

DECRETO 1000-24/ 067-33 DE 2021

*“Por medio del cual se reglamenta el tratamiento de renovación urbana para el desarrollo de los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana (PER) y Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) en el Municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones”*

### EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, los artículos 36, 37, 48, 49 y 50 de la Ley 388 de 1997, los Decreto 075 de 2013 y 1077 de 2015, los parágrafos 1 y 2 del artículo 265 del Acuerdo Municipal 287 de 2015, y

#### CONSIDERANDO:

Que las entidades territoriales, en virtud de los artículos 1 y 287 de la Constitución Política de Colombia gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y tienen el derecho de ejercer las competencias que les han sido otorgadas.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política administrativa y cultural de la Nación.

Que la Carta Magna en su artículo 79 determina que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano, y que la Ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarles. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.

Que el artículo 315 de la Carta Política preceptúa que son atribuciones del alcalde, entre otras, las de cumplir y hacer cumplir la constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo, dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que el artículo 334 de la Constitución Política determina que el Estado intervendrá, por mandato de la ley, entre otros en el uso del suelo, en la distribución, utilización y consumo

Cep

de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que igualmente, en el citado artículo se indica que, el Estado de manera especial, intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar, de manera progresiva, que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos. También para promover la productividad y competitividad y el desarrollo armónico de las regiones.

Que la Corte Constitucional en Sentencia C-351/09 ha señalado:

*“En materia urbanística, uso del suelo, espacio público y de ordenamiento del territorio, la Carta Política instituyó una competencia concurrente de regulación normativa en cabeza de los niveles central, regional y local, que por su alcance y radio de acción puede caracterizarse así: (i) a la ley le compete establecer por vía general el régimen jurídico, esto es, expedir el estatuto básico que defina sus parámetros generales y que regule sus demás aspectos estructurales; (ii) corresponde a los departamentos y municipios desarrollar la preceptiva legal por la vía del ejercicio de su competencia de regulación normativa, con miras a satisfacer las necesidades locales, teniendo en cuenta las peculiaridades propias de su ámbito territorial.”*

Que la Ley 1454 de 2011 en su artículo 3 define dentro de los Principios rectores del Ordenamiento Territorial en Colombia, el de Autonomía así: *“Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley”*.

Que la Ley 388 de 1997 y el Decreto 879 de 1998 establecen el contenido y el procedimiento general para que las entidades territoriales, municipio o distritos, expidan sus planes, o esquemas de ordenamiento territorial como un mecanismo para dar cumplimiento a los mandatos constitucionales, atendiendo a los principios de la función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, reparto equitativo de cargas y beneficios, función pública del urbanismo y participación democrática.

Que el artículo 13 de la Ley 388 de 1997 establece que *“El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas”*, así mismo, en el numeral 9 del mismo artículo, establece la

posibilidad de *“la adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes”.*

Que el artículo 15 ibídem, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004 en lo pertinente a las normas urbanísticas, establece que *“Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos (...)”.*

Que según el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas generales *“(...) son aquellas que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones (...)”.*

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 establece que: *“(...) Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley”.*

Que Artículo 39 de Ley 388 de 1997 indica que, el redesarrollo del suelo podrá realizarse a través de unidades de actuación urbanística, y explica que la Unidad de Actuación Urbanística se entiende como el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, en donde se debe garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Que el Alcalde Municipal ejerce las funciones otorgadas por la constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que fueren delegadas por el presidente de la República o

gobernador respectivo. Asimismo, tiene la facultad de reglamentación de los Acuerdos Municipales de conformidad con el numeral 6 del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012.

Que mediante el Acuerdo 287 de 2015, el Municipio de Villavicencio adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial y en su artículo 423, define los instrumentos de Ordenamiento Territorial como *“las herramientas para implementar, gestionar y viabilizar el Plan de Ordenamiento Territorial y que tienen como objetivo principal definir las condiciones para el desarrollo de actuaciones urbanísticas (...) permitiendo la materialidad de proyectos acordes a los lineamientos del presente Plan de Ordenamiento Territorial (...)”* y los clasifica en instrumentos de planificación, gestión y financiación.

Que el presente Decreto desarrolla los principios rectores; de eficiencia, equidad y sostenibilidad consagrados en el artículo 4º del Acuerdo 287 de 2015.

Que el artículo 5 del Acuerdo 287 de 2015 establece que; *“el Plan de Ordenamiento Territorial estará orientado al cumplimiento de los objetivos fundamentales de la funcionalidad, la inclusión social, la ecosostenibilidad, la competitividad y la regionalización los cuales desarrollan los principios rectores del nOrTe”*.

Que el párrafo primero del artículo 265 del Acuerdo 287 de 2015 dispuso que:

*“La Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor a dieciocho (18) meses contados a partir de la adopción del presente Plan reglamentará mediante Decreto el instrumento de Operaciones Urbanas Estratégicas para la ejecución de las operaciones mencionadas en el presente artículo mientras se expide dicha reglamentación los titulares y/o promotores podrán adelantar planes parciales con base en las normas generales definidas en el presente Plan y cuyas unidades mínimas de actuación serán de dos (2) hectáreas.”*

Que mediante el Decreto No. 100-21/475 de 2017 se reglamentó el instrumento de Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), cuya implementación no contempló el mandato derivado de la anterior disposición citada.

Que el artículo 501 del Acuerdo 287 de 2015 frente a la existencia de imprecisiones cartográficas contempló lo siguiente:

*“Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente Acuerdo y su cartografía prevalecerá lo establecido en el texto del Acuerdo. Corresponde a la Administración Municipal corregir las inconsistencias cartográficas siempre y cuando no implique modificación al articulado.”*

Que la presente reglamentación del Acuerdo 287 de 2015, se adecua a los objetivos fundamentales del artículo 5 del referido Acuerdo y a las siguientes políticas, estrategias y acciones:

OBJETIVOS	POLÍTICAS	ESTRATEGIAS	ACCIONES
<b>Artículo 6°. -</b> <b>Objetivo de</b> <b>Funcionalida</b> <b>d.</b>	<p>2. Organizar la estructura espacial del territorio determinando los usos del suelo bajo los criterios de complementariedad, armonía, funcionalidad, racionalidad e identidad cultural.</p> <p>5. Mejorar la estructura urbana del Municipio a través de la incorporación del espacio público como elemento estructurante y articulador del urbanismo.</p>	<p>7. Promover la implementación de sanas prácticas constructivas, urbanísticas y ambientales.</p> <p>8. Disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público y mejorar progresivamente las condiciones físicas y espaciales del mismo, facilitando el desarrollo de actividades sociales, culturales y recreativas.</p> <p>9. Promover instrumentos de planeación financiación y de gestión para la generación, construcción y consolidación del espacio público.</p> <p>10. Integrar el sistema de espacio público al sistema de soporte ambiental del Municipio incluyendo sus elementos a las nuevas propuestas de diseño urbano y de proyectos de espacio público.</p> <p>16. Implementar los instrumentos de gestión del suelo y financiación, que permitan efectuar la reserva necesaria para ser destinada a la prestación de servicios sociales, así como mecanismos de financiación de naturaleza pública o privada.</p>	<p>Apoyar la iniciativa de los industriales de Montecarlo y Alborada a través de las Operaciones Urbanas Estratégicas OpUrbE, que habiliten suelos urbanos acorde con la realidad del Municipio priorizando elementos como el espacio público efectivo, la malla vial, equipamientos y la coexistencia de usos del suelo.</p> <p>Priorizar e incentivar la localización de equipamientos de alto y mediano impacto en los Proyectos Estratégicos, las operaciones urbanas estratégicas (OpUrbE) y las nuevas centralidades.</p>
<b>Artículo 7°. -</b> <b>Objetivo de</b> <b>Inclusión.</b>	<p>1. Atender la demanda de VIP Y VIS en las Áreas de</p>	<p>1.Posibilitar la incorporación voluntaria de terrenos bajo la categoría de ADV que</p>	<p>Consolidar el área urbana del Municipio implementando mayor</p>

