



ALCALDIA MAYOR DE TUNJA

DECRETO 0334 DE 2014

24 DIC 2014

“Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios”

EL ALCALDE MUNICIPAL DE TUNJA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en los artículos 1, 2, 209, 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política; artículos 3, 4, 91 literal d numeral 1 de la Ley 136 de 1994 modificada por la ley 1551 de 2012, **la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 0016 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial y,**

CONSIDERANDO

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“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, macro proyectos 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 el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 establece que *“Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.”*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.*

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 39, señala las cargas urbanísticas y las correspondientes escalas de reparto, que deben ser tenidas en cuenta para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Tunja se expidió mediante el Acuerdo 0014 de 2001 modificado por el Acuerdo Municipal N°. 0016 de 2014 (MEPOT) compilado por el Decreto Municipal No. 241 de 2014.

Que el artículo 66 numeral 5 del Decreto Municipal N° 241 de 2014 define el tratamiento de desarrollo como el que se aplica a los terrenos urbanizables localizados en los suelos urbanos y de expansión, con el fin de garantizar su correcta inserción en el modelo de ordenamiento y estableció dos modalidades de tratamiento de desarrollo que son: 1) Mediante licencia de urbanización y 2) Mediante Plan Parcial.

Que los artículos 71 al 79 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 establecen las cargas que deben ser asumidas por los urbanizadores en las actuaciones de urbanización y que deben ser tenidas en cuenta en la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.

h. Oseto

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

Que el Decreto Municipal N°. 241 de 2014 estableció de forma general las normas aplicables al tratamiento de desarrollo en cuanto a edificabilidad, usos y volumétrica pero claramente estableció en el artículo 69 numeral 5 que los planes parciales adoptan la norma específica.

Que el artículo 115 del Decreto Municipal N°.241 de 2014 establece en cuanto a sistema de reparto de cargas y beneficios lo siguiente: *"Toda Unidad de Actuación Urbanística (UAU) deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el Municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles, así como otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de dónde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad..."*

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los Decretos Nacionales N°. 4300 de 2007 y Decreto Nacional N°. 1478 de 2013 estableció el procedimiento administrativo para la formulación y adopción de planes parciales, y determinó su contenido.

Que dado lo anterior, es necesario reglamentar las normas urbanísticas generales aplicables a los planes parciales de tratamiento de desarrollo, con el fin de establecer y asegurar la debida ejecución de las disposiciones contenidas en el plan de ordenamiento territorial, especialmente, en lo concerniente a las cesiones para equipamiento y espacio público, el reparto de cargas y beneficios establecido por el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y el cumplimiento de condiciones de habitabilidad.

DECRETA

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ALCANCE Y AMBITO DE APLICACION. El presente Decreto establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo que trata el artículo 66 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y las normas que lo desarrollen o complementen y se establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

ARTÍCULO 2. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLANES PARCIALES. De conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal No. 241 de 2014 y el Decreto Municipal No. 268 de 2014 que reglamenta el tratamiento de desarrollo, la formulación y adopción de planes parciales es obligatoria en los siguientes casos:

- a. Las zonas del Municipio de Tunja clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área, tratamiento urbanístico o uso.
- b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a diez (10) hectáreas de área neta urbanizable que no cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 4 del decreto nacional 4065 de 2008 y el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011 para solicitar directamente licencia de urbanización.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

PARAGRAFO: De conformidad con lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 3, se requerirá plan parcial cuando los proyectos de urbanización en zonas declaradas de amenaza alta no cumplan con las medidas de mitigación establecidas en los artículos 30 y 31 del Decreto Municipal No. 241 de 2014.

ARTÍCULO 3. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES. El procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo se regirá por lo dispuesto Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los Decretos Nacionales N°.4300 de 2007 y N°1478 de 2013, y por La ley 1437 de 2011 por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO: Para precisar o ajustar áreas identificadas como de amenaza alta en el Plan de Ordenamiento Territorial y establecer las condiciones de mitigación de conformidad con el artículo 29 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, deberán presentarse los estudios de detalle en las condiciones establecidas en los artículos 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Decreto Nacional 1804 de 2014 para su aprobación en el proceso de concertación ambiental previo concepto del Consejo Municipal de gestión del riesgo del Municipio de Tunja.

