Alcaldía de Montería

Despacho del alcalde

DECRETO No._____ DE

( )

"Por medio se reglamenta el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo y demás disposiciones"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE MONTERÍA, CÓRDOBA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 003 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, tienen la potestad de ejercer las competencias que les corresponden, expidiendo para el efecto regulaciones sobre los asuntos particulares de su competencia, dentro de los parámetros que señale la ley.

Que el artículo 209 superior consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que según lo determinado por el artículo 311 ídem le corresponde a los municipios y distritos, ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, literal d, numeral 1, le corresponde a los Alcaldes Municipales

"Por medio se reglamenta el tratamiento de desarrollo y se dictan otras disposiciones"

"Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente."

Que de conformidad con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, literal a, numeral 6, le corresponde a los Alcaldes Municipales *"Reglamentar los acuerdos."*

Que el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos establecer mecanismos que permitan al municipio, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres, así como la ejecución de acciones urbanística eficientes y, además, garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Que los numerales 1, 3 y 4 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye una función pública, que tiene entre otros fines: "Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios", "Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural" y "Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales".

Que en tal sentido, el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, define el ordenamiento del territorio municipal, como *"(...) un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación*

física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

Que conforme con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 la función pública del ordenamiento territorial se ejerce *"(...) la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto (...)*

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional".

Que en los términos del artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Territorial tienen un componente urbano en el que se prevén las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

"Por medio se reglamenta el tratamiento de desarrollo y se dictan otras disposiciones"

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 intensidad 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 consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".*

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar 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 en los casos de *"urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.".*

Que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 *"(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectado'. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de*

derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

> *Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las "reglamentaciones" determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas están dentro del espacio público en general.*
>
> *(...) las cesiones que los propietarios de inmuebles hacen con destino a las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, es obligatoria, por lo que le correspondía a la administración distrital expedir la reglamentación para las diferentes actuaciones urbanísticas (...) "*

Que la ley 388 de 1997, definió en el articulo 19 los planes parciales como:

ARTÍCULO 19. PLANES PARCIALES.
Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. ...

Que mediante el Acuerdo 003 de 2021, se adoptó la revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Que el artículo que regula las áreas de actividad entre estás encontramos las áreas de actividad urbana integral, las cuales se encuentran asociadas a las áreas de suelo urbano y de expansión, identificadas bajo el tratamiento de desarrollo, las cuales en el suelo urbano para la asignación del régimen de usos de suelo específicos, podrían darse mediante licencia de urbanización o Plan Parcial, al respecto reza:

Articulo 233 Áreas de Actividad Urbana Integral. *Son áreas asociadas a futuros procesos de urbanización, mediante planes parciales o licencias de urbanización, así como en sectores destinados a realizar procesos de renovación a los que se ha asignado la modalidad de redesarrollo mediante plan parcial, con base en los cuales se establecen los usos, las densidades, el espacio público, equipamientos, con el reparto equitativo de cargas y beneficios. De definen dos tipos de Áreas de Actividad Urbana Integral:*

1. ***En suelo urbano****: Áreas al interior del perímetro urbano, que deben surtir procesos de urbanización mediante licencia de urbanización, ya sea que medie o no plan parcial*.
2. ***En expansión****: Áreas en suelo de expansión que requieren para su desarrollo la aprobación previa de planes parciales. Cuando por iniciativa pública o privada sean formuladas las Actuaciones Urbanas Integrales, para zonas pertenecientes a los suelos de expansión dentro del término establecido en el artículo 418 del presente plan, los planes parciales deberán adoptarse acorde a los lineamientos y las determinaciones de la Actuación Urbana Integral correspondiente.*

Que el artículo 239 del Acuerdo 003 de 2021 establece:

> *"(...)* ***Artículo 239. Tratamiento de Desarrollo.*** *El tratamiento de desarrollo corresponde a las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados y de predios que contaron con licencia urbanística y no cumplieron con la entrega de cesiones y/o ejecución de obras de urbanización aprobadas en la misma, en suelo urbano o de expansión urbana"*

Así mismo, en el articulo 241 del acuerdo 003 de 2021, define las modalidades del tratamiento de desarrollo, al respecto establece:

"Artículo 241. Modalidades del tratamiento de desarrollo*. El tratamiento de desarrollo tendrá las siguientes modalidades:*

1. ***Desarrollo****: Para predios que deben desarrollarse mediante licencia de urbanización, con o sin plan parcial, según lo dispuesto en el presente Plan…."*

Que el artículo 285 que regula lo concerniente a la ejecución de actuaciones de urbanización en zonas de amenaza alta y media, dejando abierta la posibilidad de desarrollo de estas zonas para el suelo urbano, ya sea mediante plan parcial o licencia de urbanismo directamente, quedando la obligación de elaboración de los estudios detallados de riesgo a cargo de los urbanizadores titulares de la licencia de urbanismo, como requisito previo a la expedición de la licencia de urbanismo las cuales deberán incluir las medidas de mitigación definidas en los estudios detallados de riesgo, al respecto establece:

"Artículo 285. Urbanización en zonas de amenaza alta o media o condición de riesgo. El desarrollo en suelos zonificados en amenaza alta y media, o en condición de riesgo, se condiciona a la realización de estudios de detalle. Estos estudios estarán a cargo del promotor y/o urbanizador dentro de los planes parciales o licencias de urbanización. El suelo que se determine en amenaza no

mitigable mediante estos estudios podrá adecuarse como parque inundable, en proporción de 1 a 2, hasta máximo 30% de la obligación"

De igual manera en el articulo 286 se definieron las áreas mínimas para la formulación de los planes parciales tanto para el suelo urbano y de expansión, siendo el área mínima exigida para este tipo de instrumentos de planificación 5 ha netas mínimo, así mismo en el parágrafo de este articulo también se establece que en las zonas de suelo urbano que deban ser desarrolladas por plan parcial y que no puedan ser objeto de aplicación de las excepciones definidas en el articulo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015, les permite la formulación por áreas menores, establece:

Artículo 286. Áreas para la formulación de planes parciales. *En suelo urbano y de expansión, el área neta urbanizable mínima para la formulación de un plan parcial de desarrollo será de 5 hectáreas. Cuando en el área de expansión existan predios con áreas menores, los planes parciales deberán delimitarse con otros predios para alcanzar el área mínima*
… ***Parágrafo***. *Los predios localizados en suelo urbano y de expansión que cuenten con áreas menores a las exigidas, se encuentren rodeados de áreas urbanizadas, pero que a su vez estén obligados a la realización de estudios detallados de gestión de riesgo por encontrarse en áreas con condición de amenaza, obligados a concertarlos ante la corporación ambiental; podrán formular también planes parciales con área neta urbanizable menor a la exigida en este artículo*

Que el artículo 469 del Acuerdo 003 de 2021, establece la facultad reglamentaria del Alcalde para desarrollar las normas para la implementación del plan de ordenamiento territorial en el municipio:

"Artículo 469. Reglamentación normativa.

"Por medio se reglamenta el tratamiento de desarrollo y se dictan otras disposiciones"

Las reglamentaciones que sean necesarias para la aplicación de las normas contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y de sus instrumentos y/o procedimientos de gestión, serán expedidas por el Alcalde, en ejercicio de su facultad reglamentaria permanente contenida en la Ley 1551 de 2012 (...)"

Que adicional a las anteriores consideraciones el Plan de Ordenamiento Territorial establecen los contenidos que deben incluir la reglamentación del tratamiento de desarrollo

Que, frente al proceso de participación ciudadana para la expedición del presente acto administrativo, por ser de contenido general, le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011.

Que la Secretaría de Planeación informó a la comunidad acerca de la formulación de las siguientes actuaciones para garantizar la participación ciudadana en el proceso de expedición de este acto administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997:

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo —Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que presentara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, por un periodo de cinco (5) días hábiles entre el xx y xx de xxx de 2023.

2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría de Planeación: En este punto se abrió un canal de atención personalizada en las instalaciones de la citada Secretaría.

"Por medio se reglamenta el tratamiento de desarrollo y se dictan otras disposiciones"

Que en virtud del análisis técnico adelantado por la Secretaría de Planeación y las consideraciones señaladas por la Ley y la reglamentación municipal se encontró que la propuesta de adopción del UDP es viable.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto. Adoptar las disposiciones y reglamentación del tratamiento urbanístico de Desarrollo para los suelos urbanos y de expansión, de conformidad con los directrices del Acuerdo 003 de 2021, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios dentro de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en este decreto y en las normas que la complementen, modifiques y sustituyan se aplicarán:

1. A los predios que les haya sido asignado por el Plan de ordenamiento territorial este tratamiento urbanístico y que deban desarrollarse mediante licencia de urbanismo.
2. A los predios urbanizables no urbanizados que se encuentren en tratamiento distinto al de desarrollo.

3. Predios que hayan sido objeto de desarrollo pero que no hayan culminado o cumplido con las cargas urbanísticas y que no hayan sido objeto de legalización urbanística o que no hayan sido objeto de saneamiento para el cumplimiento y ejecución total de las obras de urbanismo.
4. Los predios que deban desarrollarse por plan parcial.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

a) Tratamiento de desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

b) Proceso de desarrollo por urbanización**:** Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.