007

	<p>Desarrollo de Vivienda (ADV) facilitando el acceso a la vivienda digna y disminuyendo los factores de generación de pobreza, desigualdad e inequidad social.</p> <p>3. Mejorar las condiciones habitacionales y la oferta de servicios públicos y sociales para todos los habitantes, especialmente para la población más vulnerable, que garantice modos de vida dignos, condiciones adecuadas de seguridad, convivencia y protección de los elementos ambientales.</p>	<p>configuren las condiciones mínimas de localización de cercanía no mayor a mil metros lineales a centralidades, accesibilidad al transporte público y a los modos no motorizados de transporte, clasificación del suelo y factibilidad.</p> <p>12. Incorporar espacios dirigidos a grupos de especial protección que lleven a garantizar la integración social, lograr una mejor calidad de vida y alcanzar el goce efectivo de sus derechos.</p>	<p>aprovechamiento del suelo, ajustando usos y permitiendo edificabilidad adicional en áreas específicas del Municipio, a través de la aplicación de instrumentos de gestión y la distribución equitativa de cargas y beneficios.</p>
<p><b>Artículo 8°. - Objetivo de Competitividad ad.</b></p>	<p>8. Promover la instauración de proyectos y macroproyectos de interés público y/o privado de carácter regional y nacional a través de la habilitación del suelo para el desarrollo de actividades económicas, sociales y ambientales acordes con la protección del medio ambiente, mitigación de impactos, desarrollo de infraestructura y el bienestar de la población.</p>	<p>2. Establecer las condiciones físicas, financieras, sociales, ambientales y jurídicas para atraer inversión al Municipio.</p> <p>11. Habilitar suelo para el desarrollo de proyectos y macro proyectos de interés regional y nacional de acuerdo con los estándares medioambientales y preceptos de cobertura, densidad poblacional, accesibilidad, complementariedad y modo de vida rural.</p>	<p>Incluir la Ciudad en la Lista de Ciudades Emergentes y Sostenibles con el fin de apalancar recursos del orden Nacional e Internacional para la concreción de los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana.</p>

<p><b>Artículo 9°.</b> - <b>Objetivo de Ecosostenibilidad</b></p>	<p>8. Diseñar y planificar el municipio sobre la base de la gestión integral del riesgo enmarcada dentro de la Política Nacional de Cambio Climático.</p>	<p><b>23.</b> Fundamentar las acciones del desarrollo urbanístico con base en los estudios técnicos y las determinantes ambientales que hacen referencia a los fenómenos amenazantes.</p> <p><b>30.</b> Incentivar procesos de inversión pública y/o privada de orden nacional e internacional dirigidos al conocimiento y reducción del riesgo y el manejo de desastre.</p>	<p>N.A</p>
<p><b>Artículo 10°.</b> - <b>Objetivo de Regionalización.</b></p>	<p>1. Crear y generar un liderazgo del Municipio dentro de un modelo de planeación regional con la articulación de diferentes entes territoriales.</p> <p>2. Gestionar Proyectos e iniciativas de carácter social, económico y ambiental que desarrollen los lineamientos y propuestas de orden regional.</p>	<p>4. Gestionar, estructurar y cofinanciar proyectos estratégicos regionales de inversión (económicos, viales, servicios públicos domiciliarios y medio ambiente) con la futura región, tendientes a buscar economías de escala, mayor impacto social, económico y ambiental y a disminuir los factores de pobreza urbana y rural que permitan la realización de los Objetivos, Políticas, Estrategias y Acciones contempladas en el presente plan de ordenamiento.</p>	<p>Materializar principalmente los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana (PER) Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) a través de la gestión de recursos para la Región como miembro de la RAPE.</p>

Que el artículo 219 del Acuerdo 287 de 2015, como parte de las acciones de los equipamientos, establece las políticas y estrategias establecidas en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial para garantizar la calidad, cobertura, existencia, mantenimiento y diversidad de los equipamientos, estableciendo que estos últimos se deben desarrollar a través de diferentes acciones.

Que en razón del numeral 6 del artículo 291 del Acuerdo 287 de 2015, la administración pública está en la obligación de *"Priorizar e incentivar la localización de equipamientos de alto y mediano impacto en los Proyectos Estratégicos, las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE) y las nuevas centralidades"*.

Que el artículo 263 del Plan de Ordenamiento Territorial establece que el tratamiento de renovación urbana; *"Se asigna a zonas ubicadas dentro del suelo urbano, que requieren*

act

*introducir modificaciones sustanciales al uso y aprovechamiento del suelo y mejorar las condiciones del espacio público, para detener procesos de deterioro físico y ambiental o con el fin de obtener un mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada”.*

Que el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015 establece que las zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización:

*“Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.”*

Que el artículo 266 ibídem establece que; *“Los proyectos de renovación urbana definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, buscan cumplir objetivos específicos esenciales para la construcción de ciudad, colectividad y paisaje, a partir de la satisfacción de necesidades de espacio público, equipamientos, servicios públicos, vivienda, movilidad y medio ambiente.”*

Que el artículo en mención define dentro de los Proyectos de Renovación Urbana, un total de trece (13) proyectos entre los que se identifican Proyectos Estratégicos de Renovación y las Operaciones Urbanas Estratégicas.

Que por lo anteriormente expuesto el Alcalde del Municipio de Villavicencio,

**DECRETA:**

**TITULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.**

Reglamentar el Tratamiento de Renovación Urbana para el correcto desarrollo de los Proyectos Estratégicos de Renovación (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), definidos en el Acuerdo 287 de 2015 Plan de Ordenamiento Territorial, y las que se delimiten con posterioridad por el Municipio de Villavicencio conforme lo permite el parágrafo 2 del artículo 265 del mismo.

**ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Lo reglamentado en el presente Decreto aplica para los suelos definidos en el Acuerdo 287 de 2015 como Tratamiento de Renovación Urbana de conformidad con el Plano 12 Tratamientos Urbanísticos, los cuales se desarrollan a través de PER y OpUrbE establecidos en la tabla 27 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como al suelo que se

26

incluya en las nuevas Operaciones Urbanas Estratégicas que se delimiten por iniciativa de la Administración Municipal.

### **ARTÍCULO 3. OBJETIVOS GENERALES DE LAS ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES Y MACROPROYECTOS.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 435 del Acuerdo 287 de 2015, los Proyectos Estratégicos (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE) cuentan con los siguientes objetivos:

- a. Garantizar la ejecución de proyectos integrales e importantes en zonas deprimidas o deterioradas del Municipio.
- b. Promover las actuaciones conjuntas entre el sector público y privado de acuerdo con el modelo de ordenamiento.
- c. Incentivar el desarrollo y consolidación de zonas estratégicas de la ciudad.
- d. Integrar adecuadamente los instrumentos de gestión en los procesos de ordenamiento territorial.

### **ARTÍCULO 4. DEFINICIONES.**

Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Tratamientos Urbanísticos:** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral. (Decreto 075 de 2013, art. 1).
2. **Tratamiento de Renovación Urbana:** 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. (Decreto 1232 de 2020, art. 1).

3. **Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de reactivación** : Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas en el 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. (Decreto 1232 de 2020, art. 1).

4. **Tratamiento 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.

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 1232 de 2020, art. 1).

5. **Actuación de urbanización**. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre

usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción. (Decreto 075 de 2013, art. 1).

6. **Plan Parcial de Renovación:** Son aquellos que se desarrollan en áreas ya consolidadas que se encuentran en proceso de deterioro y que requieren intervenciones estratégicas, estructurales y/o integrales para la recuperación de sus calidades urbanísticas y/o aprovechamiento y mejoramiento de sus atributos, que se encuentren en tratamiento de renovación. (Acuerdo 287 de 2015. Art 431)
7. **Unidad de Actuación Urbanística:** Se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. (Ley 388 de 1997, Art 39)
8. **Integración Inmobiliaria.** Es un mecanismo de gestión de suelo que permite gestionar de manera asociada un proyecto que requiera una nueva configuración de la morfología urbana y estructura predial, siempre y cuando se asegure el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios que participen del proyecto. Como resultado se definen los suelos públicos y los suelos privados: parques, vías, suelos de importancia ambiental, equipamientos y manzanas útiles para diversos usos privados. (Acuerdo 287 de 2015. Art 479).
9. **Unidad de Gestión Urbanística.** Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015 , para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la siguiente Subsección.

10. **Área Bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial. (Decreto 075 de 2013, art. 1)
11. **Área Neta Urbanizable.** 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/o protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Decreto 2181 de 2006, art. 2 y Decreto 075 de 2013, art. 1)
12. **Área Útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. (Decreto 2181 de 2006, art. 2 y Decreto 075 de 2013, art. 1)
13. **Área de Actividad.** Constituye una porción del suelo dotado de infraestructura, servicios, espacio público y equipamientos que permite la concreción física del contexto cultural. Se clasifica según el grado de intensidad de las relaciones sociales, económicas y políticas que en ella tienen lugar y de su interacción surge el sistema de comunicación específico de la ciudad.
14. **Equipamientos Estructurantes Urbanos.** Son aquellos equipamientos de naturaleza pública, privada o mixta que son esenciales para el soporte de las actividades propias de la ciudad y que brindan los servicios necesarios para la satisfacción de necesidades de los habitantes y el desarrollo armónico de la colectividad.
15. **Espacio Público Redefinido.** Es el espacio público existente que en la propuesta urbanística se altera, de tal forma que se traslada, modifica y/o se redistribuye dentro del área ámbito de aplicación del plan parcial de renovación, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes o mejores a las anteriores.
16. **Áreas de Desarrollo de Vivienda.** Son las áreas que hacen parte de las Áreas de Actividad Residencial y se definen como polígonos especiales destinados a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario principalmente y de Vivienda de Interés Social, cuyo régimen de uso es el mismo de las A.A.R.