ARTÍCULO 4. CRITERIOS PARA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LOS PLANES PARCIALES. De conformidad con el artículo 26 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 111 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, en cuanto a las áreas mínimas para adelantar planes parciales; será la oficina Asesora de Planeación la competente para determinar la delimitación de los mismos de conformidad con los siguientes criterios señalados:

- a. La topografía de los terrenos.
- b. Las características de los sistemas generales, intermedios o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
- c. Los elementos y condiciones de la Estructura Ecológica Principal.
- d. La división predial.
- e. La situación jurídica específica de los predios.
- f. La escala y/o complejidad de la intervención.
- g. Los aspectos funcionales del área a delimitar y de las demás áreas de la zona en función de los sistemas generales tales como: Sistemas de servicios públicos domiciliarios, sistema de movilidad, sistema de espacios públicos y sistema de equipamientos.
- h. Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación del suelo de protección.

0334

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

-
- i. Las condiciones necesarias para la conservación, recuperación y/o sostenibilidad de los elementos que hagan parte del patrimonio cultural, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento territorial y el artículo 4ª de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2008 y/o las normas que lo modifiquen o complementen.
- j. Las áreas de drenaje correspondientes a las redes troncales y matrices del sistema de acueducto y alcantarillado.
- K. Las vías construidas de la malla vial arterial, según el perfil vial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen.
- m. Las líneas divisorias de aguas.
- n. La existencia de áreas desarrolladas, con licencias vigentes o con planes parciales previamente adoptados.

La delimitación de los Planes Parciales deberá garantizar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuya ejecución y funcionamiento pueda ser autónoma, y facilitar el proceso de gestión e implementación del plan parcial.

ARTÍCULO 5. INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES: De conformidad con lo establecido en el artículo 108 el Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y en concordancia con lo establecido en el artículo 3° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la iniciativa para adelantar planes podrá ser de la Oficina Asesora de Planeación Municipal o quien haga sus veces, de las comunidades o de los particulares interesados.

ARTÍCULO 6. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. Áreas que se encuentran incluidas en la delimitación de un plan parcial y por sus características requieren de un manejo especial para casos específicos como:

1. Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.
2. Las construcciones de valor patrimonial, histórico o arquitectónico, sin perjuicio de que pueda ser adoptado un mecanismo de transferencia de derechos de construcción y desarrollo como parte del plan parcial
3. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
4. Los inmuebles que en la fecha de expedición de este decreto hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

6. Las zonas de amenaza alta declaradas suelo de protección por el Plan de Ordenamiento Territorial o las zonas de amenaza alta de riesgo no mitigable identificadas posteriormente por CORPOBOYACA o el Municipio o las que se identifiquen en el mismo plan parcial.

7. Las zonas de ronda o humedales declaradas en el Plan de Ordenamiento Territorial o de forma posterior por CORPOBOYACA o el Ministerio de Ambiente.

Artículo 7. COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO. Como instancia técnica de la oficina asesora de planeación en la definición de determinantes que se soliciten o en el estudio de formulación de los planes parciales se crea el Comité Técnico de Planes Parciales del tratamiento de Desarrollo del Municipio de Tunja.

Son obligaciones de los integrantes del Comité:

- Allegar oportunamente la información, lineamientos y conceptos técnicos necesarios en los aspectos de su competencia
- Ejercer control en el cumplimiento de los aspectos técnicos emitidos y su prevalencia en el proceso de adopción de los planes parciales
- Realizar seguimiento y evaluación al cumplimiento de los planes parciales

El Comité Técnico de Planes Parciales estará integrado por:

1. La Jefe de la Oficina Asesora de Planeación.
2. Un delegado de CORPOBOYACA cuando el plan parcial sea objeto de concertación ambiental
3. Un delegado de Proactiva o la empresa que preste el servicio de acueducto o alcantarillado
4. Un delegado del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastre CMGRD experto en materia de gestión del riesgo.
5. Un delegado de la Secretaria de Hacienda
6. Un delegado de la Secretaria de Infraestructura del Municipio.
7. Un delegado de la Secretaría de Tránsito y Transporte
8. Podrán ser invitadas otras entidades que se requieran en casos específicos según las particularidades de cada plan parcial.