Artículo 4. ACTUACIONES URBANISTICA. El tratamiento de desarrollo supone la realización de las siguientes tramites y actuaciones administrativas, según las condiciones del área a desarrollar:

a. La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o

conjunto de predios localizados en suelo urbano, que dadas sus condiciones se requieran la implementación de mecanismos de gestión asociada.

b. El trámite directo de licencia de urbanismo o proyecto urbanístico general, cuando se trate de predios localizados en suelo urbano que no están obligados a la formulación de un plan parcial, a través de la aplicación de las normas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y de las normas específicas incluidas en el presente Decreto.

Artículo 5. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en los Artículos 233, 241 y 286 del Acuerdo 003 de 2021, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

a. Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana.

b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 5 hectáreas de área neta urbanizable.

c. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo.

d. Las zonas que independientemente de su cabida, se encuentran dentro de las zonas urbanas colindantes con el humedal Berlín conforme a los dispuesto en el artículo 64 del Acuerdo 003 de 2021

e. Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio.

Parágrafo 1: Podrán adelantarse actuaciones urbanísticas sin que medie plan parcial para el desarrollo de proyectos de infraestructura asociada a sistemas generales y estructurantes de estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios , para su ejecución le aplicará las reglas generales del tratamiento de desarrollo del Acuerdo 003 de 2021 y las demás disposiciones de este decreto que le aplique o la norma que la sustituya.

Parágrafo 2: Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aún cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

Sin perjuicio de los criterios establecidos en los artículos 4 y 5 del presente decreto, se adopta el ANEXO N° 1 denominado "Plano de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial", el cual será actualizado por la Secretaría de Planeación Municipal cuando surja la necesidad y por una primera vez antes de un año a partir de la entrada en vigencia del presente decreto. La delimitación de polígonos en tratamiento de desarrollo y la clasificación de áreas sujetas a plan parcial consignados en el citado plano, son indicativos y están sujetas a la verificación por parte de la secretaría de planeación municipal.

Los predios señalados en el citado plano, que tuvieren licencia de urbanismo vigente, obras de urbanismo ejecutadas o aquellos que correspondan a zonas de cesiones u otros espacios públicos, aplican el tratamiento y los usos asignados por la norma correspondiente.

En la contabilización definitiva del área de las zonas de qué trata el presente artículo se incluirán las siguientes áreas, aun cuando no hayan sido identificadas en el plano o aparezcan como áreas menores a 5 hectáreas:

- Áreas no identificadas que llenen las condiciones del tratamiento de desarrollo.

- Otras áreas que requieran de plan parcial y así lo defina las unidades de planeamientos o dado los proyectos estratégicos de los planes maestros o de las operaciones urbanas requiere la gestión asociada.

- Áreas que se hayan segregado de un dotacional como consecuencia de un plan de regularización o su reconocimiento y se acojan al tratamiento de desarrollo.

ARTÍCULO 6. PROCESO DE URBANIZACION EN SUELO URBANO EN ZONAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA MEDIA O ALTA. En desarrollo de los artículos 80 del Acuerdo 003 de 2021, se establecen las siguientes disposiciones:

a. En zonas sujetas a condición de amenaza: Para adelantar procesos de urbanización en predios ubicados en zonas sujetas a amenaza señalados en el plano número 17G del Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En el caso de zonas en amenaza por inundación (Mapa No. 17G POT), cumplir con las siguientes exigencias:

En los predios localizados en zonas que presentan condición de amenaza alta y media por inundación no se podrán adelantar procesos de urbanización, sin la realización previa de los estudios detallados de riesgo conforme a los lineamientos del Decreto 1077 de 2015 y deberán categorizar el riesgo, definir las medidas estructurales y no estructurales de intervención, la realización de la obras de mitigación será del urbanizador, qué deberá responder por la calidad y pertinencia de estas en solidaridad con los profesionales idóneos que participan en el proceso de elaboración de los estudios.

Así mismo las obras de mitigación que se construyan en zonas de cesión de espacio público deberán ser amparadas por una póliza de estabilidad de la obra, que deberá ser adquirida por el urbanizador y será requisito previo para la realización de entrega formal y material de las zonas de cesión.

La realización de los estudios detallados de riesgo será previa a la solicitud del trámite de licencia de urbanismo y deberán ser revisados y aprobados por la secretaría de planeación municipal o su delegada, en colaboración y cooperación con la autoridad ambiental-CAR.

3. En caso de condición de amenaza por remoción en masa, deberá realizarse los estudios detallados de amenaza y riesgo conforme a los lineamientos de los articulo 80 y 104 del acuerdo 003 de 2021, en concordancia con lo establecido en el decreto 1077 de 2015 y los parámetros de la guía metodológica del servicio Geológico de Colombia (SGC), deben incluir el diseño de las medidas de mitigación, los cuales serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán

responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Parágrafo. Para proyectos de urbanismo de desarrollo por etapas la ejecución de las obras de mitigación podrá estar asociada a estas etapas, siempre y cuando en el estudio de riesgos correspondiente se demuestre la viabilidad y se definan las etapas para dichas obras.

ARTÍCULO 7. PROCESO DE URBANIZACIÓN EN ZONAS DE EXPANSION URBANA. La incorporación de suelo de expansión al suelo urbano estará condicionada a la viabilidad en la dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte y de servicios públicos domiciliarios, en armonía con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y con el reparto de las cargas imputables al desarrollo urbanístico del área.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 481 del Acuerdo 003 de 2021, la Administración Municipal en el corto plazo delimitará y elaborará los Actuaciones Urbanas Integrales, en los cuales se definirán las condiciones específicas para el reparto de cargas generales y locales.

ARTÍCULO 8. SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN. De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del decreto 4065 de 2008, compilado en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del decreto 1077 de 2015, Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

a. Cuando se pretenda dividir la parte del predio que se encuentra en suelo urbano del suelo de expansión urbana o del suelo rural.
b. Cuando se pretenda dividir el suelo de expansión del suelo rural
c. Cuando la segregación del terreno obedezca a la adquisición de una porción del predio por parte Administración Municipal, con miras a la ejecución de una obra pública o para protección ambiental. Lo anterior, siempre y cuando la obra no forme

parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, proyecto urbanístico general u/o licencia de urbanismo.

d. Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para acceder a la mayor edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, proyecto urbanístico general u otro instrumento de planeamiento.
e. Cuando en el Plan de Regularización de impactos o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de una parte del predio para destinarlo a otro uso, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento.
f. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de un plan de implantación, de regularización de impactos urbanístico, según sea el caso.
g. Cuando la subdivisión haya sido ordenada por una Sentencia Judicial.
h. En todo caso en el suelo de expansión hasta tanto de no adopte el respectivo plan parcial, no se podrá autorizar la subdivisión por debajo de la unidad agrícola familiar y las excepciones de que trata el parágrafo del articulo 2.2.2.1.4.1.5 deberán ser autorizadas por el curador urbano, garantizando siempre que no se viabilicen con estas la aparición de parcelaciones para vivienda campestre en el suelo de expansión.

ARTÍCULO 9. PROYECTOS URBANISTICOS POR ETAPAS. Los proyectos de urbanización por etapas, se someterán a las siguientes reglas:

a. La etapa mínima será de (5.000) cinco mil metros cuadrados de área neta urbanizable.
b. Las licencias para todo proceso de urbanización por etapas deberán incorporar el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas y cesiones y las demás responsabilidades del urbanizador. Para cada

etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que se garantice en cada una de ellas la dotación de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión y cargas urbanísticas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones sobre distribución espacial, dimensión, configuración geométrica y localización, establecidas en el proyecto urbanístico general y la normativa vigente.

c. En los casos en que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores al Plan de Ordenamiento Territorial, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa, la cual debe ajustarse a los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, al porcentaje de cesiones correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al resto del proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso.
d. En una misma etapa no se permitirá la combinación de las normas vigentes con las normas originales de la urbanización.
e. Los propietarios de los predios que cuenten con licencia de urbanismo vigente, expedida en virtud de normas anteriores, podrán renunciar a ella y acogerse a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el presente Decreto.

Parágrafo 1: En el caso en que una o varias etapas de una urbanización hayan sido desarrolladas con anterioridad a la expedición del presente decreto, sin que se hubieren

efectuado las cesiones obligatorias correspondientes, éstas se deberán prever en las siguientes etapas, con base en lo establecido en la licencia original.

Parágrafo 2: En las urbanizaciones por etapas, que involucren mitigación de riesgos la licencia de urbanismo, según el caso, establecerán el orden de construcción de las etapas, de acuerdo con lo que estipule el estudio detallado de riesgo, debidamente aprobado por las autoridades competentes.

Parágrafo 3: En ningún caso los proyectos de urbanización por etapas, en los que se opte por el cambio de norma de que trata el literal c) del presente artículo, se podrán disminuir los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público exigidos por la norma original.

ARTÍCULO 10. MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS. Los titulares de licencias de urbanismo vigentes estarán obligados a solicitar la modificación de estas, siempre y cuando los asuntos a modificar se refieran a:

a. Aspectos de las redes de servicios públicos domiciliaros, cuando estás afecten la configuración del espacio público dentro del ámbito del proyecto.
b. Cuando se modifique el área útil resultante, incluyendo su conformación morfológica subdivisión de las manzanas y sistema de loteos.
c. Elementos que correspondan al trazado vial (vias vehiculares y peatonales).
d. Cuando se refieran a las dimensión, localización, distribución espacial, configuración geométrica y accesibilidad a las zonas de cesión para equipamientos y parques.
e. Se aumenten cargas urbanísticas dentro de los limites establecidos por el plan de ordenamiento territorial, garantizando siempre la concreción de los objetivos del modelo de ocupación vigente.