#### **ARTÍCULO 5. SUELO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 263 del Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 287 de 2015, se asigna a zonas ubicadas dentro del suelo urbano, que requieren

introducir modificaciones sustanciales al uso y aprovechamiento del suelo y mejorar las condiciones del espacio público, para detener procesos de deterioro físico y ambiental o con el fin de obtener un mejor aprovechamiento de la infraestructura instalada, los cuales se consolidan a través del desarrollo de los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbe) de múltiple naturaleza, que por sus características socio-espaciales generan un efecto renovador en la transformación urbana de la ciudad. Este tratamiento se desarrolla mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

**Parágrafo.** Para efectos de este Decreto los suelos de Tratamiento de Renovación Urbana se entenderán como los localizados en el "Plano No 12 Tratamientos Urbanísticos", del Acuerdo 287 de 2015.

#### **ARTÍCULO 6. PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA.**

El Plan de Ordenamiento Territorial establece un total de trece (13) proyectos de renovación urbana entre los que se identifican los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana (PER) y las Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE), los cuales se describen así:

**Tabla N°1 PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA**

No.	NOMBRE DEL PROYECTO
1	Proyecto de espacio público, equipamiento y paisajismo Parque Eduardo Cuevas.
2	Proyecto integral de renovación urbana Malecón Río Guatiquía.
3	Proyecto integral de recuperación y transformación Paseo Ribereño Parrado.
4	Proyecto Integral de Recuperación y transformación Alameda Gramalote.
5	Proyecto integral de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
6	Proyecto de recuperación de espacio público Parque Cultural la Vorágine.
7	Proyecto integral de renovación urbana y generación de espacio público Nueva Libertad.
8	Proyecto integración urbana Ciudad Educativa.
9	Proyecto integral de recuperación de espacio público Parque La Llanura.
10	Proyecto de renovación urbana San Isidro, Santa Inés y Villa Julia.
11	Operación Urbana Estratégica "La Alborada".
12	Operación Urbana Estratégica "Montecarlo.
13	Operación Urbana Estratégica San Fernando.

**Parágrafo.** Los Proyectos de Renovación Urbana están debidamente espacializados en el Plano N°18. Modelo de Ocupación que hace parte integral del Acuerdo 287 de 2015.

**ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PARA ADELANTAR PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA Y OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS.**

Los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana **PER** y de las Operaciones Urbanas Estratégicas, **OpUrbE**, podrán elaborarse así:

1. Todos los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana y las Operaciones Urbanas Estratégicas, localizados en la modalidad de Redesarrollo, estarán sujetos a la formulación de planes parciales de renovación, a través de los cuales se dará cumplimiento a los objetivos de cada uno de ellos de acuerdo a lo planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio y a los establecidos en el presente Decreto.
2. Todos los Proyectos Estratégicos de Renovación localizados en la modalidad de Reactivación, estarán determinados por las Licencias Urbanísticas que el promotor adelante ante la Curaduría Urbana, en donde se deberá dar cumplimiento a los objetivos planteados para estos proyectos PER en el Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio y en el presente Decreto.
3. Todos los Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana y las Operaciones Urbanas Estratégicas en la modalidad de Redesarrollo, se pueden desarrollar por medio de Macroproyectos de Interés social Nacional.

**TITULO II**  
**NORMAS URBANISTICAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 8. USOS DEL SUELO.**

De manera general los usos del suelo aplicables a los sectores con tratamiento de renovación urbana, serán los dispuestos en el Capítulo I Usos del suelo del Título IV. Norma Urbana y en los planos 11C "Áreas de actividad suelo urbano" y 11D "Categoría de las áreas de actividad suelo urbano" del Acuerdo 287 de 2015.

**Paragrafo.** En la modalidad de redesarrollo, mediante la formulación del Plan Parcial se podrán establecer los usos específicos y las intensidades de uso.

**ARTÍCULO 9. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.**

La altura máxima permitida en los proyectos de Renovación Urbana, se regirá por lo señalado en los numerales 1,2,3,5 y el paragrafo del artículo 327 del Acuerdo 287 de 2015, así:

1. Por las restricciones establecidas por la Aeronáutica Civil y la autoridad competente de conformidad con las determinantes de los conos de aproximación del aeropuerto Vanguardia y la Base Aérea Apiay delimitados en el Plano No. 04 "Plano de Amenaza Tecnológicas". El cual hace parte integral del presente Decreto.
2. Por la reglamentación establecida en el régimen de aprovechamiento de las Unidades de Planificación Ambiental de las que hace referencia la Resolución PS-GJ. 1.2.6.14.0880 de 2014 o la norma que la modifique o sustituya.
3. Por la correcta aplicación de las normas de densidad, aislamientos, estacionamientos, retrocesos y empates establecidas en el presente Decreto, el Plan de Ordenamiento Territorial y teniendo en cuenta lo siguiente:
  - a. Se deberá garantizar que las dimensiones mínimas de los recintos arquitectónicos satisfagan los requerimientos espaciales necesarios para el normal funcionamiento de las actividades que en ellos se desarrollan. La altura mínima entre el nadir y cenit (piso terminado y el techo) de cualquier espacio arquitectónico de una edificación será 2.50 metros y la altura máxima será de 3.50 metros. Esta determinación aplica para sótanos y semisótanos con el lleno de las demás condiciones exigidas para estos espacios.
  - b. Elementos de remate en cubierta tales como ductos y cubiertas de punto fijo no podrán sobrepasar los 3.50 metros.
4. La cubierta o remate de toda edificación de siete (7) o más pisos de altura, deberá rematar en terraza o azotea cuya dimensión guardará una proporción mínima del 50% del área total de la cubierta de la edificación.

**Parágrafo 1.** Prohíbese el diseño e implementación de atillos.

**Parágrafo 2.** En caso de plantearse proyectos en Plataforma, esta corresponde al área de fachada sobre vía pública que equivale máximo a los cinco (5) primeros pisos de la

edificación, en los cuales no se exige aislamiento lateral y que contempla usos comerciales o equipamiento con el fin de mantener el dinamismo sobre el espacio público.

**Parágrafo 3.** En las áreas de actividad intensiva y moderada todas las edificaciones con frente directo sobre las vías públicas deberán contar con plataforma comercial y/o equipamientos, cumpliendo con las exigencias volumétricas, de habitabilidad y de estacionamientos, en todos los casos el equipamiento público deberá localizarse en el primer piso.

**Parágrafo 4.** En los casos de predios que apliquen con los numerales 1 y 2 del presente artículo, deberán tener en cuenta las restricciones técnicas que establezcan la aeronáutica civil y Cormacarena respecto de las alturas de edificaciones, en todo caso no podrán exceder las alturas máximas permitidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **ARTÍCULO 10. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.**

De conformidad a lo dispuesto en el Acuerdo 287 de 2015 en el artículo 329 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 y los índices a usar para todos los casos de Planes Parciales y Licencias Urbanísticas en suelo de Renovación Urbana, serán los dispuestos en la tabla 44 del mismo artículo, siendo los siguientes:

**Tabla No 2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

Uso	Área del lote (m2)	Índice de ocupación
Vivienda	Menor a 500	0.80
	Entre 500 y 5000	0.70
	Mayor a 5000	0.60
Comercio	Menor a 1000	0.75
	Entre 1000 y 5000	0.65
	Mayor a 5000	0.60
Equipamiento	Menor a 1000	0.70
	Entre 1000 y 5000	0.60
	Mayor a 5000	0.50

#### **ARTÍCULO 11. AISLAMIENTOS.**

Los indicadores urbanísticos de aislamientos entre otros, se regirán por lo señalado en el Capítulo III. Estructura espacial, habitabilidad y volumetría del Acuerdo 287 de 2015.

**ARTÍCULO 12. EXIGENCIA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTO EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.**

El área exigida como cesión para espacio público efectivo y equipamiento comunal en el tratamiento de renovación urbana, será exigible cuando se supere el índice de construcción básico correspondiente al 1.50, en los proyectos que se encuentren localizados en los polígonos definidos con este tratamiento en las modalidades de redesarrollo y reactivación, conforme a la aplicación de la siguiente ecuación:

$$CESIÓN = [(ICP - ICB) \times ANU] \times 0,17$$

Donde:

ICP= Índice de construcción propuesto.