Este comité funcionará de conformidad con las siguientes pautas:

- a. La asistencia a las reuniones será obligatoria; en caso de delegación, ésta deberá remitirse por escrito y el delegado asumirá las responsabilidades del delegatario.
- b. Las secretarías, oficinas y entidades a las que se solicite información, lineamientos o conceptos asociados a los planes parciales, contarán con un plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados desde el día en el que la Oficina Asesora de Planeación haya hecho la respectiva solicitud, para suministrarlos, término en el cual se efectuará un sistema de control y evaluación de la eficiencia en la entrega de conceptos técnicos.
- c. La secretaría técnica de este comité será ejercida por la Oficina Asesora de Planeación, quien citará a los miembros e invitados que deban concurrir a cada sesión y levantará las actas

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

de las reuniones. Las actas contendrán las decisiones y recomendaciones del comité y harán parte de los soportes del trámite correspondiente.

ARTÍCULO 8. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Decreto Nacional 2181 de 2006, y el artículo 110 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 los Planes Parciales en el Municipio de Tunja deberán contener como mínimo:

1. La delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán el desarrollo del plan parcial.
2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento del conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad del área de planeamiento, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:
 - 3.1. La asignación específica de usos principales, complementarios y restringidos.
 - 3.2. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal No. 241 de 2014 y el presente decreto.
 - 3.3. La asignación de las cargas de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.
4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución del plan parcial.
5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de manejo y protección de que trata el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
6. La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservadas o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:
 - 6.1. La red vial y peatonal;
 - 6.2. Las redes de los servicios públicos domiciliarios;

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

6.3. La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de acuerdo con lo señalado por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen;

6.4. La red de equipamientos colectivos de interés público o social.

7. La fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad, de conformidad con lo previsto en el Decreto Municipal No. 241 de 2014 y el decreto Municipal No. 268 de 2014.

8. La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

9. La asignación de cargas y beneficios en los términos que señala el artículo 39 de la ley 388 de 1997, los artículos 27 y 28 del decreto Nacional 2181 de 2006 y el capítulo 3 del presente decreto.

10. La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y/o gestión y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

11. Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos y el decreto de adopción en los términos que se señalan en el artículo 7° del Decreto 2181 de 2006.

PARÁGRAFO 1. La información planimétrica y cartográfica deberá presentarse debidamente georreferenciada, de acuerdo con las especificaciones dadas en el formato de solicitud de formulación y radicación de planes parciales, creados para tal fin.

PARAGRAFO 2. ESTUDIOS DE TRANSITO O ESTUDIO DE DEMANDA Y ATENCION DE USUARIOS. En los planes parciales será obligatorio presentar los Estudios de Tránsito (ET) o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios (EDAU), para los proyectos que causen impacto al sistema de tránsito o se constituyan en polos importantes para el desarrollo urbanístico del Municipio de Tunja, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo del artículo 53 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 y de conformidad con las normas reglamentarias existentes en el municipio como el Plan de Movilidad, de tal manera que éste no sea sujeto de modificación de manera posterior a su aprobación, excepto en los casos en que se trámite un plan parcial distinto al inicialmente aprobado, y para todos los casos las condiciones de su aprobación deberán ser parte del contenido mínimo de los planes parciales.

PARAGRAFO 3. Los Planes Parciales que se encuentren localizados en zonas de amenaza media y que requieran de rellenos o aislamiento de taludes, deberán presentar estudios de mitigación del riesgo y cumplir con las directrices establecidas en el artículo 31 del Decreto Municipal No. 241 de 2014.

0334

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

CAPÍTULO 2

DIRECTRICES URBANÍSTICAS PARA PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 9. SUBDIVISION ESPACIAL Y VOLUMETRIA. Para efectos de determinar las normas aplicables en materia de subdivisión ESPACIAL y volumetría, se aplicará lo señalado por artículos 15 y 32 del Decreto municipal No. 268 del 2014 que reglamenta el tratamiento de desarrollo.