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 11. MODALIDADES DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO El proceso de urbanización se podrá adelantar en las modalidades del tratamiento de desarrollo de acuerdo con su conformación y destinación de actividades que se encuentran definidos en el artículo 241 del acuerdo 003 de 2021, de acuerdo con las siguientes pautas:

a. La modalidad de desarrollo que aplica para los suelos que deben ser desarrollados por licencias de urbanismo, previa aprobación o no de Plan Parcial y cuya definición de régimen de usos específicos y aprovechamientos conforme a las reglas definidas de manera general para las áreas de actividad y queda sujeta a las condiciones definidas en los cuadros anexos 6,7 y 8 del POT.
b. Desarrollo de sectores urbanos especiales para las zonas que han sido identificadas dentro de las AUI para el suelo de Expansión y dentro de las UDP y/o dentro de las operaciones urbanas para el suelo urbano, como sectores para la conformación de nuevos nodos dotacionales. La identificación de estos sectores deberá armonizarse con las disposiciones de los artículos 166 y 167 del Acuerdo 003 de 2021, así como con el plan maestro de equipamientos y de espacio publico en los casos que aplique.

Los compromisos de ejecución posterior de las obras de urbanismo por parte del urbanizador, se garantizarán mediante la presentación de una póliza de cumplimiento ante las empresas y entidades competentes, en cada caso, y a su favor, equivalente al valor de las obras correspondientes, con una vigencia igual a la de la licencia de urbanismo más cinco años.

Parágrafo 1**:** Las redes e instalaciones de servicios públicos y demás obras de urbanismo se construirán de conformidad con las especificaciones técnicas que señalen las entidades

distritales competentes, de conformidad con la Ley 142 de 1994 y las demás normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2: En ningún caso se permitirá cubrir con riego asfáltico las vías que no cuenten con la totalidad de redes que requieran de canalizaciones subterráneas; en estos casos las vías deberán cubrirse en macadam o adoquín.

Parágrafo 3: Las especificaciones técnicas para el diseño y construcción de las vías locales por parte del urbanizador serán las establecidas por las fichas técnicas de la secretaría de infraestructura

Parágrafo 4: En los proyectos urbanísticos deberá delimitarse e identificar por su localización, medidas y linderos, las zonas correspondientes a las cesiones obligatorias de parques y a equipamiento público. Los parques generados en el proceso de urbanización deberán ser construidos y dotados por el urbanizador responsable de acuerdo con los lineamientos del código de espacio público. Las zonas destinadas a equipamiento comunal público se entregarán empradizadas y con andenes perimetrales y deberán contar con accesos de las vías principales dentro del desarrollo urbanístico.

Capítulo 2

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 12. CARGA URBANISTICA DE CESIONES PÚBLICAS DE SUELO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Además de las cargas locales de destinación y dotación de las redes locales de servicios públicos domiciliarios de gas natural, acueducto, alcantarillado, energía y Telefonía**,** Los predios que se encuentre en tratamientos de desarrollos y sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y

equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas de la siguiente manera:

- 17% para parques y zonas verdes, y
- 8% restante para equipamiento público.

Estas cesiones deberán estar debidamente delimitadas y alinderadas en los correspondientes cuadros de áreas y los planos urbanísticos.

ARTÍCULO 13. NORMAS PARA LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Además de las disposiciones del artículo 156 del Acuerdo 003 de 2021**,** Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

a. Cuando el total de cesión pública para parques y/o equipamientos sea menor a 500 mts2, deberá compensarse pagando su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y el fondo para el pago compensatorio para equipamientos, según aplique; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.

b. los parques de las distintas escalas que se generen como resultado de desarrollos urbanísticos, deberán cumplir con los lineamientos definidos de manera general en el sistema de espacio publico y en el Manual de Diseño de Espacio Publico.

c. La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobreanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y su traslado o compensación estará sujeta a revisión y aprobación por parte de la secretaría de planeación, que deberá verificar que las conformación de las cesiones

que se generen en sitio para parques y zonas verdes propendan por la articulación al sistema de movilidad y espacio público, garantizando su accesibilidad y ecoeficiencia.

d. La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.

e. La cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de compensación y traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción de hasta el 100% de la cesión prevista para el efecto. Este traslado se hará de acuerdo con las condiciones que defina el correspondiente Plan Maestro; mientras éste se adopta, se aceptará el traslado de estas cesiones desde proyectos con uso principal dotacional a predios aptos para equipamiento, localizados y priorizados en las UDP en zonas de mejoramiento integral o en las definidas como Nodos Dotacionales. El traslado se hará bajo las condiciones de equivalencia que establece el artículo 45 del presente decreto. (verificar el cuadro de equivalencias)

f. la cesión para parques y zonas verdes de los nuevos desarrollos podrán ser compensados o traslados hasta en un 60%, siempre que se cumplan con los criterios para la aplicabilidad de dichos mecanismos los cuales serán verificados por la secretaría de planeación, conforme el procedimiento definido en el decreto que regula le traslado y la compensación de cargas.

Parágrafo 1: Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Parágrafo 2: El cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques de que trata el literal d) del presente artículo, que se localicen en las zonas de manejo y preservación

ambiental, se contabilizarán como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación.

ARTÍCULO 14. CONDICIONES GENERALES PARA LA CESION DE AREAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones públicas para parques y equipamientos se regirán por las siguientes condiciones:

a. Distribución espacial: El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo de terreno y el resto en globos con área mínima de 500 m2. Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m2, quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.

b. **Acceso:** En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial, la vía pública de acceso deberá perten

ecer a las vías principales resultantes del desarrollo. De contar dentro del ámbito de aplicación con vías de tipo arterial, sobre estas deberán localizarse la cesión obligatoria para equipamiento. La cesión obligatoria para equipamientos deberá estar rodeada por vías vehiculares o peatonales.

c. **Localización:** Los criterios para la localización de las zonas de cesión obligatoria serán los siguientes:

1. Integrar y articular los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público y de equipamientos.

2. Generar áreas de espacio público efectivo cercanas a las zonas residenciales del proyecto urbanísticos.

3. Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.

4. Diseñar las zonas de cesión de tal manera que se garantice la continuidad hacia el espacio público sin que haya interrupciones por áreas privadas.

5. Al menos el 50% del total de las cesiones para espacio público debe localizarse en un solo globo de terreno.

d. **Restricciones de localización:** No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables y en zonas de alto riesgo no mitigable, ni en zonas de reservas de que trata el artículo 438 del Acuerdo 003 de 2021.

e. **Configuración Geométrica**: Los globos de cesión pública para parques y equipamientos deben configurarse cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Todos los puntos y extremos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

2. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

- Las cesiones con frente entre 20 y 50 metros, deberán tener una profundidad máxima equivalente a tres (3) veces el frente y mínima de 20 metros.

- Las cesiones con frente mayor a 50 metros y menor de 100 metros, deberán tener una profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y mínima de la mitad del frente.

Las zonas de cesión con frente superior a 100 metros se regirán por las condiciones que defina el plan parcial, cuando el proyecto no esté sometido a Plan Parcial, se regirá por las condiciones establecidas en el inciso anterior.

Las cesiones dispuestas como bulevares paisajístico deberán sujetarse a las condiciones de áreas que se definan el plan maestro de espacio público y el manual de diseño de espacio público, mientras estos son expedidos, se aceptara como ancho mínimo la medida de 12 metros.

f. **Licencias para la intervención del espacio público**: Las actuaciones o intervenciones que deban realizarse dentro de los procesos de urbanización, se entienden autorizadas con la correspondiente licencia de urbanismo.

Parágrafo 1: Se exceptúan de las normas relativas a configuración geométrica:

- Las cesiones públicas para parques dispuestas como alamedas, según disposiciones del Sistema de Movilidad y del Sistema de Espacio Público Construido y las zonas de cesión contiguas a los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal. Las mismas no podrán superar el 50% del área total de cesión para parques.

- Las cesiones de espacio público exigidas a los dotacionales, dispuestas como sobreanchos de andenes o alamedas.

Parágrafo 2: dentro del tratamiento de desarrollo, las zonas de cesión obligatoria para parque de bolsillo tendrán un área mínima de 500 metros cuadrados y se exceptúan de la exigencia

de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso deberá preverse desde vías peatonales.

ARTÍCULO 15. NORMAS PARA LA DESTINACIÓN DE LAS CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS. Las normas generales para la destinación de las zonas obligatorias de cesión para equipamiento publico son las establecidas en el articulo 169 del Acuerdo 003 de 2021. la Secretaría de Planeación municipal determinará uso y la escala dentro del tramites de los planes parciales, licencias de urbanismo o de reurbanismo y acorde a esto el urbanizador deberá adoptar las medidas de mitigación correspondientes.

a. En las cesiones de equipamiento público de proyectos en los que medie un plan parcial, se podrán desarrollar los usos dotacionales que determine el plan parcial, conforme a lo dispuesto por la secretaría de Planeación, el cual quedará sujeto a las determinaciones del plan maestro, cuando éste haya sido expedido.

b. En las cesiones de equipamiento público de proyectos en los que no se requiere de plan parcial, se podrán desarrollar los usos dotacionales que determine las UDP o el plan maestro cuando hayan sido expedidos. Entretanto, se aplicarán los usos definidos como elementos pertenecientes al sistema de equipamientos en el artículo 163 del Acuerdo[ZN1] 003 de 2021 a excepción del uso de culto conforme a lo definido en el articulo 169 del mismo acuerdo y deberán atenderse los criterios de localización definidos en el artículo 165 del POT.