ICB= Índice de construcción básico.

ANU= Área Neta Urbanizable.

**Parágrafo 1.** El área de cesión generadas de los diferentes proyectos PER y OPURBE deberán cumplir las exigencias y obligaciones como lo establece el Acuerdo 287 de 2015.

**Parágrafo 2.** La distribución de las cesiones urbanísticas se realizará de la siguiente manera:

**Tabla 3. Distribución de Cesiones.**

ÁREA	PORCENTAJE
Espacio publico	12%
Equipamiento	5%
Total	17%

**ARTÍCULO 13. REQUISITOS PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA EN SUELO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN.**

De acuerdo a lo definido en el Decreto Reglamentario 075 de 2013, los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el plan de ordenamiento territorial o el plan parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

- a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público.

- b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos.
- c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales.
- d) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural.
- f) Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana.
- g) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo.
- h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas.
- i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y éstas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto.
- j) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto.
- k) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.

#### **ARTÍCULO 14. NORMA PARA LA GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.**

En pro de cumplir con las obligaciones normativas de cambio climático y dar alcance a las metas del Plan de Desarrollo Municipal y del Plan de Ordenamiento Territorial, se deberá tener en cuenta en la propuesta las siguientes exigencias:

1. De acuerdo a lo indicado en el artículo 12 de la Ley 1931 de 2018 el promotor deberá generar mecanismos para el uso de energías a partir de la promoción de las fuentes no convencionales de energía renovable y de eficiencia energética, incluidas en la ley 1715 de 2014 como una de las herramientas para la mitigación de gases de efecto invernadero en la gestión del cambio climático. Entre estas alternativas se cuenta con:
  - a. Energía Solar Fotovoltaica; es la energía que aprovecha la energía del Sol para producir electricidad.
  - b. Energía Solar Térmica; es la energía que aprovecha la energía del Sol para producir calor.
  - c. Energía Termo solar; también aprovecha la energía del Sol para generar calor con una eficiencia mayor.
  - d. Energía Eólica; es la energía que aprovecha el viento para generar electricidad.
  - e. Bioenergía; es la energía que obtiene aprovecha la materia orgánica para generar electricidad y/o calor.
  - f. Energía Hidroeléctrica; es aquella que aprovecha la energía cinética y potencial de corrientes de agua, saltos, ríos, etc.
2. Se deberá presentar una propuesta para el uso eficiente y adecuado de medios de transporte alternativos, como la bicicleta a partir de áreas de parqueo público de estos y el mejoramiento del espacio público efectivo, con el mejoramiento de estos espacios.
3. Aprovechamiento de aguas pluviales para la optimización y ahorro del agua; en todos los proyectos y espacios con cubiertas con o sin pendientes, se deberá plantear en lo posible la generación de sistemas de recolección de aguas lluvias las cuales deben ser almacenadas en tanques y su uso aprovechado para actividades diferentes al consumo humano. Estos tanques deben cumplir la función de retrasar la incorporación de altos volúmenes de agua al alcantarillado pluvial del Municipio.
4. Reutilización de aguas tratadas; los promotores podrán regenerar y reutilizar el agua procedente de baños y cocina es una medida que puede ahorrar un gran consumo de agua. Mediante la instalación de un sistema de tratamiento de agua residual que pueda devolverle al agua unos niveles de calidad adecuados para ciertos usos como la recarga de las cisternas, riego de jardines y limpiezas.

5. Incorporación de elementos (alcorques, materiales permeables o pavimentos ecológicos) en los nuevos espacios públicos y privados con el fin de que el agua penetre al subsuelo y se reduzcan las superficies impermeables en el municipio.
6. Construcción de terrazas verdes: se deberá plantear en los proyectos con terrazas en cubierta, la generación de huertos o jardines verdes, para mitigar las consecuencias del calentamiento global.

**TITULO III**  
**RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN**

**CAPITULO I**  
**INDICE BASICO DE CONSTRUCCION Y ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 15. ÍNDICE BASICO DE CONSTRUCCIÓN.**

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015, el índice de construcción básico para la modalidad de reactivación es el siguiente:

**Tabla No 4. Índice Básico De Construcción**

Modalidad Tratamiento de Renovación	Índice de Construcción Básico
Reactivación	1.5

**Parágrafo.** Las cesiones urbanísticas generadas por mayor edificabilidad podrán ser objeto de compensación en dinero, cuya destinación será para la conformación de espacio público del Proyecto Estratégico de Renovación.

**ARTÍCULO 16. ESTACIONAMIENTOS.**

- a) La exigencia de estacionamientos en el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación para usos diferentes al residencial, se definirán conforme a lo establecido en el Acuerdo 287 de 2015.
- b) Para proyectos de uso residencial en la modalidad de reactivación se tendrán las siguientes exigencias:

**Tabla 5. Estacionamientos Mínimos**

Tipo	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
Estacionamientos Privados	N.A	1X Cada Bifamiliar	1X Cada 10 viviendas
Estacionamientos Visitantes	N.A	N.A	1X Cada 10 viviendas

## CAPITULO II

### PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA EN MODALIDAD DE REACTIVACION

#### **ARTÍCULO 17. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN (PER) EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN.**

De acuerdo con la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015 se establece dentro de los proyectos de renovación urbana, los Proyectos Estratégicos de Renovación en la modalidad de reactivación a saber, así:

1. Proyecto de espacio público, equipamiento y paisajismo Parque Eduardo Cuevas
2. Proyecto integral de renovación urbana y generación de espacio público Nueva Libertad
3. Proyecto integración urbana Ciudad Educativa
4. Proyecto integral de recuperación de espacio público Parque La Llanura

#### **ARTÍCULO 18. PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO Y PAISAJISMO PARQUE EDUARDO CUEVAS.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 1 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, proyecto de espacio público, equipamiento y paisajismo Parque Eduardo Cuevas cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público.
2. Generar un parque de escala Regional.
3. Generar un equipamiento de escala Comunal.
4. Permitir la conexión entre La Esmeralda y el Caudal.

**b) Objetivos específicos:**

1. Mejorar la movilidad del sector.

CLP

2. Generar un programa de seguridad vial acorde a las condiciones del sector.
3. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 19. PROYECTO INTEGRAL DE RENOVACIÓN URBANA Y GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO NUEVA LIBERTAD.**

En consonancia con lo establecido en el numeral 7 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, para el Proyecto Integral de Renovación Urbana y Generación de Espacio Público Nueva Libertad se definen los siguientes objetivos:

1. Disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público mediante la relocalización de la Cárcel Municipal para construir el Parque de escala Municipal la Libertad que incluya escenarios al aire libre para demostraciones folclórica del Municipio.
2. Articular el Parque Cementerio con el Parque de la Vida.
3. Establecer las medidas de mitigación de gestión del riesgo una vez se realiza el respectivo estudio.
4. Recuperar las condiciones medioambientales del Caño.
5. Generar equipamiento de escala Comunal revisando la posibilidad de mantener alguna infraestructura existente con el propósito de destinarla como recinto para la Escuela de Artistas Llaneros.
6. Generar proyectos de redensificación de vivienda VIS.

**ARTÍCULO 20. PROYECTO INTEGRACIÓN URBANA CIUDAD EDUCATIVA.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, Proyecto Integración Urbana Ciudad Educativa cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Mejorar las condiciones de la infraestructura educativa, y aumentar la capacidad escolar.
2. Mejorar las condiciones de seguridad de los estudiantes de las instituciones educativas a través de accesos seguros por la Diagonal 19.
3. Disminuir la carga de movilidad de la avenida Pto. López con la proyección de la Diagonal 19.
4. Generar equipamientos culturales.
5. Mejorar las condiciones de movilidad peatonal y complementar la red de ciclorrutas.
6. Ampliar la avenida Pto. López.
7. Garantizar las áreas para los puntos de intercambio modal y las estaciones del sistema de transporte.

**b) Objetivos específicos:**

1. Mejorar y ampliar el espacio público de zonas verdes y parques que integran el polígono del proyecto.
2. Consolidar la función integradora de la Diagonal 19 mediante su uso compartido, articulando movilidad peatonal y de biciusuarios.

**Parágrafo.** Para efectos del cumplimiento de los objetivos antes señalados, los proyectos urbanísticos a desarrollar en predios que hacen parte del "Proyecto integración urbana Ciudad educativa", deberán localizar sus áreas de cesión urbanística frente al eje constituido por la diagonal 19, de manera tal que integre los equipamientos existentes.

