	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

DECRETO N° 570

RADICADO:
2020CS047243
FECHA: 2020-12-15

(18 DIC 2020)

“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo, Vivienda de interés Social Rayito de Luz- Zona de expansión urbana No. 1 del Municipio de Pitalito”.

El Alcalde de Pitalito, en uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las conferidas por la por el artículo 311 y 315 de la Constitución Política, numeral 6 literal a del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el artículo 19 y concordantes de la Ley 388 de 1997 y del acuerdo 018 de 2007, el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio 1077 de 2015; y

CONSIDERANDO QUE:

La Ley 388 de 1997, en su artículo 19, define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial POT.

El Gobierno Nacional expidió el Decreto 2181 de 2006, modificado por el decreto 4300 de 2007 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007; se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones, normas que fueron compiladas en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

El Municipio de Pitalito, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones complementarias, adoptó mediante Acuerdo 031 de 1999, el Esquema de Ordenamiento Territorial y mediante Acuerdo 044 de 2013 la Reformulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de Pitalito para el periodo 2013-2027.


Que de acuerdo a lo establecido en el literal c del párrafo 2 del artículo 14 del acuerdo 018 de 2.007, se define el área de expansión urbana No. 1 para Vivienda de Interés Social, a la cual pertenece el predio identificado con el código catastral 41-551-00-01-00-00-0016-0586-0-00-00-0000 y folios de matrícula inmobiliaria 206-1265 del municipio de Pitalito.

Que la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM con radicado No SGA-92791 del 17 de abril de 2015 envía al municipio de Pitalito los determinantes y lineamientos ambientales para el desarrollo del Plan Parcial de la Zona de expansión urbana No. 1 de la cual hace parte el predio en cuestión.

Que mediante oficio 20171200001971 del 13 de febrero de 2017, las empresas de servicios públicos de Pitalito EMPITALITO se pronunció sobre la viabilidad de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y aseo.

Que mediante oficio 01-DIP-018210-S-2018 del 25 de abril de 2018, la empresa ELECTROHUILA se pronunció sobre la factibilidad de la prestación del servicio de electricidad.

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

Que el presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y las Ley 507 de 1999, incluyendo la fase de información ante propietarios y vecinos, según el acta de reunión del 16 de enero de 2019 obrante a folio 63 del expediente administrativo.

Que la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM, adopta la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del plan parcial de expansión urbana Proyecto Vivienda de Interés Social Rayito de Luz, en cumplimiento del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, mediante la resolución No. 292 del 06 de febrero de 2020.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de desarrollo en Suelo de expansión Urbana – Zona de expansión urbana No. 1 para Vivienda de Interés Social, a la cual pertenece el predio identificado con el código catastral 41-551-00-01-00-00-0016-0586-0-00-00-0000 y folios de matrícula inmobiliaria 206-1265 del Municipio de Pitalito.


CAPITULO 1

DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante del presente plan parcial, el Documento Técnico de Soporte con sus anexos y la cartografía cuyos planos se listan a continuación.

FORMULACIÓN		
Plano	Descripción	Escala
1-11	Plano Topográfico	1:5000
2-11	Localización de los sistemas generales o estructurantes	1:2000
3-11	Propuesta Urbana	1:2000
3A-11	Propuesta Urbana	1:500
4-11	Red vial y Perfiles viales	1:2000
4A-11	Red vial y Perfiles viales	1:500
5-11	Espacio Público- Equipamiento	1:2000
5A-11	Espacio Público- Equipamiento	1:500

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR-MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

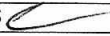

6-11	Servicios Públicos	1:2000
6A-11	Servicios Públicos	1:500
7-11	Usos y Aprovechamientos	1:2000
7A-11	Usos y Aprovechamientos	1:500
8-11	Cargas Urbanística	1:2000
8A-11	Cargas Urbanística	1:500
9-11	Unidades de actuación Urbanísticas	1:2000
9A-11	Unidades de actuación Urbanísticas	1:500
10-11	Etapas de Desarrollo	1:2000
10A-11	Etapas de Desarrollo	1:500
11-11	Delimitaciones de zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan el efecto de plusvalía.	1:2000

Parágrafo. Los trazados viales, redes de acueducto y alcantarillado corresponden a ubicaciones preliminares, los cuales deben diseñarse acorde a las condiciones del área y los requerimientos técnicos establecidos por el municipio y las empresas públicas de Pitalito. Su construcción se realizará una vez se tengan los diseños aprobados por las dependencias competentes para tal fin.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se rige por los principios establecidos en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 018 de 2007, Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Pitalito.

ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación tiene una extensión de 2 Has 9361 m², delimitado de la siguiente manera:

Norte : Con el Predio 415510001000000160701000000000
 Sur : Con el Predio 415510001000000160661000000000
 Oriente : Vía publica transversal 20
 Occidente : Con el Predio 415510001000000160050000000000

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES 
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

Su linderamiento es el siguiente:

Partiendo del punto 6 ubicado en el costado oriente sobre la vía publica transversal 20 en una distancia de 77.50 metros hasta el punto 20; se sigue con el punto 20 al punto 359 en una distancia de 376.56 metros colindando con el predio 415510001000000160701000000000; se sigue con el punto 359 al punto 374 en una distancia de 76.26 metros colindando con el predio 415510001000000160050000000000 y se cierra el polígono del punto 374 al punto 6 en una distancia de 400.54 mts. Ver Plano topográfico 1 de 11.