Parágrafo: Los proyectos en estas áreas solo podrán ser desarrollados por las entidades públicas competentes, salvo que se presente autorización expresa de la secretaria municipal de planeación conforme a lo establecido en el artículo 169 del acuerdo 003 de 2021, en los casos que dadas las condiciones se le autorice al desarrollador o titular de la licencia de urbanismo cumplir con la carga de cesión con la construcción del equipamiento al interior del proyecto.

ARTÍCULO 16. CONDICIONES DE OCUPACIÓN EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA EN LAS ZONAS DE CESION PARA EQUIPAMIENTOS. Las normas generales que regulan la edificabilidad aplicable a las zonas de cesión para equipamientos públicos son las establecidas en el artículo 168 del Acuerdo 003 de 2021 y las que establezca el plan maestro cuando este haya sido expedido**,** con las siguientes precisiones:

a. las zonas de cesión obligatoria que se generen en desarrollos que medie plan parcial, se sujetaran a las normas de edificabilidad que este establezca acorde a los rangos de edificabilidad definidos dentro del Índice Básico de Construcción y el índice adicional de construcción.
b. Las que se desarrollen en sectores que no medie plan parcial deberán acogerse a la norma de edificabilidad definidas para el sector en la UDP, incluyendo la definición del porcentaje de cargas urbanísticas adicionales que estas determinan y para los casos que aplique.

ARTÍCULO 17. REGLAS PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

a. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales de que trata el artículo 248 del Acuerdo 003 de 2021, que se complementa en este decreto y en los demás instrumentos que lo desarrollan.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local e intermedia de acuerdo a lo establecido en el artículo 245 del acuerdo 003 de 2021, la cual deberá ser construida con base en las normas técnicas establecidas en el manual de diseño grafico de vías expedido por INVIAS y acorde a los perfiles viales definidos en el Acuerdo 003 de 2021.

c. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras locales de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes.

d. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria, las franjas de control ambiental de las vías arteriales tendrán un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, en vías pares viales será de 2.50 metros a cada lado de la vía, las cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

e. Las franjas de retiro de los canales conforme a las dimensiones establecidas en el parágrafo del artículo 150 del Acuerdo 003 de 2021.

Parágrafo 1: En el proceso de urbanización se debe garantizar la conexión del proyecto a la malla vial construida y a las redes de servicios públicos, según lo determinen la secretaria de Planeación y/o las empresas de servicios respectivamente.

Parágrafo 2: Cuando sobre las vías de la malla vial arterial sea imposible en ocasión a que se encuentren en áreas o sectores ya desarrollado, individualmente o en conjunto con predios vecinos, producir franjas de control ambiental de longitud igual o superior a 100 metros lineales, las mismas podrán reducirse hasta cinco (5) metros de ancho.

ARTÍCULO 18. MALLA VIAL LOCAL VEHICULAR.

1. La definición de la malla vial local vehicular se regirá por las siguientes condiciones:

a. Perfiles: Son los establecidos en el Anexo No 5 del Acuerdo Municipal 003 de 2021, denominado "Perfiles viales" y las normas que los complementen.

El ancho de las vías se definirá de acuerdo al uso predominante en el sector y las condiciones urbanísticas del sector, así como la operatividad y funcionalidad del sistema, de conformidad con los anchos mínimos establecidos en el artículo 181 del Acuerdo 003 de 2021.

Por lo menos una de las vías que rodean las supermanzanas que se proyectan, deberá tener un ancho mínimo 15.00 metros (V-4) en áreas residenciales y de 25.00 metros (V-5) en áreas de comercio y servicios y dotacionales y para el acceso[ZN2] a barrios.

c. **Continuidad**: Se deberá dar continuidad a la malla vial arterial y colectora, así como la local propuesta o construida en el sector. Cuando se propongan vías locales que no tengan posibilidad inmediata de continuidad o que rematen contra elementos de la estructura ecológica o edificaciones ya consolidadas, deberán preverse volteaderos que tendrán un[ZN3] radio mínimo de 9.00 metros entre sardineles. Dicha solución deberá ubicarse preferentemente contra el lindero del predio para garantizar su empalme futuro con otras vías, cuando sea el caso.

d. **Radios de giro**: Teniendo en cuenta que los radios de giro de las vías vehiculares son parte esencial para el correcto funcionamiento de las mismas y a fin de garantizar condiciones aceptables de visibilidad y facilidad de maniobra, incorporando principios de radios de giros seguros, en especial para los actores viales más vulnerables, para el diseño de esquinas o puntos de intersección entre vías que se interceptan con características de malla vial arterial con vías de la malla vial intermedia y local se deberá tener en cuenta las directrices de diseño de la malla vial. En caso de predios esquineros sin antejardín, se deberá prever el radio de giro desde la líneas de paramento del primer piso.

e. El diseño y trazado de vías locales señaladas en los planos topográficos e incluidas en la cartografía oficial, solamente podrán ser modificados en el marco de planes parciales de renovación o en proyectos urbanísticos en modalidad reurbanismo, previo concepto favorable del Secretaria Municipal de Planeación, mediante solicitud del interesado acompañada de la propuesta urbanística correspondiente, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes.

f. Cuando un proyecto solamente cuente con posibilidad de acceso desde una vía de la malla vial arterial sin construir, el urbanizador deberá construir una vía con un ancho mínimo equivalente a una vía V-2, la cual hará parte de la sección transversal definitiva.

2. La definición de la franja de circulación peatonal y los senderos se regirá por las siguientes condiciones:

a. Longitud: La longitud de una franja peatonal corresponde al tramo vial generado entre dos vías vehiculares, o entre una vía vehicular y una peatonal, o entre una vía vehicular y una zona verde que contenga un sendero peatonal.

b. Ancho: El ancho mínimo de las vías peatonales es de 2.00 metros.

c. Toda vía peatonal debe proyectarse con un ancho completo dentro del predio proponente, salvo en aquellos casos en los cuales se requiera completar el ancho necesario de una vía peatonal ya existente.

d. Sin perjuicio de la posibilidad de realizar empates contra culatas o aislamientos de predios vecinos, cuando se planteen vías peatonales a lo largo de un lindero de un predio, estas deberán ser localizadas, en su totalidad, dentro del predio proponente.

f. Senderos: Los senderos tendrán un ancho mínimo de tres (3.00) metros y se permitirán únicamente para acceder peatonalmente a lotes ubicados en un solo costado del sendero, siempre que en el otro costado exista o se plantee una zona verde de cesión para parques o

áreas de control ambiental. Cuando se planteen senderos de dos (2.00) metros de ancho estos no podrán dar acceso a lotes o predios particulares.[ZN4]

ARTÍCULO 19. ACCESOS VEHICULARES. El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

a) En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

b) Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

1. Por vía local existente o proyectada.

2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts) y un anden de dos metros (2 mts) en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.

3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria.

c) Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación.

d) Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:

1. Para edificaciones cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala regional, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública y demás especificaciones definidas en el articulo 324 del Acuerdo 003 de 2021.

2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales no podrán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.

3. Para actividades de escala local en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala local, salvo cuando la excepción haya sido definida por la Secretaría de Planeación Municipal.

4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación Municipal podrá estudiar situaciones específicas no previstas o de difícil solución, y con base en soportes técnicos aprobar soluciones alternativas.

ARTÍCULO 20. INTERSECCIONES VIALES. Todas las intersecciones entre vías del desarrollo propuesto y existentes, deberán considerar principalmente los impactos urbanísticos a nivel de movilidad, usos y espacio publico

ARTÍCULO 21. ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos privados y de visitantes en proyectos sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por el artículo 313 y 314 del Acuerdo 003 de 2021 y demás disposiciones que regulan la materia.

ARTÍCULO 22. ESTUDIOS DE TRÁNSITO Y ESTUDIOS DE DEMANDA Y ATENCIÓN DE USUARIOS. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 324 del Acuerdo 003 de 2021, Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala regional y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga el análisis riguroso de la situación con y sin proyecto, y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante y de la zona de influencia. El estudio de tránsito deberá ser revisado y aprobado por la Secretaria de Infraestructura Municipal en apoyo con la Secretaria de Tránsito Municipal y será requisito previo para la asignación y localización de usos cuando haya lugar a la formulación de plan parcial y/o plan de implantación.

ARTÍCULO 23. MANEJO DE LAS ZONAS DE RESERVA VIAL. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 438 del Acuerdo 003 de 2021 y las definiciones que al respecto haga el plan parcial cuando sea del caso, los procesos de urbanización que se adelanten en predios ubicados en zonas demarcadas de reserva tendrán las siguientes alternativas para su manejo:

a. Contabilizar las áreas de reserva como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad básica, caso en el cual dichas áreas se mantendrán libres de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes.

b. Ceder las áreas de reserva al municipio, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Capítulo de reparto de cargas del presente Decreto.

Parágrafo 1: Mientras no se perfeccione la afectación o la adquisición, se podrán desarrollar en las áreas de reserva construcciones temporales, los cuales se sujetarán a la reglamentación específica que se expida para el efecto.