**ARTÍCULO 21. PROYECTO INTEGRAL DE RECUPERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARQUE LA LLANURA.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 9 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, proyecto Integral de Recuperación de Espacio Público Parque la Llanura cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Articular la villa olímpica con el parque la Llanura y el parque Sikuni.
2. Generar y consolidar los equipamientos deportivos.
3. Generar un parque de escala Comunal.
4. Mejorar la infraestructura peatonal y complementar la red de ciclorrutas alrededor del estadio, el parque Sikuni y el parque la Llanura.
5. Garantizar las áreas para los puntos de intercambio modal y las estaciones del sistema de transporte.

**b) Objetivos específicos:**

1. Conectar el Proyecto Parque de la Llanura con el Proyecto Ciudad Educativa.
2. Construir y mejorar el espacio público del entorno a esta zona.
3. Mejorar la iluminación y seguridad de los espacios que integran este proyecto y su entorno.
4. Integrar los Barrios vecinos por medio de espacio público que articule el proyecto del parque la llanura con los sectores al rededor.
5. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**TITULO IV**  
**RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.**

**CAPITULO I**  
**NORMA APLICABLE A REDESARROLLO**

**ARTÍCULO 22. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN (PER) EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.**

Los Proyectos Estratégicos de Renovación (PER) de que trata el artículo 264 del Acuerdo 287 de 2015, en la modalidad de redesarrollo son:

1. Proyecto integral de renovación urbana Malecón Río Guatiquía.
2. Proyecto integral de recuperación y transformación Paseo Ribereño Parrado.
3. Proyecto Integral de Recuperación y transformación Alameda Gramalote.
4. Proyecto integral de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
5. Proyecto de renovación urbana San Isidro, Santa Inés y Villa Julia.

**ARTÍCULO 23. OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS (OpUrbE).**

La tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015 establece dentro de los proyectos de renovación urbana, tres Operaciones Urbanas Estratégicas a saber, así:

1. Operación Urbana Estratégica "La Alborada".
2. Operación Urbana Estratégica "Montecarlo".
3. Operación Urbana Estratégica "San Fernando".

**ARTÍCULO 24. UNIDAD MÍNIMA DE ACTUACIÓN PARA LA MODALIDAD REDESARROLLO.**

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 432 en el numeral 3 del Acuerdo 287 de 2015, se define como la unidad mínima para la formulación de planes parciales en suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, un área mínima de dos (2) hectáreas de área bruta. En los casos de proyectos PER y OPURBES que cuenten con un área inferior a la definida en el presente artículo, se podrá adelantar la formulación del Plan Parcial siempre y cuando se sustente la inviabilidad de la gestión asociada.

**Parágrafo.** En los proyectos que la Administración Municipal adelante dentro de los suelos definidos como PER y OPURBE, podrá definir un área inferior a la establecida en este artículo, siempre y cuando se justifique técnicamente la necesidad.

**ARTÍCULO 25. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 306 del Acuerdo 287 de 2015, el índice de construcción básico será de 1.5 y se podrá incrementar dentro del respectivo Plan Parcial bajo el reparto equitativo de cargas y beneficios. En todos los casos no podrá superar la capacidad de cobertura de los servicios públicos.

**ARTÍCULO 26. EXIGENCIA DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA (VIP).**

La exigencia de destinar suelo para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo se define de la siguiente manera:

En las Operaciones Urbanas Estrategicas y en los Proyectos Estrategicos de Renovacion Urbana se deberá garantizar como mínimo el cubrimiento de la necesidad de viviendas para la población localizada en suelo de protección inmersa en el área de ejecución del Proyecto Urbanístico, de conformidad al diagnostico que soporte su formulación.

**Parágrafo.** De no materializarse la condición anteriormente señalada, la exigencia de destinar suelo el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) no podrá ser inferior al 10 % del área útil del Proyecto Urbanístico.

**CAPITULO II**

**PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA  
EN MODALIDAD DE REDESARROLLO**

**ARTÍCULO 27. PROYECTO INTEGRAL DE RENOVACIÓN URBANA MALECÓN RÍO GUATIQUEÍA.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, proyecto integral de renovación urbana Malecón Río Guatiquía cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. El Río Guatiquía como frente de Ciudad.
2. Disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público.
3. Construir la vía Arteria Marginal del Guatiquía, paralela a la av. Catama.

4. Mejorar las Condiciones de Mitigación de del riesgo de inundación.
5. Generar VIS/VIP para la relocalización de viviendas en riesgo.

**b) Objetivos específicos:**

1. Mejorar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, principalmente acueducto y alcantarillado.
2. Recuperar y bajar los niveles de contaminación del río Guatiquia.
3. Generar equipamientos que aporten a mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector.
4. Integrar y articular este proyecto con los proyectos estratégicos de renovación con los que pueda tener conexión, principalmente en temas ambientales y de movilidad.
5. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 28. PROYECTO INTEGRAL DE RECUPERACIÓN Y TRANSFORMACIÓN PASEO RIBEREÑO PARRADO.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, Proyecto integral de Recuperación y Transformación Paseo Ribereño Parrado cuenta con los siguientes objetivos:

1. Recuperar las condiciones medioambientales del Caño.
2. Generar Movilidad Peatonal y en Bicicleta a lo largo de la FMA.
3. Generar VIS/VIP para la relocalización de viviendas en riesgo.
4. Mejorar las Condiciones de Mitigación de del riesgo de inundación y remoción en masa.
5. Localizar equipamientos de escala comunal a lo largo del Caño.

**Parágrafo .** Teniendo en cuenta el entorno en donde se localiza este proyecto y que se divide en 2 zonas, se plantean los siguientes objetivos específicos de acuerdo a cada una de las zonas a tener en cuenta:

**2. ZONA 1.** Zona alta supergas-panorama, Proyecto Paseo Ribereño Parrado:

1. Disminuir la ocupación de las franjas de protección del caño
2. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014

**3. ZONA 2.** Zona baja policía nacional-desembocadura río Guatiquia, Proyecto Paseo Ribereño Parrado.

1. Mejorar la infraestructura de servicios públicos.
2. Descontaminar el caño, eliminando los puntos de vertimiento.

3. Articular las propuestas con los Proyectos Estratégicos que se limita.
4. Aplicar norma urbana para el cambio climático.
5. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 29. PROYECTO INTEGRAL DE RECUPERACIÓN Y TRANSFORMACIÓN ALAMEDA GRAMALOTE.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, Proyecto de Recuperación y Transformación Alameda Gramalote cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Recuperar las condiciones medioambientales del Caño.
2. Generar Movilidad Peatonal y en Bicicleta a lo largo de la FMA.
3. Generar VIS/VIP para la relocalización de viviendas en riesgo.
4. Mejorar las Condiciones de Mitigación de del riesgo de inundación.
5. Localizar equipamientos de escala comunal a lo largo del Caño.

**b) Objetivos específicos:**

1. Renovar y ampliar el espacio público del sector.
2. Renovar los equipamientos existentes, con lo cual mejorar la imagen del sector
3. Mejorar las condiciones de movilidad en el sector del Hospital Regional, generando bahías de parqueo y accesos a los equipamientos más óptimos y eficientes.
4. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014

**ARTÍCULO 30. PROYECTO INTEGRAL DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESPACIO PÚBLICO BORDE AMPLIADO MAIZARÓ.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 5 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, Proyecto Integral de Recuperación Paisajística y Espacio Público Borde Ampliado Maizaro cuenta con los siguientes objetivos:

1. Recuperar las condiciones medioambientales del Caño.
2. Generar Movilidad Peatonal y en Bicicleta a lo largo de la FMA.
3. Generar VIS/VIP para la relocalización de viviendas en riesgo.
4. Mejorar las condiciones de Mitigación de del riesgo de inundación.
5. Localizar equipamientos de escala Municipal y Comunal a lo largo del Caño.

**Parágrafo.** Se obedecerá al entorno en donde se localiza este proyecto y que se divide en 5 zonas, y se plantean los siguientes objetivos específicos de acuerdo a cada una de las zonas a tener en cuenta:

1. **ZONA 1.** Vereda el Carmen, Proyecto Estratégico de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
  1. Fortalecer el componente paisajístico del sector.
  2. Convertir el sector en atractivo turístico de la ciudad.
  3. Integrar este proyecto a los proyectos de espacio público existentes en la zona
  4. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014
  
2. **ZONA 2.** Centro urbano, Proyecto Estratégico de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
  1. Eliminar los vertimientos sobre la fuente hídrica
  2. Descontaminar el Caño Maizaro
  3. Reforestar con especies nativas la ronda del caño
  4. Convertir esta zona en un eje ambiental que integre la parte alta de la Reserva Buenavista y el Humedal Coroncoro.
  5. Integrar toda actuación con los proyectos estratégicos con los que limita.
  6. Orientar y propender por la construcción de zonas verdes y parques colindantes a la ronda del caño.
  7. Integrar el caño al urbanismo de la ciudad generando actividades de recreación pasiva en su entorno.
  8. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.
  
