderos para bicicleta ocupan el espacio de una celda de parqueadero de carro.
* En tratamiento de consolidación simple no se exigirán parqueaderos para viviendas unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar individuales.
* En la centralidad metropolitana, al interior del anillo de prioridad peatonal, la exigencia de parqueaderos se deja a criterio del constructor.
*Para el servicio hotelero, la exigencia de parqueaderos se deja a criterio del constructor.
*Los usos en inmuebles de interés patrimonial, están exentos del cumplimiento de la norma de parqueaderos.

CONDICIONES GENERALES MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE

Dimensión de vías internas.

Se debe conservar una distancia entre paramentos de 13.00 metros distribuidos de la siguiente manera: Una calzada de 6.00 metros, dos zonas de amoblamiento y arborización de 0.70 metros, dos andenes de 1.50 metros y dos antejardines de 1.30 metros.

Las especificaciones de acabados de las vías deben ir definidas en los planos urbanísticos que se presentan a la Curaduría Urbana para su aprobación.

CONDICIONES GENERALES
USOS DEL SUELO

- No se permite ninguna actividad del grupo, división o clase del CIIU (Versión 4.0) que no se encuentre adscrito dentro de las fichas normativas. Las divisiones citadas en las fichas, se darán por permitidas con sus grupos y clases, excepto las que aparecen citadas en la ficha normativa como prohibidas.

- No se permite ninguna actividad especial y de alto o gran impacto que no se encuentre adscrita en las fichas normativas.

- Los usos del suelo permitidos identificados en las fichas normativas, deben cumplir con los requisitos exigidos en el estatuto de usos del suelo, criterios de implantación y demás normatividad que los regule.

- El estatuto de usos del suelo es el complemento normativo de las fichas normativas para la reglamentación de los usos del suelo.

- Se entiende como usos del suelo prohibidos todas las divisiones del CIIU (Versión 4.0) que no se mencionan en las fichas normativas y clases definidas en la columna de usos prohibidos en las fichas normativas.

- Los servicios con venta y consumo de licor, deben adecuar el espacio para poder cumplir con su actividad de acuerdo a criterios de implantación (Insonorización del establecimiento y demás requerimientos) antes de su apertura.

- Cuando un uso o actividad requiera realizar alguna actuación urbanística en un establecimiento, incluyendo la adecuación (cambio de uso), modificación, deberá cumplir con los requisitos normativos de este acuerdo y los del estatuto de usos del suelo.

- Los equipamientos colectivos se ubicaran de acuerdo a las necesidades expresas del municipio. Estos deben cumplir con los criterios y caracterización descritas en el estatuto de usos del suelo.

- La actividad que no se encuentre relacionada en la codificación industria internacional uniforme (Versión 4,0) y no se pueda asociar a una actividad no clasificada previamente (NCP) del CIIU, podrá ser analizada por la comisión de usos del suelo y norma urbanística para implantarse en el sector que acoja su vocación. Este debe cumplir con las mismas condiciones de los usos relacionados en las fichas normativas. La comisión debe generar una resolución con

CONDICIONES GENERALES
USOS DEL SUELO

concepto favorable o desfavorable para determinado uso. En ningún caso el uso podrá ir en contravía de las vocaciones de los sectores normativos y los sistemas del plan de ordenamiento.

- Los servicios de Alojamiento, centros culturales, bibliotecas, museos, hemerotecas no se les exigirá deberes urbanísticos.

- Se prohíbe en el perímetro urbano, del grupo 452 establecido en la clasificación CIIU (Versión 4.0), la actividad relacionada con los centros de diagnóstico automotriz.

- Los niveles dados en las fichas normativas, son niveles máximos. Los niveles inferiores al máximo, se entenderán como permitido.

- Los clubs que prestan sus servicios asociados al consumo y venta de licor, se entenderán como uso de alto impacto (SERVICIOS CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR S.7) y deberá cumplir los requerimientos establecidos desde el estatuto de usos del suelo.

CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

- Todas las laderas del suelo urbano de longitud prolongada y con pendiente superior al 60% se consideran potencialmente inestables y están incorporadas a la Estructura Ecológica Principal como suelos de protección, en los cuales los únicos usos permitidos serán obras de estabilización, recreación pasiva y Bosque Protector. Ver Acuerdo para los usos del suelo y criterios de intervención en áreas de amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa y el mapa No. 29 Amenazas por inundación y fenómenos de remoción en masa urbano y de expansión urbana.

- Para precisar los usos del suelo y los criterios de intervención en las zonas de amenaza por Inundación en el suelo urbano se debe consultar el Acuerdo y el mapa No. 29 Amenazas por inundación y fenómenos de remoción en masa urbano y de expansión urbana.

- Para precisar los usos del suelo y los criterios de intervención en las zonas de amenaza por Torrencialidad en el suelo urbano se debe consultar el Acuerdo y el mapa No. 30 Amenazas por torrencialidad urbano y de expansión urbana.