Parágrafo 2: En el Plan Maestro de Movilidad que adopte la Administración Distrital se precisarán los trazados y zonas de reserva vial determinadas en el Acuerdo 003 de 2021.

Capítulo 3

CONFIGURACIÓN ESPACIAL

ARTÍCULO 24. SUBDIVISIÓN ESPACIAL COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN. Los proyectos urbanísticos que se ejecuten en tratamiento de desarrollo podrán subdividirse en supermanzanas y manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente artículo, siempre y cuando se respete la continuidad de la malla vial arterial principal e intermedia.

Los proyectos urbanísticos residenciales, podrán subdividirse en supermanzanas las cuales podrán subdividirse en manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. Las supermanzanas deben ser delimitadas siguiendo los ejes de las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, y/o vías de la malla vial local vehicular de uso público, con excepción de los senderos peatonales.

b. Las supermanzanas pueden conformarse en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, teniendo en cuenta la malla vial exterior al proyecto, sin superar las dimensiones máximas establecidas.

c. El área máxima de las supermanzanas no puede superar cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable; en este cálculo no se incluirá el área del control ambiental.

d. Las manzanas podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o al interior de las supermanzanas o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o áreas protegidas. Cuando dichas manzanas colinden con áreas correspondiente de la estructura ecológica principal y complementaria de conservación y preservación ambiental, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana. En estos casos se deben prever senderos ecológicos que faciliten la apropiación del área por parte de la comunidad.

e. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual.

f. Los proyectos de uso residencial bajo el sistema de agrupación, se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil o en lotes al interior de las manzanas.

Parágrafo 1: se exceptúan de la obligación de dividir en manzanas las supermanzanas cuando se trate de proyectos con uso distinto al residencial.

Parágrafo 2: Cuando una manzana colinde con culatas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 25. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LAS UNIDADES PREDIALES. Sistema de loteo individual de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. El sistema de loteo para desarrollo normal o progresivo, se rige por las siguientes condiciones:

1. Condiciones para loteo individual unifamiliar y bifamiliar:

TIPO RESIDENCIAL	**Área Mínimo de Lote**	**Frente Mínimo de Lote**	**Fondo Mínimo de Lote**
Unifamiliar			
Bifamiliar			

2. Altura máxima:

3. Antejardín:

4. Aislamiento posterior:

5. Condiciones para loteo individual multifamiliar:

El lote mínimo para loteo individual multifamiliar tendrá un frente mínimo de 9.00 metros y un fondo mínimo de 24 metros. Las condiciones volumétricas se regirán por la siguiente tabla:

	TIPOLOGIA

Frente Lote	CONTINUA	PAREADA	AISLADA
Fondo maximo lote			
Frente vías			
Pisos			
Antejardín			
Aislamiento Posterior (A nivel de Terreno)			
Aislamiento Lateral (A partir de la placa superior del 3 piso)			
Longitud de Cuadra (Entre ejes viales)			

a. Sistema de agrupación de vivienda*:* Se determina para proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

1. Cuando se planteen agrupaciones de lotes para construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las siguientes:

TIPO DE VIVIENDA	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote
Unifamiliares	3.20 metros	11 metros
Bifamiliares	6.40 metros	11 metros

Multifamiliares	9.00 metros	24 metros

2. Cuando se planteen agrupaciones con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes no aplica el numeral anterior.

Parágrafo: Para usos diferentes al de vivienda las dimensiones para lotes serán las definidas en las fichas reglamentarias, para el suelo urbano, y en los suelos de expansión serán libres, salvo cuando se establezcan específicas para un determinado uso.

Capítulo 4

EDIFICABILIDAD, VOLUMETRIA Y MANEJO DE LOS ELEMENTOS PRIVADOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

a. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda unifamiliar y bifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior y los estándares de habitabilidad que se reglamentan en el presente Decreto.

b. La edificabilidad en los predios que se desarrollen con vivienda multifamiliar, bajo el sistema de loteo individual, será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el artículo anterior, los estándares de habitabilidad relativos a área

de la vivienda y condiciones de iluminación y ventilación y el equipamiento comunal privado.

c. La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano de aprovechamiento urbanísticos de las fichas reglamentarias que hacen parte de los decretos por medio del cuales se adoptan las Unidades de Planeamiento.

RANGO	UBICACIÓN	ICB	ICM
Rango Alto	- Anillo perimetral y anillo urbano - Vía arterial - Centralidades - Proyectos estratégicos - Elemento estructurantes y de los sistemas urbanos	1.5	6.0

Rango Medio	- Vías colectoras y zonal	1.5	4.0
Rango Bajo	- Circundante con zonas de mejoramiento integral y de conservación de paisaje urbano	1.5	3.0

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo de equireparto de cargas del presente Decreto.

d. La edificabilidad de los suelos sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.

e. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala local, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

f. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala regional, urbana, zonal y local, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

Parágrafo 1: En los Planes Maestros de Equipamientos se podrán ajustar los índices de construcción y ocupación a los cuales deberán sujetarse las intervenciones y la construcción de nuevas edificaciones de uso dotacional. Los retrocesos, empates, voladizos, patios y antejardines se regirán por las definiciones contenidas en el presente decreto o en el plan parcial cuando éste se requiera.

Parágrafo 2: En las UDP, los Planes Maestros, las Actuaciones Urbanas Integrales se podrán precisar o ajustar la edificabilidad permitida y/o la densidad resultante en un determinado sector, sin superar los topes establecidos, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.

Parágrafo 3: Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 27. EDIFICABILIDAD EN ZONAS URBANAS DE MANEJO DIFERENCIADO DEL HUMEDAL BERLIN. De conformidad en el parágrafo del artículo 243 del Acuerdo 003 de 2021, para los planes parciales que se formulen en esta zona de ,manejo diferenciado, la edificabilidad en los predios ubicados en las áreas urbanas de manejo diferenciado colindantes con el Humedal Berlín, tendrán una norma de construcción,

ocupación y densidad restringida, será la resultante de aplicar los índices previstos en los siguientes literales, sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en la UDP.

a. En la Subzona B adoptado por el Acuerdo 003 de 2021 la edificabilidad será la resultante de aplicar las siguientes condiciones, correspondientes al Rango bajo:

RANGO BAJO

CONDICIONES	BASICA	MAXIMA

Parágrafo 1: Para acceder a una edificabilidad mayor a la básica permitida definida en el presente artículo se tendrá en cuenta el reparto de cargas y beneficios que se lleve a cabo en el plan parcial.

Parágrafo 2: En las UDP y los Planes Maestros, se podrán introducir ajustes y modificaciones a la edificabilidad permitida y/o a la densidad resultante en un determinado sector, con sustento en el análisis de movilidad, accesibilidad, servicios públicos y condiciones ambientales.

ARTÍCULO 28. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

b. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en las normas de habitabilidad y del código de urbanismo y construcción sostenible, cuando este se adoptado y la norma que lo modifique o sustituya. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.

c. La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m2) por vivienda unifamiliar o bifamiliar, para multifamiliar deberá ser de (15 m2). Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parque y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado.

ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMETRICAS. Las siguientes disposiciones regulan para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:

a. Reglas para el manejo de alturas:

1. En todas las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada a la altura que determinen las UDP, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuertos Internacional Los Garzones, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto.

2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros para VIS y VIP y 2.60 metros para los otros usos.

3. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros para los usos residenciales y 4.00 metros para usos distintos al residencial. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como un (1) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.

4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.

5. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

b. Dimensión de antejardines y aislamientos:

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	**NUMERO DE PISOS**	**ANTEJARDÍN MINIMO (m)**	**AISLAMIENTOS**	
			ENTRE EDIFICACIONES (M)	**ENTRE PREDIOS**

					VECINOS (M)	
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.						
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y Local						
c. Comercio, servicios y dotacionales de escala regional y urbana.						
d. Industria.						
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.						
Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.						

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 24 del presente decreto.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

a. Manejo de antejardines:

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 275 del Acuerdo 003 de 2021 y las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental.

4. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma

continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

b. Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.

2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

3. En predios sin antejardín reglamentario, el sótano solo podrá desarrollarse a partir de la línea de demarcación hacia el interior del predio.

4. La construcción de sótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del PEMP aprobado por el Decreto 224 de 2019 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

c. Manejo de semisótanos:

1. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

2. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

3. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

4. La construcción de semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 224 de 2019 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

d. Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

e. Manejo de pisos no habitables y semisótanos en terreno inclinado:

En terrenos inclinados la suma del piso no habitable y del semisótano no podrá sobresalir mas de 4.50 metros sobre el plano de la fachada que emerja del terreno con frente a cualquier vía vehicular o peatonal o espacio público. En las demás fachadas, esta dimensión no podrá superar el equivalente a dos (2) pisos.

f. Manejo de rampas y escaleras:

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

1. En terreno plano:

- En proyectos con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.

- En proyectos sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

2. En terreno inclinado:

Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

g. Manejo de voladizos:

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	**DIMENSIÓN MAXIMA**	
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts	
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts	

Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts	
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts	

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

ARTÍCULO 30. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

a. Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

b. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

c. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

a. Para cerrar predios sin urbanizar.

b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

Parágrafo: Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

ARTÍCULO 31. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Municipio, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

Capítulo 5

NORMAS SOBRE USOS

ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, con las precisiones definidas en las fichas reglamentaria de la UDP correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UDP, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Acuerdo Municipal 003 de 2021 y las consignadas en el Cuadro Anexos del POT.