3. **ZONA 3.** Covisan, Proyecto Estratégico de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
  1. Descontaminar el Caño Maizaro
  2. Hacer programas de concientización del cuidado y respeto hacia el caño con la comunidad.
  3. Orientar y propender por la construcción de zonas verdes y parques colindantes a la ronda del caño.
  4. Eliminar los vertimientos a la fuente hídrica.
  5. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

4. **ZONA 4.** San Antonio, Proyecto Estratégico de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
  1. Orientar y propender por la construcción de zonas verdes y parques colindantes a la ronda del caño.
  2. Integrar y articular los proyectos de Planes Parciales de Desarrollo con la zona San Antonio.
  3. Ser elemento articulador para conformar un eje ambiental entre la zona 3 Covisan, y la zona 5 la Reliquia, y el desarrollo de los suelos en Tratamiento de Desarrollo.
  4. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente acuerdo y las definidas en la Ley 1715 de 2014
  
5. **ZONA 5.** La Reliquia, Proyecto Estratégico de recuperación paisajística y espacio público Borde Ampliado Maizaro.
  1. Desestimular la ocupación de la Ronda Hídrica.
  2. Eliminar los vertimientos ilegales sobre el Caño
  3. Orientar y Propender por la construcción de zonas verdes y Parques colindantes al caño.
  4. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 31. PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA SAN ISIDRO, SANTA INÉS Y VILLA JULIA.**

En aplicación a lo establecido en el numeral 10 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, Proyecto de Renovación Urbana San Isidro, Santa Inés y Villa Julia cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Revitalizar el sector a través de la construcción de proyectos de vivienda.
2. Garantizar por lo menos 5.0 m2 de espacio público efectivo por habitante.
3. construir equipamientos de cobertura comunal.
4. Mejorar las condiciones de movilidad no motorizada a través de la complementación de la red peatonal y de ciclorrutas.
5. Reactivar la plaza de San Isidro como lugar de encuentro ciudadano, donde se manifiestan las expresiones propias de la ciudad desde los distintos niveles y sectores culturales.

COB

**b) Objetivos específicos:**

1. Recuperar el Espacio Público (andenes) para la circulación peatonal, en el barrio San Isidro.
2. Generar un Parque de escala Local en el Barrio Villa Julia.
3. Mejorar la iluminación en el área del Proyecto.
4. Aumentar los niveles de seguridad en el área del proyecto de renovación urbana.
5. Articular este proyecto con los demás proyectos de renovación que se encuentren en el entorno.
6. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 32. OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA “LA ALBORADA”.**

En consonancia con en el numeral 11 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, la Operación Urbana Estratégica “La Alborada” cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Relocalizar las industrias del sector en las zonas industriales habilitadas en el suelo suburbano.
2. Fomentar la construcción de proyectos integrales de vivienda, servicios, comercio y equipamiento.
3. Garantizar la aplicación de sanas prácticas constructivas como urbanismo sostenible, cubiertas verdes.
4. Desarrollar un régimen especial de reparto equitativo de cargas y Beneficios por la participación obligatoria en el desarrollo de cargas generales como la ampliación de la avenida carrera 22 o Pto. López.
5. Complementar la red peatonal y de ciclorrutas de manera independiente o anexa a la red vial arterial.
6. Habilitar mínimo 30% del área neta como espacio público principalmente verde.
7. Construir equipamientos del orden urbano y comunal en los suelos de cesiones para equipamiento comunal y en predios privados dentro del área construida.

**b) Objetivos específicos:**

1. Mejorar la movilidad peatonal a través de la construcción de una infraestructura de andenes y pasos peatonales que aporten la conectividad de los dos costados de la Vía puerto López.

2. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.
3. Generar Vivienda VIS y VIP en el área del Proyecto o en alguna de las áreas receptoras, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 33. OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA “MONTECARLO”.**

Conforme con lo establecido en el numeral 12 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, la Operación Urbana Estratégica “Montecarlo” cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Relocalizar las industrias del sector en las zonas industriales habilitadas en el suelo suburbano.
2. Fomentar la construcción de proyectos integrales de vivienda, servicios, comercio y equipamiento.
3. Garantizar la aplicación de sanas prácticas constructivas como urbanismo sostenible, cubiertas verdes y materiales amigables con el medio ambiente.
4. Desarrollar un régimen especial de reparto equitativo de cargas y Beneficios por la participación obligatoria en el desarrollo de cargas generales como la ampliación de la vía que conduce al Municipio de Acacias, la carrera 44.
5. Complementar la red peatonal y de ciclorrutas de manera independiente o anexa a la red vial arterial.
6. Habilitar mínimo 30% del área neta como espacio público principalmente verde.
7. Construir equipamientos del orden urbano y comunal en los suelos de cesiones para equipamiento comunal y en predios privados dentro del área construida.

**b) Objetivos específicos:**

1. Articular esta Oporbe con el Parque Metropolitano Almaviva.
2. Mejorar la movilidad peatonal a través de la construcción de una infraestructura de andenes y pasos peatonales que aporten la conectividad de la comuna 8 con el resto de la ciudad.
3. Generar la red de ciclorrutas que una el parque Almaviva con el sector de Catumare y con la comuna 8 del municipio.
4. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.
5. Generar Vivienda VIS y VIP en el area del Proyecto o en alguna de las áreas receptoras, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 34. OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA “SAN FERNANDO”.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 13 de la tabla 27 del Acuerdo 287 de 2015, la Operación Urbana Estratégica “San Fernando” cuenta con los siguientes objetivos:

**a) Objetivos principales:**

1. Mejorar la movilidad peatonal a través de la construcción de un eje exclusivo que conecte la plaza de banderas con el parque del Hacha. Igualmente, la ampliación de andenes de la transversal 29, la carrera 33 y la calle 35.
2. Garantizar el retiro sobre el caño gramalote e intervenir la FMA en los términos señalados por el presente Plan.
3. Garantizar la aplicación de sanas prácticas constructivas como urbanismo sostenible, cubiertas verdes y materiales amigables con el medio ambiente.
4. Desarrollar un régimen especial de reparto equitativo de cargas y Beneficios por la participación obligatoria en el desarrollo de cargas generales como la entrega de suelo necesario para las intersecciones del Parque del Hacha, plaza de banderas y de la estación de bomberos.
5. Establecer un punto de intercambio modal del Sistema Estratégico de Transporte Público - SETP y la red de Ciclorrutas.
6. Asignar usos de suelo como vivienda, equipamiento y servicios.
7. Garantizar las áreas necesarias de estacionamiento para vehículo, bicicleta, motocicleta y carga.
8. Garantizar el mínimo el 30% de áreas blandas con cobertura vegetal.

**b) Objetivos específicos:**

1. Articular esta Opurbe con el Plan Especial Centro Histórico y el Proyecto Estratégico La vorágine.
2. Aplicar norma urbana para el cambio climático, definida en el siguiente Decreto y las definidas en la Ley 1715 de 2014.

**ARTÍCULO 35. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE OPERACIONES URBANAS ESTRATÉGICAS.**

Para el desarrollo adecuado de las operaciones urbanas estratégicas OPURBES, se deberán tener en cuenta dentro de los Planes Parciales que se adelanten dentro de estas, lo siguientes lineamientos:

**a. Operación Urbana Estratégica La Alborada.**

1. Las áreas de cesión se localizarán con frente hacia la Carrera 22 denominada vía Puerto López.
2. Los Planes Parciales que cuenten con estructura ecológica principal deberán en el planteamiento urbanístico darle frente a dicho componente, en los términos que define el Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Establecer conectividad vial entre el planteamiento Urbanístico del Plan Parcial y su entorno, generando integración entre los diferentes sectores de la ciudad.
4. Garantizar la continuidad urbanística, espacial y formal, entre lo existente colindante con las zonas de área libre del proyecto arquitectónico (plazas, plazoletas, alamedas), el espacio público efectivo y en el caso que aplique con las zonas de conservación y/o protección ambiental.
5. Se adelantarán proyectos con urbanismos que mitiguen los efectos del cambio climático como se señala en el artículo 16 del presente Decreto.
6. Las intervenciones al espacio público se deberán realizar cumpliendo las especificaciones técnicas y de diseño contenidas en el Manual de Intervención del Espacio Público de Villavicencio, una vez sea adoptado.