- Para precisar los usos del suelo y los criterios de intervención en las zonas identificadas en riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación se debe consultar el Acuerdo y el mapa No. 34 Zonificación del riesgo urbano y de expansión urbana

- Se deben recuperar, mantener y preservar las Zonas Forestales Protectoras de Corrientes Hídricas, incorporadas a la Estructura Ecológica Principal como suelos de protección. Los retiros reglamentarios sobre todos los cauces urbanos se demarcan según las características de cada cauce definidas en el Acuerdo CARDER No. 028 de 2011 y 020 de 2013 y aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

- Los proyectos urbanísticos que se desarrollen en el área de influencia de colector Egoyá, deben aplicar los lineamientos para las Intervenciones Urbanísticas en la Zona De Influencia del Colector de la Quebrada Egoyá Tramos 1, 2 y 3, los cuales se encuentran en el Acuerdo.

- Para los predios que se intercepten con los poliductos las franjas reconocidas como derecho de vía y de amortiguación, podrán contabilizarse como aislamientos y retrocesos, siempre que coincidan con la normatividad sobre retiros y aislamientos. Esta área no se contabilizará en el índice de ocupación.

Sobre los 9 metros de la franja de amortiguamiento de la infraestructura asociada al transporte de hidrocarburos, solo se permita la localización de:

1. Suelo urbano y de Expansión:
    a. Ubicación de parques, plazoletas y ciclorutas,
    b. Infraestructura para malla vial principal y/o local,
    c. Árboles o cultivos de raíz poco profunda tales como huertas comunitarias,
    d. Localización de estacionamientos producto de los procesos de urbanización, siempre y cuando estos se desarrollen sobre nivel.

- Los usuarios que no dispongan de área apropiada para la construcción de sistemas de control de contaminación y/o que no cumplan con las normas de vertimiento, deberán reubicar sus instalaciones, cuando no puedan por otro medio garantizar la adecuada disposición de sus vertimientos, a un predio con el área y las características suficientes que permitan la construcción y operación de la infraestructura necesaria para dar cumplimiento a las normas de vertimientos, según lo definido por el decreto 3930 de 2010 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ABREVIATURAS

Para la interpretación de las tablas de liquidación de cesiones y deberes urbanísticos se aplicarán las siguientes abreviaturas:

AB **Área Bruta**

AC **Área Construida:**

ANU **Área Neta Urbanizable**

ATV **Área Total Vendible**

AUA **Aprovechamiento Urbanístico Adicional**:

IBC **Índice Básico de Construcción:**

DEFINICIONES

Área Bruta (AB): Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial, antes de descontar cualquier afectación: suelo protección, vías y cesiones.

Área Neta Urbanizable (ANU): Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y las preexistencias.

Área Total Vendible (ATV): Corresponde a la edificabilidad permitida para el uso residencial, según se define en los Artículos 354 y 355 que hace parte del presente Acuerdo.

La definición aplica para todo tipo de edificaciones residenciales, se encuentren o no bajo el régimen de propiedad horizontal, exceptuando la vivienda unifamiliar y bifamiliar; para estos dos últimos casos, el cálculo debe realizarse sobre la totalidad del área objeto de la licencia bajo las modalidades de obra nueva o ampliación.

Área Construida (AC): Corresponde a la edificabilidad permitida para otros usos, según se define en el Artículo 355 que hace parte del Acuerdo.

Índice Básico De Construcción (IBC): Corresponde al derecho básico de construcción asignado por la norma que define la edificabilidad básica máxima que puede ser construida en un predio, es decir el número máximo de metros cuadrados de construcción permitidos. El índice básico de construcción se aplica sobre el área bruta del lote, y está diferenciado según los tratamientos urbanísticos y los usos del suelo para cada sector normativo.

Para definir el Índice Básico de Construcción aplicable a un lote, se debe tener en cuenta que la edificabilidad varía según el uso y la ubicación del predio dentro del Sector Normativo. El IBC para Uso Residencial aplica para las actuaciones urbanísticas destinadas exclusivamente al uso residencial. El IBC para Otros Usos aplica para las actuaciones urbanísticas destinadas al uso Comercial, Servicios, Equipamientos, Industria, y para los usos mixtos en cualquiera de sus posibles combinaciones. Ejemplo: Comercio y Servicios, Residencial y Comercio; Residencial, Comercio y Servicios; Equipamientos y Servicio, etc.

Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA): Corresponde a la edificabilidad máxima permitida para un predio por encima de la edificabilidad básica asignada. Determina el número máximo de metros cuadrados que pueden ser desarrollados al acceder a esta figura. El AUA implica una compensación económica para habilitar una mayor edificabilidad superior a la asignada por el índice básico de construcción. El AUA se aplica sobre el área bruta del lote.

Para definir el Aprovechamiento Urbanístico Adicional aplicable a un lote, se debe tener en cuenta que la edificabilidad varía según el uso y la ubicación del predio dentro del Sector Normativo.

El AUA para Uso Residencial aplica para las actuaciones urbanísticas destinadas exclusivamente al uso residencial.

El AUA para Otros Usos aplica para las actuaciones urbanísticas destinadas al uso Comercial, Servicios, Equipamientos, Industria, y para los usos mixtos en cualquiera de sus posibles combinaciones. Ejemplo: Comercio y Servicios, Residencial y Comercio; Residencial, Comercio y Servicios; Equipamientos y Servicio, entre otros.