ARTÍCULO 33. AREA URBANA INTEGRAL. Es la que señala un determinado suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas dotacionales y de industria, en concordancia con la estrategia de ordenamiento territorial prevista para las diferentes zonas y centralidades. Las disposiciones de asignación de usos para las areas de actividad urbana integral en suelo de expansión y en suelo urbano deben ser acorde a los lineamientos del artículo 234 del Acuerdo 003 de 2021 y de acuerdo a la clasificación del plano anexo No XXX – Áreas de Actividad Urbana Integral

a. Área urbana integral - Zona residencial:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, los usos diferentes al residencial deberán ser complementarios al uso residencial y no podrán superar el 35% del área útil del proyecto urbanístico.

Los usos distintos al residencial podrán mezclarse espacialmente con los usos residenciales, siempre y cuando se mantenga la proporción máxima de 35% sobre el área total de construcción.

b. Área urbana integral - Zona Mixta:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Múltiple, podrá combinar libremente usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.

c. Área urbana integral - Zona de Servicios e industria:

Cuando un proyecto urbanístico o plan parcial se encuentre en área de Actividad Urbana Integral - Zona Industrial y de Servicios podrá desarrollar centros de negocios, oficinas de escala metropolitana, como usos complementarios al uso industrial principal.

Parágrafo 1: Los nuevos usos dotacionales, de escalas regional urbana y zonal se permiten en cualquiera de las áreas urbanas integrales con una intensidad hasta del 100% del área útil del proyecto urbanístico.

Parágrafo 2: Los predios con frente a los ejes señalados en el plano 24U "Listado de Tramos de Ejes Viales para la Localización de Comercio Metropolitano", se considerarán en la categoría de Área Urbana Integral Múltiple en un área máxima de cinco (5) hectáreas por cada 250 metros de frente sobre dicha vía sin superar un fondo de 250 metros de fondo.

Parágrafo 3: La implantación de nuevos usos de comercio y servicios en las Áreas Urbanas Integrales se regula por las siguientes condiciones:

El Comercio y los Servicios de escala regional o urbana requiere de la conformación de zonas con área mínima de 1.5 hectáreas netas urbanizables; la zona comercial debe tener acceso desde la malla vial intermedia y cumplir con los demás requisitos señalados.

El comercio zonal y local podrá localizarse linealmente en los primeros pisos de edificaciones multifamiliares, en ejes de la malla intermedia y debe acompañarse de diseños específicos de espacio público.

Parágrafo 4: La implantación de usos industriales, requiere del concepto favorable del la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 34. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente; en estas áreas se permitirán los usos complementarios y restringidos definidos en la respectiva UDP y en los cuadros anexos de usos de plan de ordenamiento territorial. Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto.

Parágrafo: El uso residencial está condicionado a las restricciones que imponga la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto internacional Los Garzones.

ARTÍCULO 35. USOS DOTACIONALES. Los nuevos usos dotacionales se podrán desarrollar siguiendo lo dispuesto en la respectiva UDP y en los cuadros anexos de usos de plan de ordenamiento territorial el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto y en el respectivo Plan Maestro cuando este haya sido expedido.

De conformidad con lo establecido en el artículo 250 del Acuerdo 003 de 2021, los nuevos desarrollos predominantemente dotacionales de escalas regional, urbana y zonal quedan exceptuados de la obligación de prever los porcentajes de VIS y VIP, establecidos en Plan de Ordenamiento Territorial y el presente decreto.

Parágrafo 1: La clasificación y subclasificación de usos dotacionales, así como la definición de escalas, lineamientos generales de localización y sus condiciones de funcionamiento, podrán ser precisadas y complementadas mediante el correspondiente Plan Maestro.

Parágrafo 2: La implantación de usos dotacionales de cualquier escala que se encuentre en el marco de los nodos de equipamiento requerirá de Plan de Implantación y mitigación de impactos, salvo cuando estén incluidos en un plan parcial, caso en el cual este deberá definir claramente los accesos, estacionamientos y demás medidas para su adecuada implantación.

ARTÍCULO 36. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. De acuerdo con el artículo 230 del Acuerdo de 003 de 2021, la implantación de usos comerciales y de servicios se regirá por las siguientes condiciones:

a) Comercio de escala regional: El comercio de escala regional debe contar con un área mínima de venta de 2000 m2, cumplir con las condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación. El comercio regional se permite en:

1. Áreas Urbanas Integrales.

2. Sobre los tramos de ejes de la malla arterial V-1, V-1 con canal, V-1E, V-2, V-2E, V-3 y V-3E.

b) Comercio de escala urbana: El comercio de escala urbana se categorizará según su área acorde a lo definido para cada tipo en el cuadro anexo #6 del Acuerdo 003 de 2021, cumplir con las condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación. El comercio urbano se permite en:

1. Áreas Urbanas Integrales.

2. Sobre los tramos de ejes vías V-4, V-5, V-6 y V-3E que correspondan a las siguientes zonas:

- Zonas especializadas de los ejes múltiples definidas por las UDP y los planes parciales.

- Área Actividad Central de acuerdo a los lineamientos y directrices para los predios ubicados dentro del área del PEMP.

c) Comercio de escala Zonal y Vecinal: El comercio zonal con área de hasta 800 M2 y el comercio vecinal de hasta 200 m2 de área de ventas, se permite cumpliendo las condiciones señaladas en el presente Decreto y en la ficha reglamentaria cuando haya sido expedida o en el Plan Parcial cuando haya lugar.

Parágrafo 1: La implantación de usos comerciales y de servicios de escala Regional requerirá de Plan de Implantación, salvo cuando estén incluidos en un plan parcial; en este caso el plan parcial podrá adoptar las medidas para la implantación del uso o condicionarlo a la formulación y adopción posterior del plan de implantación y mitigación específico.

Parágrafo 2: La implantación de usos de comercio y servicios de escala urbana se regirán por las reglas de las medidas y directrices generales de que tratan los articulos 323 y 324 se regirán por lo establecido en el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto.

ARTÍCULO 37. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. Es aquella en la que se permite la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.

La localización de nuevos establecimientos industriales sólo se permite al interior de las zonas especializadas y los ejes de actividad económica definidos en la UDP o plan parcial y están sujetas a las condiciones que especifique el Cuadro Anexo N° 6 del Acuerdo 003 de 2021. Los usos industriales localizados en las áreas de actividad donde se permitan de manera

condicionada o restringida la actividad industrial, requieren concepto de la secretaría de planeación y verificación del cumplimiento de las acciones de mitigación de impactos ambientales y manejo de la emisión de ruido.

ARTÍCULO 38. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SOMETIDOS A PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo previsto en el artículo 419 del Acuerdo 003 de 2021, en el plan parcial se podrá precisar la intensidad de los usos específicos permitidos, limitarlos o prohibirlos, atendiendo las condiciones particulares del sector, siguiendo los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, considerando la escala y cobertura del uso, sus condiciones de localización y de funcionamiento y las restricciones y medidas de prevención y control de los posibles impactos.

Capítulo 6

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

ARTÍCULO 39. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios o también denominadas áreas comunes bajo el régimen de propiedad horizontal.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

a. Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50)

mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

b. Para proyectos de uso residencial.: unifamiliar y bifamiliar doce (12) mt2 cada lote o unidad de vivienda que se genere y para multifamiliar quince (15) mts2 por cada 100 m2 de construcción.

c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: doce (12) mts2 por cada ciento veinte (120) mts2 de construcción en el uso.

d. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los accesos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Parágrafo 1: No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Parágrafo 2: Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.

ARTÍCULO 40. DESTINACION Y LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El

porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

Capítulo 7

PROVISION DE VIS Y VIP EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 41. PORCENTAJES MÍNIMOS DE V.I.S. Y V.I.P EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), EL 20% del área útil residencial o de comercio y servicios

Esta obligación deberá cumplirse al interior de los predios objeto del plan parcial o proyecto urbanístico, y excepcionalmente, podrá compensarse y trasladarse a otro proyecto conforme a las reglas del Decreto 1077 de 2015 y el plan de ordenamiento territorial, en los casos que se señalan a continuación. Para la aplicación de los mecanismos de compensación y traslado se deben atender las condiciones de equivalencia que resulten de la comparación de avalúos catastrales definidos en el artículo 42 del presente decreto:

a. Cuando el proyecto esté localizado en zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida.

b. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia del aeropuerto, donde de acuerdo con la Aeronáutica Civil, no se deba localizar el uso residencial.

c. Cuando el proyecto se desarrolle con actividades industriales con las que, de acuerdo con las normas de uso, no sea compatible el uso residencial.

d. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a cuatro hectáreas (4 ha).

e. Cuando a juicio de la secretaría de planeación y con sustento en estudios técnicos sobre la materia, no se disponga de líneas de transporte público suficientes para atender las necesidades de movilidad de la población usuaria de VIS y VIP.

f. Cuando el proyecto se encuentre totalmente rodeado por áreas consolidadas de estratos 5 y 6.

g. Cuando el traslado sea definido por una operación urbana o Actuación Urbana integral

Otras modificaciones: Subrogado por el art. 19, Decreto Distrital 138 de 2015 que fue Derogado por el Art. 39, Decreto Distrital 623 de 2016