**b. Operación Urbana Estratégica Montecarlo.**

1. Las áreas de cesión establecidas en los Planes Parciales deberán localizarse con frente hacia la Carrera 48 - Ruta 65.
2. Se integrará el espacio público efectivo dentro de la OPURBE consolidando un parque lineal entre el sector de Monte Carlos y parque Fundadores y Alma Viva.
3. Los Planes Parciales que cuenten con estructura ecológica principal deberán en el planteamiento urbanístico darle frente a dicho componente, en los términos que define el Plan de Ordenamiento Territorial
4. Garantizar continuidad y conectividad vial entre el planteamiento Urbanístico del Plan Parcial y su entorno, generando integración entre los diferentes sectores de la ciudad.

5. Se deberán adelantar proyectos con urbanismos que garanticen el correcto aprovechamiento de los recursos naturales con propuestas que ayuden a mitigar los efectos del cambio climático como se señala en el artículo 16 del presente Decreto.
6. Crear conectividad por el sistema de transporte alternativo ciclorruta entre Los barrios aledaños a la OPURBE con el Parque fundadores y el parque Alma Viva, por la Carrera 48 y la carrera.
7. Consolidar la continuidad urbanística, entre lo existente colindante con las zonas de área libre del proyecto arquitectónico (plazas, plazoletas, alamedas), el espacio público efectivo y en el caso que aplique las zonas de conservación y/o protección ambiental.

**c. Operación Urbana Estratégica San Fernando.**

1. Se deberá recuperar la ronda del Caño Gramalote e integrarla con el espacio público efectivo que se generen dentro de la operación urbana.
2. Conectar a través de la operación urbana, el área de actividad centralidad histórica y el Proyecto Estratégico La Vorágine.
3. Garantizar permeabilidad peatonal entre el Parque del Hacha, el Parque de Banderas y Parque de los Estudiantes.
4. Se adelantará el proyecto urbanístico y constructivo de tal forma que garantice mitigar los efectos del cambio climático con propuestas como se señala en el artículo 16 del presente Decreto.
5. Materializar la continuidad urbanística, entre lo existente colindante con las zonas de área libre del proyecto arquitectónico (Plazas, plazoletas, alamedas), el espacio público efectivo y en el caso que aplique las zonas de conservación y/o protección ambiental.

**Parágrafo 1.** La Secretaría de Planeación Municipal en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la adopción del presente Decreto establecerá el procedimiento para la formulación y adopción de las OPURBES.

**Parágrafo 2.** Como parte del impulso Municipal para la renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, Piedemonte E.I.C.M coadyuvará a la formulación de las OPURBES contempladas en el presente Decreto y de las nuevas que se delimiten conforme a lo señalado artículo 265 del acuerdo 287 de 2015.

**TITULO V****PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA****ARTÍCULO 36. PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.**

Para formular los planes parciales en suelo de renovación urbana, se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Solicitud de Determinantes ante la Secretaría de Planeación Municipal, la cual tendrá un término de quince (15) días hábiles para dar respuesta a la solicitud mediante concepto.
2. Radicación de formulación de Plan Parcial de Renovación, el solicitante radicará en debida forma la documentación de la que trata el artículo 40 de este Decreto, la Secretaría de Planeación Municipal tendrá un término de treinta (30) días hábiles para revisar y emitir observaciones de ser el caso o en su efecto adelantar el Decreto aprobatorio del Plan Parcial de renovación. De ser necesario la Secretaría de Planeación Municipal podrá prorrogar el término de revisión por el mismo tiempo inicial por una única vez.
3. En caso de presentarse observaciones la Secretaría de Planeación Municipal informará al promotor del Plan Parcial y este contará con treinta (30) días hábiles para resolver las observaciones y radicarlas a la Secretaría de Planeación Municipal, en caso de ser necesario podrá solicitarse por escrito la ampliación del término para radicar observaciones por una única vez.
4. Si llegaren a presentarse observaciones tal como se refiere en el punto anterior, el interesado deberá cumplir los respectivos requerimientos, de lo contrario declarará desistido el trámite.
5. Culminada a satisfacción las etapas de revisión del Plan Parcial, la Secretaría de Planeación Municipal proyectará el Decreto aprobatorio del mismo en un término no mayor a quince (15) días hábiles y pasará a firma del señor alcalde municipal.

**Parágrafo.** De conformidad con el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto reglamentario 1077 de 2015, los interesados podrán optar por hacer la solicitud de determinantes o presentar directamente la propuesta de formulación.

**ARTÍCULO 37. SOLICITUD DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.**

Los interesados en desarrollar proyectos urbanísticos dentro de los suelos definidos como Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, podrán solicitar a la Secretaría de Planeación Municipal, que emita las determinantes para la formulación de los planes parciales de renovación, en lo concerniente a las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del proyecto, de acuerdo con los parámetros que al respecto se determine en el Acuerdo 287 de 2015 y las normas que le complementen.

**ARTÍCULO 38. DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DE DETERMINANTES.**

La solicitud de determinantes deberá estar acompañada de la siguiente documentación:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. Se deberá garantizar la disponibilidad de servicios públicos para las nuevas densidades y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

**ARTÍCULO 39. RESPUESTA A LA SOLICITUD DE DETERMINANTES.**

La Secretaría de Planeación Municipal dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder mediante concepto la solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana.

**ARTÍCULO 40. FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN.**

Consiste en la elaboración de la propuesta urbanística completa del proyecto a desarrollar dentro de los suelos definidos como Tratamiento de Renovación urbana en la Modalidad de Redesarrollo presentes en el municipio de Villavicencio, conforme con lo establecido en la presente reglamentación y en el Acuerdo 287 de 2015 y la norma que le modifique o complemente.

Para dicho efecto, el interesado deberá preparar y presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal la siguiente documentación:

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:
  - a. Se deberá incluir una caracterización socioeconómica de la población, al igual que una caracterización física, predial, ambiental y económica del área objeto de renovación, esto con el fin de identificar estrategias en la formulación y en la propuesta urbanística que mitiguen los impactos de la renovación, y a su vez propendan por la permanencia y/o pertenencia de los propietarios originales del suelo, y una adecuada propuesta.
  - b. Diagnóstico territorial.
  - c. Estudio de movilidad de alto o bajo impacto.
  - d. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.
  - e. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.
  - f. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
  - g. Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:

- a. Planos de diagnóstico:
  - (i) Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.
  - (ii) Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
  
- b. Planos normativos de la formulación:
  - (i) Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
  - (ii) Plano de la red vial y perfiles viales.
  - (iii) Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
  - (iv) Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
  - (v) Plano de usos y aprovechamientos.
  - (vi) Plano de asignación de cargas urbanísticas.
  - (vii) Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
  - (viii) Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
  - (ix) Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
  
3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.
5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
6. La disponibilidad de los servicios públicos para las nuevas densidades inmobiliarias señalando las condiciones específicas para su prestación efectiva.

**ARTÍCULO 41. INFORMACIÓN PÚBLICA, CITACIÓN A PROPIETARIOS Y VECINOS.**

Radicado el proyecto de plan parcial, la Secretaría de Planeación Municipal convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de Plan Parcial.

**ARTÍCULO 42. REVISIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.**

La Secretaría de Planeación Municipal revisará el proyecto presentado dentro del plan parcial de renovación, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse al respecto, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez.

Durante el periodo de revisión, se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria.

Los interesados contarán con un plazo de un (1) mes para dar respuesta al requerimiento de la Secretaría de Planeación Municipal, prorrogables hasta por un periodo igual, siempre y cuando el interesado solicite la ampliación del término antes de finalizar el término concedido, so pena que la solicitud se entienda desistida y como consecuencia se proceda a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición.

A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

**ARTÍCULO 43. CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL.**

Expedido el concepto de viabilidad por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, será sometido a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, si esta se requiere de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015. El proyecto de plan parcial se radicará con los documentos de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del artículo 40 del presente decreto, ante la autoridad ambiental de conformidad con los términos en que se expidió el concepto de viabilidad.

La Corporación Ambiental sólo podrá presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en relación con el ordenamiento territorial, las cuales deben estar técnicamente y con base en la normativa ambiental vigente; y no podrá exigir la entrega de información adicional a la radicada con el proyecto de plan parcial en la

cup

Secretaría de Planeación Municipal, salvo que se trate de información que pueda suministrar la oficina de planeación municipal en relación con las condiciones ambientales propias de la escala de planificación del plan parcial. Las observaciones de la autoridad ambiental podrán ser objetadas, a través del recurso de reposición de que trata el siguiente párrafo.

**Parágrafo.** La concertación culminará con un acto administrativo, que hará parte integral de los documentos constitutivos del plan parcial, y contra el cual procederá el recurso de reposición en los términos de que trata el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La autoridad ambiental no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.

#### **ARTÍCULO 44. TÉRMINOS PARA LA CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL.**

La Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Ambiental dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

La autoridad ambiental competente en el proceso de concertación analizará, revisará y verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto de plan parcial.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal.