Artículo 10. ALCANCE DE LOS PLANES PARCIALES PARA PRECISAR Y AJUSTAR ELEMENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. De conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 29 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014, en los Planes Parciales que requieren concertación ambiental, de conformidad con el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya; previa presentación y aprobación de estudios detallados de riesgos, se podrán precisar o ajustar áreas identificadas como de amenaza alta en el Plan de Ordenamiento Territorial y establecer las condiciones de mitigación, para su urbanización, siempre y cuando no contraríe lo establecido por la Corporación Ambiental Regional (CORPOBOYACA).

También se podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal ni la integridad del espacio público.

CAPITULO 3

DETERMINACION DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS Y DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

SUBCAPITULO 1

REGLAS DE REPARTO DE CARTAS Y CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 11. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LOS PLANES PARCIALES. De conformidad con el artículo 77 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 la edificabilidad en el tratamiento de desarrollo está dada en índices de construcción básicos que se reconoce a los propietarios como contraprestación por concepto de las cargas urbanísticas locales establecidas en los artículo 72 y s.s. del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y una edificabilidad adicional que se reconoce como contraprestación por concepto de las cesiones urbanísticas adicionales para espacio público.

El índice de construcción básico se establece en (1.0) que requiere del pago de las obligaciones urbanísticas propias del proceso de urbanización: Cesión de espacio público y equipamientos,

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

cesión secundarias de redes de servicios públicos domiciliarios y del sistema vial local e intermedio, así como la destinación del 20% del área útil de vivienda, comercio o servicios.

El índice de construcción máximo de (2.5), al índice adicional al índice básico se accederá con el pago de cesiones adicionales para espacio público (parques, plazas, zonas verdes, plazoletas y alamedas) espacio público adicional como se señala en la siguiente tabla:

I.C.	CESIONES OBLIGATORIAS SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE A.N.U.	CESIONES DE ESPACIO PUBLICO EN EL MISMO PROYECTO
1.0	Total cesiones: 25% Compuestas por: Espacio público: 17% Equipamiento Público: 8%	Reglas establecidas en los artículos 58 y s.s. del MEPOT
1.5	Total cesiones: 31% Compuestas Por: Espacio público: 23% Equipamiento público: 8%	Espacio Público: 17%
2.0	Total cesiones: 40% Compuestas Por: Espacio público: 32% Equipamiento público: 8%	Espacio Público: 18%
2.5	Total Cesiones: 50% Compuestas Por: Espacio público: 42% Equipamiento público: 8%	Espacio Público: 22%

PARAGRAFO 1: En el plan parcial se definirá la posibilidad de compensación o traslado según las condiciones especiales de cada plan parcial.

PARAGRAFO 2: Dentro del plan parcial se establecerá el porcentaje de áreas de cesión adicional para aumento de edificabilidad que se destinará a parques y/o zonas verdes o a vías de la malla vial arterial en sitio.

ARTÍCULO 12. CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el artículo 28 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las cargas urbanísticas generales corresponden a los siguientes elementos:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

PARAGRAFO 1. De conformidad con el numeral 5 del artículo 57 del Decreto Municipal 241 de 2014, el urbanizador deberá ceder de forma gratuita hasta un 7% del área total del predio y/o predios para los sistemas viales regionales y arteriales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentren ubicados dentro del plan parcial .

PARAGRAFO 2: Los propietarios del plan parcial podrán asumir cargas generales dentro del reparto de cargas y beneficios que establezca el plan.

PARAGRAFO 3: Las franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial se deberán ceder al municipio.

PARÁGRAFO 4: Se deberán prever en los planes parciales y proyectos urbanísticos las fajas de retiros de la red vial nacional establecidas en el artículo 2 de la ley 1228 de 2008 y el Decreto Nacional 1389 de 2009 y la normas que lo reglamente modifiquen o sustituyan.

ARTICULO 13. CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES: Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el artículo 72 y s.s del Decreto Municipal N°. 241 de 2014:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.
3. Las cesiones para la construcción de equipamientos públicos.
4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación y la cesión para los controles ambientales.