ARTÍCULO 42. PROCEDIMIENTOS Y CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA DESTINACION DE SUELO VIS O VIP EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Para el cumplimento de la obligación establecida en el artículo anterior, se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

a. En el mismo proyecto: Cuando la exigencia se cumpla al interior del mismo proyecto, los planos que se aprueben con el plan parcial y/o en las correspondientes licencias de urbanismo, definirán la localización del suelo objeto de la obligación. Esta obligación deberá señalarse en la escritura de constitución de urbanismo y deberá realizarse la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía

oficial de la secretaría de planeación municipal y se mantendrá vigente aún en el caso en que se modifique o se venza la citada licencia.

b. Mediante el traslado a otro proyecto: Cuando la exigencia se traslade a otro proyecto, éste deberá estar ubicado en la misma unidad de planeamiento cuando se trate de área urbana o dentro de la misma zona de expansión, salvo cuando el traslado se haga al área delimitada en zonas previamente señaladas por la administración municipal para el cumplimiento de dichas cargas; en caso de traslado, el área a destinar a VIS o VIP será objeto de conversión aplicando la misma relación que arroje la comparación de los dos avalúos catastrales, actualizados durante los dos últimos años; para este efecto se aplicará la siguiente formula:

A1 = A2 x (V1 / V2)

Donde:

A1 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A2 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del mts2 de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del mts2 de suelo a donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del mts2 de suelo el resultante de dividir el valor del predio por su área, cuando se cuenten con avalúos de referencia acorde a lo definido en el parágrafo 3 articulo 2.2.2.1.5.3.3 podrán ser sustituidos los avalúos catastrales por avalúos comerciales de referencia.

El compromiso asumido con este traslado será registrado tanto en la licencia de urbanismo del proyecto que genera la obligación como en la del que la recibe; así como en el certificado

de libertad y tradición del predio que recibe la obligación el cual quedará afecto siempre a este fin y no podrá ser objeto de modificación posterior en tal sentido.

C. Mediante el pago al fondo de compensación. De conformidad con lo definido en el articulo 250 del Acuerdo 003 de 2021, el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para VIP en las proyectos urbanísticos de uso residencial y de comercio y servicios en las áreas sujetas al tratamiento de desarrollo podrán cumplirse a través del pago de la compensación al fondo que cree la administración municipal para ello y conforme a la reglamentación que se estipule, el valor para definir la compensación en dinero será el correspondiente al avalúo catastral, los cuales podrán ser sustituidos por loa avalúos comerciales de referencia acorde a lo definido en el articulo 2.2.2.1.5.3.4 del decreto 1077 de 2015.

d. Mediante la compra de derechos fiduciarios. El cumplimiento de la carga urbanística de destinación de suelo para vivienda VIP podrá ser a través de la compra de derechos fiduciarios en los programas y proyectos que adelante las entidades públicas municipales y se sujetará a las reglas definidas en el articulo 2.2.2.1.5.3.4 de Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo: Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, el Curador Urbano que expida la Licencia o modificación de licencia de Urbanismo en la que se registra la obligación, informará de esta actuación a la secretaría de planeación y la Oficina de Vivienda.

Capitulo 8

PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CESIONES

ARTÍCULO 43° INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICA EN ACTUACIONES URBANISTICAS QUE CUENTAN CON LICENCIA URBANISTICA. Según lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9a de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley

388 de 1997, así como las disposiciones definidas en artículo 20 la Ley 2044 de 2020 y el decreto 1077 de 2015, el espacio público resultante de los proyectos urbanísticos o de construcción, se incorporará con el registro de la escritura de constitución de la urbanización. La incorporación de las zonas de espacio público resultantes de las actuaciones urbanísticas se surtirá de la siguiente manera:

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.12 del decreto 1077 de 2015 el curador urbano deberá remitir la información correspondiente a las cesiones urbanísticas contenidas en los actos de aprobación de actuaciones urbanísticas en el municipio.

2. Durante el trámite de protocolización por escritura pública da las licencias urbanísticas que contengan zonas de cesión, el urbanizador deberá remitir copia de la minuta que contenga la constitución del urbanismo y de los actos de cesión.

3. Revisada la minuta aportada por el urbanizador, se incorporarán las correcciones a que haya lugar, se verificará la inclusión de las cláusulas legales obligatorias de que trata el Estatuto de Notariado Decreto 960 de 1970 y las especiales que deben incluirse en virtud de la naturaleza del acto de cesión.

4. Una vez recibida la minuta junto con los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura, tales como pago impuesto predial, paz y salvo catastral, planos urbanísticos, licencias de urbanismo, entre otros, y conforme a las declaraciones de voluntad manifiestas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública, que posteriormente será autorizada por el notario para que surta el trámite de la expedición de copias y se proceda posteriormente a su registro ante la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos correspondiente.

5. Registrada la escritura pública y hecha la apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, las zonas de cesión quedan incorporadas dentro del inventario de inmuebles de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital y municipal. Una vez realizada la inscripción de la correspondiente escritura pública, el registrador de

instrumentos públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión. El urbanizador remitirá copia de la escritura pública de constitución del urbanismo con la información de los folios de matrícula resultantes del registro de dicha escritura. la escrituración y registro de las áreas de cesión deberá hacerse antes de la iniciación de las ventas del respectivo proyecto.

ARTICULO 44. POLIZA DE ZONAS DE CESIÓN EN AREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR REMOSION EN MASA. El urbanizador y/o titular de la licencia urbanística deberá garantiza mediante póliza la estabilidad de las obras de mitigación que se desarrollen en las zonas de cesión y que se incorporen al espacio público a través de la escrituración y entrega de las áreas de cesión urbanizadas, las cuales deben desarrollarse en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan de ordenamiento Municipal y en los estudios técnicos que sirvieron como base para la aprobación de las licencias urbanísticas. Esta garantía se debe constituir de forma previa a la entrega material de las unidades de vivienda a los residentes.

PARAGRAFO 1. Sin la constitución de la póliza, que se protocolizará con la escritura pública de constitución de la urbanización, la dependencia encargada de la administración y manejo del espacio público, no podrá firmar la aceptación de las cesiones que allí constan.

ARTICULO 45. CONDICION RESOLUTORIA. En la escritura de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la Secretaría de Planeación y de la dependencia responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio. La condición resolutoria se hará efectiva una vez

verificado el procedimiento previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

ARTICULO 46. ENTREGA MATERIAL DE ÁREAS PÚBLICAS EN PROYECTOS TERMINADOS A SOLICITUD DEL URBANIZADOR. La entrega material de las zonas de cesión, iniciara con la solicitud por parte del urbanizador. Para ello presentara una solicitud de recibo de cesión para espacio público a ante la secretaria de planeación municipal, la solicitud escrita deberá presentarse por el

ARTICULO 47. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA MATERIAL DE ZONAS DE CESION PARA ESPACIO PUBLICO. Recibida la solicitud de cesión por el urbanizador, la secretaria de planeación revisará los documentos anexos de los que trata el artículo anterior, examinará si cada zona de cesión está descrita y amojonada conforme con el título de adquisición o de loteo en concordancia con el plano urbanístico. Verificadas las situaciones indicadas se procederá a recibir las zonas, mediante acta que será suscrita por el urbanizador y el municipio, en señal de aceptación. El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que **las** obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión. Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 5 de este decreto y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos señalados en el

Código Nacional de Policía y se podrá adelantar el acto de toma de posesión de las áreas de cesión de que trata el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020.

PARÁGRAFO 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de cesión se dan por recibidas una vez se realice la entrega material y física mediante acta de recibo por parte de la Administración Municipal; hasta que no se realice la entrega material de las áreas de cesión en los términos señalados en el presente decreto no se entiende cumplida la obligación del urbanizador de que trata el artículo 283 del POT y se dará inicio al proceso sancionatorio definido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la modifique o sustituya.

Capítulo 9

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 48. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. En concordancia con el artículo 245 y 248 del Acuerdo 003 de 2021, los propietarios de los terrenos sujetos al tratamiento de desarrollo, participarán en las cargas de los sistemas públicos generales que no estén incluidos en los programas de inversión con recursos asignados, o en otros instrumentos de planeamiento, de acuerdo con las escalas y modalidades previstas en la normativa vigente. La participación en estas cargas se hará de acuerdo con los siguientes parámetros:

a. En los sectores sujetos a Plan Parcial, según se establezca en el reparto equitativo de cargas y beneficios que en el mismo se defina y aquel que haya establecido el Plan de Ordenamiento Zonal cuando sea del caso.

b. En proyectos no sujetos a la formulación y adopción de plan parcial, mediante los mecanismos establecidos en el presente Decreto.

Parágrafo: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 245 del Acuerdo 003 de 2021, debe garantizarse la financiación de la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y dotación de espacio público en todo aquello que les corresponda.

ARTÍCULO 49. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL. Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.

b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.

c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos de escala urbana.

d. la cesión de suelo adicional y construcción de redes matrices de servicios públicos.

e. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.

f. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 193 y 438 del Acuerdo 003 de 2021, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Acuerdo 003 de 2021 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto o los topes definidos en el plan parcial cuando haya lugar, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso a la secretaría de planeación municipal y a las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, según sea el caso.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

La edificabilidad adicional de que tratan los literales a), b), c) y d) del presente artículo, se calcula de acuerdo con la siguiente tabla de equivalencias:

TABLA DE EQUIVALENCIAS 1

"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MT2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.	4	1		
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1	6		
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1	4,8		
La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para	1	Estratos 1, 2 y 3 20	Estrato 4 16	Estratos 5 y 6 14

parques y equipamientos públicos.				