#### **ARTÍCULO 45. EXPEDICIÓN DEL DECRETO DE ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077, el Alcalde Municipal lo adoptará mediante decreto.

### **TITULO VI DISPOSICIONES FINALES.**

#### **ARTÍCULO 46. ESTIMULOS PARA LA RENOVACIÓN URBANA.**

Son estímulos para los proyectos de renovación urbana los siguientes:

1. Aumento de la Edificabilidad por la participación en el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios Urbanísticos.
2. Se podrá generar la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa. Lo anterior, de conformidad al artículo 2.2.5.5.1 y s.s del Decreto 1077 de 2015 y/o aquella norma que lo modifique, adicione o sustituya.
3. El establecimiento de Áreas de Desarrollo de Vivienda ADV.

**ARTÍCULO 47. EXCEPCIONES A LA EXIGIBILIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA COMO CONDICION PARA EL REDESARROLLO.**

Estarán exentos de adelantar Plan Parcial de renovación urbana en la modalidad Redesarrollo, los proyectos que correspondan a alguno de los siguientes casos:

1. Proyectos de iniciativa Municipal que tengan por objeto construir nuevos equipamientos públicos y/o realizar reforzamiento estructural, ampliación, adecuación, demolición, cerramiento, restauración o modificación de los equipamientos públicos existentes.
2. Cuando con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública, se requiera una intervención puntual o global dentro de algún sector de un proyecto PER u OpUrbE.
3. Predios o polígonos en los que se deba realizar una intervención perentoria por motivos de una orden judicial.

**Parágrafo 1.** También podrán ser objeto de excepción a la exigibilidad de formulación de Plan Parcial en el tratamiento de renovación urbana, los Proyectos de orden Departamental y Nacional que tenga como finalidad construir nuevos equipamientos públicos y/o realizar reforzamiento estructural, ampliación, adecuación, demolición, cerramiento, restauración o modificación de los equipamientos públicos existentes. De tal manera que; deberán contar con concepto previo favorable emitido por la Secretaría de Planeación Municipal, para hacer efectiva la excepción referida en el presente artículo.

**Parágrafo 2.** Proyectos de iniciativa privada con el objetivo de construir nuevos equipamientos de carácter Municipal y Departamental, realizar reforzamiento estructural, ampliación, adecuación, demolición, cerramiento, restauración o modificación de los

equipamientos existentes deberán contar con concepto previo favorable emitido por la Secretaría de Planeación Municipal.

**Parágrafo 3.** El interesado deberá remitir a la Secretaría de Planeación Municipal un informe donde se indique el tipo de intervención, alcance y objetivos de la **OPURBE** y **PER** alcanzados con el proyecto.

**ARTÍCULO 48. CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE NUEVAS OPURBES.**

Para la delimitación de nuevas **OPURBES** se deberán cumplir con alguno de los siguientes criterios:

- a. Sectores con problemas ambientales que necesiten de una intervención estructural para recuperar y mejorar la estructura urbana y ecológica de los mismos.
- b. Se presente déficit de espacio público efectivo.
- c. Presentar características de deterioro físico, arquitectónico, urbanístico y social, que limite la recuperación sin hacer una intervención general del sector en donde se localiza.
- d. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad y donde se puedan cumplir los principios y objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Complementar áreas colindantes a los PER y OPURBES requeridas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de los mismos.

**ARTÍCULO 49. SITUACIONES URBANÍSTICAS DIFERENCIALES.**

Los predios que se localicen en las Operaciones Urbanas Estratégicas y Proyectos Estratégicos de Renovación Urbana, que presenten la condición de no estar desarrollados y/o urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana deberán adelantar sus procesos de urbanización y/o construcción de acuerdo a lo siguiente:

1. Los predios que se ubiquen en suelo de expansión urbana, tendrán que realizar su planificación a través de Plan Parcial de Desarrollo, en los términos del artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.
2. De conformidad con el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya, se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

**ARTÍCULO 50. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA.**

De conformidad con el párrafo del artículo 18 del Decreto 2181 de 2006, los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, por tal motivo la administración municipal podrá en la aprobación del respectivo Plan parcial en la modalidad de Redesarrollo, definir a través de una exposición de motivos la necesidad del desarrollo prioritario de una o varias áreas puntuales del Plan Parcial por aprobar, las cuales se delimitaran como unidades de actuación.

**ARTÍCULO 51. MACROPROYECTOS.**

De conformidad con el artículo 2.2.4.2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los Macroproyectos de Interés Social Nacional, son el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos asociados a la vivienda y la correspondiente infraestructura de soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional deberán atender de forma preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los Macroproyectos.

**ARTÍCULO 52. APLICACIÓN DE MACROPROYECTOS.**

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional, solo podrán desarrollarse en suelos definidos como renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.2.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 53. DESARROLLO DE LOS MACROPROYECTOS.**

El procedimiento para la formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos que se adelanten en suelo de renovación Urbana, se hará conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y/o aquella norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 1.** El correcto desarrollo de estos proyectos está a cargo de Piedemonte E.I.C.M o en su defecto de la entidad que el señor Alcalde Municipal asigne.

43

**ARTÍCULO 54. ÁREA MÍNIMA PARA VIS Y VIP EN MACROPROYECTOS.**

De conformidad con lo señalado en el parágrafo del artículo 2.2.4.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, para los proyectos en suelos definidos como renovación urbana modalidad de Redesarrollo, las condiciones de área y porcentajes de suelo útil para actividad residencial y para la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se definirán por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de acuerdo con las condiciones de cada proyecto, previo a la adopción del Macroproyecto.

**ARTÍCULO 55. CLASIFICACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS.**

De conformidad con el Artículo 2.2.4.2.2.1.3 Los Macroproyectos De Interés Social Nacional, serán adoptados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se diferenciarán, según tengan por objeto lo siguiente:

1. Macroproyectos Categoría 1. La definición de los términos y las condiciones de gestión y ejecución de los contenidos, actuaciones o normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial vigente, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito. Con la adopción de estos Macroproyectos, en ningún caso, podrán modificarse las disposiciones del respectivo plan de ordenamiento territorial vigente.
2. Macroproyectos Categoría 2. La definición, además de lo previsto en el numeral anterior, de las posibles modificaciones de las normas urbanísticas previstas en el plan de ordenamiento territorial vigente, cuando ello resulte necesario para asegurar la viabilidad de la operación urbana que se adopta con el Macroproyecto. En estos casos, la adopción del Macroproyecto implicará la aprobación previa del concejo municipal o distrital de la modificación de dichas normas, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito acerca de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución de ordenamiento.

**ARTÍCULO 56. APLICACIÓN DE NORMA URBANA EN PREDIOS RESULTANTES DE ENGLOBE.**

De acuerdo con lo definido en el artículo 314 del Acuerdo 287 de 2015, en caso de englobe de predios de una misma manzana, que estén reglamentados por normas diferentes, el inmueble resultante del englobe podrá acogerse a la norma de mayor conveniencia, sin perjuicio de lo establecido en el presente Decreto.

1067-03

**ARTÍCULO 57. VIGENCIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCION DE PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA.**

El acto administrativo de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana tendrá una vigencia de diez (10) años.

**ARTÍCULO 58. COMUNICACIONES.**

Una vez adquiera firmeza el presente acto, la Secretaria de Planeación remitirá copia del mismo a las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

**ARTÍCULO 59. DEROGATORIAS.**

El presente Acto Administrativo deroga el Decreto No. 100-21/475 de 2017 "Por medio del cual se reglamenta el instrumento de Operaciones Urbanas Estratégicas (OpUrbE) en el Municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones".

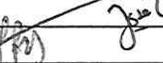
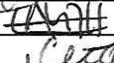
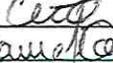
**ARTÍCULO 60. VIGENCIA.**

El presente Decreto regirá a partir de su fecha de expedición y deroga expresamente todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Expedido en Villavicencio (Meta) a los, **12 FEB 2021**

  
**JUAN FELIPE HARMAN ORTIZ**  
ALCALDE DE VILLAVICENCIO

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V°B°: Arq. Javier Alejandro Ruiz Acosta	Asesor de Despacho	
Revisó: Abg. Jose Leonardo Rincon Castro	Jefe Oficina Asesora Juridica	
Revisó: Mario Alberto Romero Arismendy	Secretario de Planeación Municipal	
Revisó: Arq. Alejandro Serrano Reina	Director Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Oscar F. Quiroga S.	Contratista D.O.T	
Elaboró: Arq. Daniel Arias Duque	Contratista D.O.T	