Se entiende por costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial, entre otros, los costos de elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, entre otros.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

ARTÍCULO 14. CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. De conformidad con lo establecido en el Artículo 72 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, en los procesos de desarrollo por urbanización se establecen las siguientes cesiones obligatorias gratuitas para zonas verdes y equipamientos comunales públicos, a cargo de los propietarios del suelo.

<i>Destinación</i>	% sobre A.N.U
Zonas verdes y parques	17
Zonas equipamientos públicos	8
TOTAL	25

PARÁGRAFO 1: Lo anterior sin perjuicio de las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial.

PARÁGRAFO 2: 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.

ARTÍCULO 15. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES. De conformidad con el Artículo 73 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, se establecen las siguientes condiciones mínimas que deberán cumplir las áreas de cesión obligatoria para parques y zonas verdes.

Localización

La localización de las áreas de cesión para parques y zonas verdes, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En forma integral en un solo globo de terreno siempre y cuando sea mayor a 700M² y que cuente con un lado mínimo de 25M.
2. En varios globos de terreno, con un área mínima de 700 M² y que cuente con un lado mínimo de 25M.
3. En dos globos de terreno:

- Uno, localizado en el proyecto con un área mínima de 700M² y que cuente con un lado mínimo de 25M.

- Otro, localizado en áreas de protección o riesgo no mitigable y/o del suelo de expansión, en donde la cesión del área restante se multiplicará por 5, o en suelo de manejo de las rondas hidráulicas y humedales (urbano o de expansión adyacentes al perímetro urbano), en donde el área restante se multiplicará por 2 siempre.

[Handwritten signature]

0 3 3 4

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

- En los casos de traslados de la cesión a zonas de protección o riesgo, el área cedida deberá quedar adaptada a la condición normativa de parques de paisaje, previstos en el sistema de espacio público construido y no podrá ser inferior a 2500M2 para cárcavas y 700M2 para ronda.

Las áreas de cesión de espacio público deberán contar con acceso para su disfrute por parte de la ciudadanía y contar con posibilidad de contar con servicios públicos domiciliarios para el desarrollo del uso de parque.

Accesibilidad.

Todo parque debe localizarse adyacente a vías públicas vehiculares del plan vial y tener un frente sobre ellas no menor al 30% de su perímetro. A lo largo de los frentes de la totalidad de las vías públicas se debe construir un andén con una sección mínima de 5 m. En los parques de escala urbana se deben prever diez (10) plazas de estacionamiento por cada hectárea, una de ellas para discapacitados, de acuerdo con las especificaciones normativas de estacionamientos y una batería de servicios sanitarios (10 aparatos sanitarios) por cada 2 Ha. En todos los casos se deben observar las normas nacionales sobre accesibilidad para discapacitados.

Paisajismo. Los parques pueden ser de esparcimiento, recreación o deporte. Deben contar con una superficie verde, empedrada o arborizada, y en todos los casos con un espacio para la recreación de niños, con pavimento asfáltico, con un área mínima de 500 m², excepto en los parques de paisaje. En los parques de esparcimiento y recreación de escala zonal y local se deben sembrar entre 30 y 50 árboles por Ha.

Usos.

El uso principal de los parques derivados de cesiones obligatorias, corresponde a la lógica de escala de cubrimiento del componente: local y zonal.

- a. Las estancias pueden ser áreas empedradas, arborizadas o duras. En el caso de estar destinadas a juegos infantiles o usos deportivos, deben estar cerradas en toda el área con elementos transparentes, iluminación pública de escala peatonal y mobiliario urbano o recreativo, acorde con lo que dispondrá en el manual de espacio público.
- b. Zonal y Local. Los parques zonales y locales o vecinales deben estar conformados ambientalmente por: un área empedrada o ajardinada entre el 40 y el 60% del total y un área dura, pavimentada o en arena, entre el 20 y el 40% del total.

PARÁGRAFO: Si en razón a cesiones obligatorias se llegaran a conformar parques de escala urbana, o los definidos como parques de paisaje en el artículo 47 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 estos deberán cumplir con las normas establecidas en el artículo 49 del mencionado Decreto.