La anterior tabla se aplica para cesiones adicionales localizadas en el mismo proyecto urbanístico. Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto.

Parágrafo 1: Los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima de los siguientes índices de construcción:

- Para el Rango alto a partir del índice de construcción de xx.

- Para el Rango medio a partir del índice de construcción de xx.

- Para el Rango bajo a partir del índice de construcción de xx

En ningún caso se podrá superar el índice máximo permitido para cada rango.

ARTÍCULO 50. ***CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE CESIONES DE SUELO***. Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán localizarse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:

Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y suelos de protección existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la Secretaría de Planeación y entidades correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto,

calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos comerciales y de referencia actualizados de los predios y se aplicarán las siguientes fórmulas:

1. En caso de cesiones de suelo para malla vial arterial, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

Act = A 2 (V1 / V2)

Donde:

Act = .Área de cesión trasladada a otro predio.

A2 = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.

V1 = Valor comercial del m2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.

V2 = Valor comercial del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.

2. En caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área útil urbanizada a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

Act = A 2 (V3 / V2)

Donde:

Act = Área de cesión trasladada a otro predio.

A2 = Área de cesión calculada según el artículo 44 del presente Decreto.

V2 = Valor comercial del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.

V3 = Valor comercial por m2 del suelo donde se originó la cesión, corregido según relación área bruta y área útil.

Para efectos del cálculo de V3 se aplicará la siguiente fórmula:

V3 = Vct x (AB / A U) + VU

Donde:

V3 = Valor comercial corregido por metro cuadrado (m2) de suelo.

Vct = Valor comercial del m2 de suelo dónde se aumentará la edificabilidad.

AB = Área bruta del proyecto urbano objeto de licencia.

AU = Área útil del proyecto urbano objeto de licencia.

VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto.

El valor del urbanismo (VU) incluye la empradización, construcción de vías perimetrales, andenes y senderos; se asumirá un valor único de $104.339 pesos para el 2014, el cual se actualizará a partir del 1° de febrero de cada año, de acuerdo con el IPC

Se establece un factor de 1.05 sobre el área edificable adicional calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, para los casos de cesiones que se realicen por fuera del proyecto, cuando éstas se destinen a intervenciones identificadas por la UDP en la que se ubique el proyecto, o en las áreas de mejoramiento integral o en las áreas deficitarias que definan los planes maestros de equipamientos.

3. Traslado de cesiones mediante el pago compensatorio para suelos de la EEP:

Para la conformación de suelo de protección urbano y de la EEP y su incorporación al sistema de espacio público por fuera de los proyectos en estudio, se pagará un valor específico por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago tendrá como destinación la compra, construcción, y/o dotación de parques urbanos de escala metropolitana o zonal u otras áreas de suelo de protección a ser habilitadas al uso público. El pago en dinero, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

Pd = V1 x Ac / 6

Donde:

Pc = Pago en dinero compensación.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado del predio objeto de licencia.

Ac = Área de construcción adicional deseada por encima del índice básico.

b. Traslado de cesiones obligatorias de equipamiento:

Para determinar el área a ceder en otro predio en los casos de traslado de suelo de cesión obligatoria para equipamiento de que trata el literal e) del artículo 13 del presente Decreto, se aplicará la siguiente fórmula:

A1 = A 2 (V1 / V2) x 0.80

Dónde:

A1 = Area de cesión de equipamiento trasladada a otro predio.

A2 = Area de cesión de equipamiento en el proyecto objeto de licencia.

V1 = Valor catastral del m2 de suelo en el proyecto objeto de licencia.

V2 = Valor catastral del m2 de suelo dónde se traslada la cesión.

Parágrafo 1: Para todos los efectos establecidos en el presente artículo, se utilizarán los avalúos comerciales o de referencia de los predios debidamente actualizados, con anterioridad no mayor a dos años de la fecha de solicitud de la licencia correspondiente.

Se entiende por valor c del m2 de suelo el resultante de dividir el valor comercial del predio por su área.

Parágrafo 2: Las reglas y parámetros de valoración y conversión definidos en el presente artículo, no serán aplicables para efectos de avalúos de predios requeridos en procesos de adquisición de predios por motivos de utilidad pública.

Parágrafo 3: En los planes parciales, cuando el propio reparto de cargas y beneficios así lo permita, podrá autorizarse el aumento de la edificabilidad por encima de la que resulte de su propio reparto, cuando éste asuma cargas en otras áreas de la ciudad o en otro plan parcial o mediante la aplicación de los mecanismos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 51. PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS. Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el artículo 448 del Acuerdo de 003 de 2021 y las normas que lo reglamenten.

ARTÍCULO 52. PARTICIPACION EN CARGAS ZONALES. De acuerdo con el artículo 420 del Acuerdo 003 de 2021, en las Unidades de Planificación que sean adoptados por la administración Municipal, se definirán las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas de carácter zonal y/o general, que deben ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área, en los términos de la ley.

ARTÍCULO 53. SEGUIMIENTO AL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ESTABLECIDO EN EL PRESENTE DECRETO. El sistema de reparto de cargas y beneficios establecido en el presente capitulo será objeto de ajustes con base en el seguimiento y monitoreo del comportamiento del mercado inmobiliario y demás variables utilizadas en su definición. Con este propósito los curadores urbanos reportarán al Secretaría de Planeación Municipal sobre las actuaciones que se realicen para el aumento de edificabilidad y el traslado de cesiones definidas en el presente Decreto.

Capítulo 10

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 54. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Sin perjuicio de lo establecido para urbanizaciones de desarrollo progresivo, son obligaciones del urbanizador, entre otras, las siguientes:

a. Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de

1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, así como en el articulo 283 del Acuerdo 003 de 2021.

b. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca la secretaria de planeación municipal y en el Manual de diseño de espacio publico cuando sea adoptado

c. Adecuar y empradizar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.

d. Construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, con sujeción al plano urbanístico aprobado, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente.

f. Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

g. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

h. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por las autoridades competentes.

i. Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados.

j. Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.

k. Cuando sea el caso, incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación y recuperación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas.

Parágrafo: Estas obligaciones quedarán inmersas en la correspondiente licencia de urbanismo, aun cuando en el texto de las mismas no fueran incluidas.

ARTÍCULO 55. APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO EN PLANES PARCIALES. Las normas establecidas en el presente Decreto son de obligatorio cumplimiento para todos los procesos de urbanización, salvo en aquellos asuntos en los que este Decreto y el Acuerdo 003 de 2021 establece condiciones específicas para los sectores sujetos a planes parciales, atendiendo la autonomía normativa reconocida a tales asuntos por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 31 del Decreto 190 de 2004.

ARTÍCULO 56. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE URBANISMO. De conformidad con lo establecido en el artículo 282 y 283 del Acuerdo 003 de 2021, las licencias de urbanismo incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios, la secretaría de planeación Municipal y la corporación autónoma regional . En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial y/o en el proyecto urbanístico.

Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el Instituto de Desarrollo Urbano serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el plan parcial.

ARTÍCULO 58. PLANO URBANISTICO DE EQUIPAMIENTOS EN PLANES DE REGULARIZACION Y MANEJO: Los equipamientos existentes a la entrada en vigencia del presente decreto, que se sometan al procedimiento de adopción de Plan de Regularización y Manejo, respecto de los cuales no se adelantó proceso de urbanización o que no cuenten con plano de localización, serán objeto de aprobación del respectivo proyecto urbanístico por parte del Curador Urbano, sin que ello implique la expedición de licencia urbanística, si dentro de los compromisos establecidos en dicho Plan no surge la obligación de ejecutar obras de urbanismo.

Cuando haya lugar a la ejecución de obras de urbanismo, se deberá obtener además, la licencia de urbanismo correspondiente al área de intervención.

ARTÍCULO 59. SUJECION A PLANES MAESTROS. Las normas consignadas en el presente Decreto podrán ser precisadas o ajustadas con base en los Planes Maestros que adopte la Administración Municipal.

ARTÍCULO 60. En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el articulado del presente decreto y la cartografía adoptada por el mismo se aplicará preferentemente el articulado.

Parágrafo: En el trámite de las licencias urbanísticas, el curador urbano verificará el cumplimiento de los requisitos concernientes a la adopción de los planes parciales, contenido en el artículo 5 del presente decreto, y en las demás normas concordantes.

ARTÍCULO 61. VIGENCIAS. Los planes parciales en etapas vigentes de consulta preliminar, formulación o adopción, cuyo estudio se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia de este decreto se regirán por las normas vigentes al momento de su radicación, salvo que los interesados manifiesten su voluntad de acogerse a la presente norma.

Las respuestas a las consultas preliminares de planes parciales, expedidas hasta la fecha de la entrada en vigencia del Decreto 469 de 2003, tendrán un término de vigencia de dos meses contados a partir de la publicación del presente Decreto para presentar el proyecto completo de plan parcial ante la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 62. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ARTÍCULO 63. DOCUMENTOS. Hacen parte integral del presente Decreto:

El texto original era el siguiente:

a. ANEXO N° 1: Tabla de radios de giro.

b. ANEXO N° 2: Cuadros de usos.

c. ANEXO N° 3: Gráfico - Manejo de sótanos y semisótanos en terrenos inclinados.

d. ANEXO N° 4: Plano de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Monteria, a los días del mes de septoiembre del año 2023.