ARTÍCULO 16. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. De conformidad con el Artículo 73 del Decreto

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

Municipal No. 241 de 2014, se establecen las siguientes condiciones mínimas que deberán cumplir las áreas de cesión obligatoria para equipamiento comunal público.

Las áreas de cesión obligatoria destinadas al equipamiento comunal público, deberán cumplir las siguientes condiciones.

- a. Las cesiones deberán localizarse en predios adyacentes a los elementos de las mallas viales, arterial o local, exceptuando las denominadas -vías peatonales-
- b. Las cesiones deberán tener una dimensión mínima de 800M², con un frente mínimo de 25m.
- c. No se pueden localizar cesiones para equipamiento público en suelo de protección, en las zonas de riesgo demarcadas por ésta modificación o en zonas con pendientes mayores al 20%.
- d. En los proyectos dedicados a los usos no residenciales, las áreas para el sistema de equipamientos colectivos se pueden localizar o ceder en zonas residenciales del Tratamiento de Mejoramiento Integral, en donde el área de cesión se multiplicará por 1.5.
- e. Las cesiones de equipamiento público deberán contar con acceso a la malla vial del municipio.

ARTÍCULO 17. TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: Las condiciones para el traslado y las compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a los parques o zonas verdes se encuentran estipulados en el Artículo 74 del Decreto Municipal No. 241 de 2014; sin embargo será en el plan parcial donde se autorice el traslado o la compensación de conformidad con las condiciones especiales de cada plan parcial.

ARTÍCULO 18. TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: Las condiciones para el traslado y las compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a equipamientos públicos se encuentran estipulados en el Artículo 75 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, sin embargo será en el plan parcial donde se autorice el traslado o la compensación de conformidad con las condiciones especiales de cada plan parcial.

ARTÍCULO 19. PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PLANES PARCIALES. En los planes parciales, los diseños técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y las áreas necesarias para la localización y extensión de la redes matrices de servicios públicos domiciliarios y de la malla vial regional y arterial, serán entregadas de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios adoptado en el plan parcial y deberán especificarse en el cronograma de ejecución como la primera acción de cada etapa o del plan parcial si se requiere para su accesibilidad y buen funcionamiento.

Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser construidas por el urbanizador y entregada a la empresa de servicios públicos correspondientes. El sistema de la malla vial local y de la red de movilidad no motorizada, deberán ser construidas, entregadas, escrituradas y registradas por urbanizador al municipio, de conformidad con la normativa establecida para tal fin.

0 3 3 4¹

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

ARTÍCULO 20. DESARROLLO DE LA MALLA VIAL. De conformidad con los artículos 57 y 73 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 en el plan parcial se deberán considerar los trazados geométricos y especificaciones elaborados por la Oficina Asesora de Planeación para tal fin, incorporando las redes de servicios públicos domiciliarios y garantizar que se cumplan los criterios señalados en el artículo 12 del Decreto Municipal que reglamenta el tratamiento de desarrollo y el artículo 42 del Acuerdo Municipal N°. 0016 de 2014.

ARTÍCULO 21. DESTINACIÓN DE SUELO PARA DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. El porcentaje de suelo que deberá ser destinado a VIP en los planes parciales, así como sus condiciones para el pago de esta obligación están establecidos en los artículos 78 y 79 del Decreto Municipal No. 241 de 2014.

CAPITULO 4 NORMAS URBANISTICAS EN LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 22. EDIFICABILIDAD. Las normas de edificabilidad será la resultante del reparto de cargas y beneficios teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 13 del presente decreto.

Los índices máximos de ocupación serán los resultantes de la correcta aplicación de los aislamientos y cesiones adicionales dentro del proyecto o el traslado respectivo de las cesiones.

ARTICULO 23. NORMAS VOLUMETRICAS. Las normas sobre pisos sobre rasantes, antejardines, voladizos, balcones y aleros, así como las normas sobre aislamientos y patios son las definidas en los artículos 15 y s.s del Decreto Municipal No. 268 de 2014 que reglamenta el tratamiento de desarrollo.

ARTICULO 24. ALTURA MÁXIMA. La altura máxima de las edificaciones en los planes parciales será la que se estipule en el plan parcial de conformidad con los anchos de vías que y el artículo 15 del Decreto Municipal No. 268 de 2014, y al aumento de mayor edificabilidad por mayor cesión de espacio público, según lo establecido en el Artículo 66 del Decreto municipal No. 241 de 2014.

ARTICULO 25. NORMAS SOBRE ESTANDARES URBANISTICOS. Las normas sobre estándares urbanísticos establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del Decreto Municipal No. 268 de 2014 que reglamenta el tratamiento de desarrollo deberán aplicarse a los planes parciales.

CAPITULO 5 DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 26. EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES. De conformidad con el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, los artículos 18 y 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y artículos 112, 113 y 114 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 la ejecución de los planes parciales se podrá realizar mediante unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión.

PARAGRAFO: Para la delimitación de las unidades de actuación urbanística se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 20 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

ARTICULO 27. CRONOGRAMAS DE EJECUCION DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA DE PLANES PARCIALES. Los planes parciales deberán incorporar a la planimetría exigida, la ubicación y definición de la secuencia y cronograma de ejecución de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión que deberá garantizar la integración con las demás unidades de actuación urbanística y/o gestión y con los sistemas generales de la ciudad; así mismo se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística y/o gestión siempre que se garantice en cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos, el cumplimiento del porcentaje destinado a vivienda de interés prioritario y el cumplimiento de los correspondientes porcentajes de cesión.

ARTÍCULO 28. VIGENCIA DE LOS PLANES PARCIALES. Todos los planes parciales deberán establecer su vigencia de conformidad con el cronograma de acciones y secuencia de ejecución que se apruebe en el mismo y este deberá ser de estricto cumplimiento, de ser necesario su modificación, deberá modificarse el plan parcial agotando todos los procedimientos establecidos en el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013.

PARAGRAFO 1: La vigencia máxima establecida en un plan parcial será de doce (12 años) y deberá iniciar su ejecución máximo antes de los cinco (5) años siguientes al acto administrativo que adopta el plan parcial, so pena de pérdida de fuerza ejecutoria del mismo.

PARAGRAFO 2: Si no se cumple el cronograma de ejecución del plan parcial en la etapa respectiva no se podrá expedir licencia urbanística alguna.

ARTICULO 29. MOMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. El cumplimiento de las obligaciones de cesión para elementos de las cargas generales, deberán hacerse efectivas en cualquier momento anterior a la expedición de la licencia de construcción, de conformidad con las determinaciones adoptadas al respecto por el plan parcial.

En todo caso, las licencias de urbanización deberán incluir los compromisos resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 30. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes.

ARTÍCULO 31. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Los planes parciales de desarrollo en suelo urbano pueden ser objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 0014 de 2001 modificado por el Acuerdo Municipal 0016 de 2014 y las normas que lo reglamenten.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamentan los planes parciales de desarrollo en el Municipio de Tunja y el reparto de cargas y beneficios"

Los planes parciales en suelo de expansión urbana son generadores de participación en plusvalía por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 121 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 y su liquidación se efectuará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Municipal No. 241 de 2014.

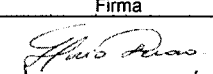
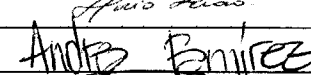
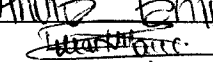
ARTÍCULO 32. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE URBANISMO. Las licencias de urbanismo incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los acuerdos suscritos dentro del plan parcial con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y otras entidades. 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 tal manera que si es necesario se adelanten las acciones administrativas y/o judiciales pertinentes, según lo definido en el Plan Parcial.

ARTÍCULO 33. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en Tunja, a los 24 DIC 2014 días del mes de Diciembre del año 2014

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


FERNANDO FLOREZ ESPINOSA
 Alcalde Mayor de Tunja

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó y Revisó:	GLORIA E. HENAO	Contratista	
V.B	NANCY ANDREA RAMIREZ	Asesora de Planeación Municipal	
V.B	AMANDA VILLAMIL	Secretaria Jurídica Municipal	

Los arriba firmantes encontramos el presente documento ajustado a las disposiciones normativas y/o técnicas vigentes del caso en particular, el cual bajo nuestra responsabilidad se presenta para la firma