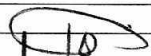
Las coordenadas del polígono que conforma el Plan Parcial Vivienda Rayito de Luz son:


COORDENADAS DELTAS			
DELTA	C O O R D E N A D A S		
	NORTE	ESTE	COTA
DT1	697938.357	1113765.778	1276.000
DT2	697859.924	1113741.074	1275.039
DT3	698103.784	1113512.064	1273.998
DT3A	698108.870	1113525.733	1273.617
DT4	697837.058	1113728.445	1274.643

ARTÍCULO 5. DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de la zona de expansión urbana No. 1 se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo segundo de la Ley 388 de 1997, los cuales son:

- Función social y ecológica de la propiedad
- Prevalencia del interés colectivo sobre el particular
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

Parágrafo: Tal como lo establece el POT del municipio de Pitalito, la ocupación del área objeto del presente plan parcial se registrará por los lineamientos y directrices establecidos, por tal motivo la implantación urbanística del proyecto tendrá en cuenta las limitantes del predio tales como red hídrica, topografía y los elementos estructurantes tales como las vías urbanas existentes y proyectadas. La ocupación del territorio se hará con el objeto de generar áreas para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, con una estructura vial interna que se interconecte con las vías existentes y proyectadas, dejando las áreas de protección y retiros necesarios para que las construcciones se efectúen en sitios estables, sin poner en riesgo la población que allí se asiente o a la infraestructura que se construya.

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES 
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Serán objetivos del presente Plan Parcial, los siguientes:

Objetivo General:


Plantear un modelo de ocupación territorial para la zona de expansión urbana No. 1 donde se desarrollará el proyecto urbanístico Vivienda Interés Social Rayito de Luz, adaptándose en la zona urbana de Pitalito una vez sea dotada de redes primarias de acueducto y alcantarillado así como de su sistema vial y del sistema de equipamientos comunitarios y de espacio público, basado en la valoración del medio natural y en la adecuada planificación y ordenamiento que permitan una ubicación equitativa de equipamientos comunitarios, zonas verdes y áreas recreativas posibilitando un aprovechamiento adecuado del territorio.

Objetivos Específicos:

- Desarrollar nuevas zonas que permiten la construcción de ciudad y un crecimiento armonioso con el entorno urbano existente.
- Dar un adecuado sistema de espacio público y ambientes óptimos para el esparcimiento y la recreación.
- Orientar la expansión urbana y racionalizar el uso y la ocupación del suelo.
- Dar a estos nuevos desarrollos urbanos un sistema de movilidad articulado con el actual entorno urbano.
- Establecer desarrollos residenciales que tiendan a convertirse en formas de integración social y equitativa.
- Consolidar el modelo urbanístico del plan parcial Vivienda Interés Social Rayito de Luz definiendo áreas de análisis y estudio, teniendo en cuenta las características topográficas, físicas y las actividades actuales generadas en el ámbito territorial.
- Crear un instrumento de planificación definiendo los lineamientos básicos de una apropiada planeación del plan parcial, de tal manera que se mejoren las condiciones de vida de sus habitantes y conservación de las principales características de cada uno de ellos.
- Definir la estructura vial principal del área de expansión que permita una eficiente circulación interna y que intercomunique la zona con el resto de la ciudad, por la cual se preste adecuadamente el servicio público de transporte, de aseo y otros servicios tales como el de seguridad, atención de incendios, traslado asistencial básico.
- Integrar y articular la zona de expansión con el sector circundante y la ciudad.

ARTÍCULO 7. POLÍTICAS. Adicionalmente a las políticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Pitalito y sus normas complementarias en relación con los suelos de expansión, para

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal



	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15


el plan parcial de la zona de expansión urbana se establecen las siguientes:

- Extender y mejorar el espacio público y la calidad del entorno del área correspondiente al plan parcial y su zona de influencia directa.
- Definir las normas urbanísticas aplicables al área de expansión del municipio de Pitalito.
- Establecer los espacios públicos y equipamientos requeridos para el área, contribuyendo a reducir el déficit de espacio público y equipamientos a nivel local.
- Definir los usos específicos del suelo para la zona de expansión No 1 de Pitalito.
- Establecer las intensidades en cuanto a ocupación y construcción, aislamientos, empalmes y alturas aplicables.
- Determinar la demanda de infraestructura requerida para la prestación de los servicios públicos.
- Diseñar el trazado vial requerido para la intercomunicación de la zona de expansión urbana, considerando la circulación interna y el mejoramiento de la estructura vial actual.

ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO. Serán estrategias del Plan Parcial de la zona de expansión urbana No. 1 – Proyecto Urbanístico de Vivienda Interés Social Rayito de Luz las siguientes:

- Todas las áreas identificadas como de importancia ambiental y las excluidas de desarrollos urbanísticos se integrarán al espacio público de la zona de expansión. En forma conjunta entre la administración municipal, las comunidades y la CAM se formulará un plan para su conservación, mantenimiento y administración, la cual debe esta preferiblemente en cabeza de las organizaciones comunitarias que hagan parte de la zona.
- El sistema vial que se proponga y construya para la zona de expansión urbana y para su interconexión con el municipio, debe construirse en común acuerdo entre la comunidad, la administración municipal y los urbanizadores. Las vías internas deben ser construidas por los urbanizadores acorde a las especificaciones que para tal fin dispone planeación municipal y entregadas a la administración municipal.
- En conjunto con las empresas públicas, los urbanizadores y las comunidades asentadas en el área formularan un plan de dotación progresiva de servicios públicos que posibiliten el desarrollo del área del plan parcial de forma organizada y equitativa.
- Definición en forma integral del sistema de espacio público para el plan parcial, determinando los elementos que lo conforman, su ubicación, las características que tendrán y la forma de generarlo y gestionarlo, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES 
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

- Promoción, conservación y disposición de una alta oferta de zonas verdes, áreas libres y espacios con fines recreativos, definiendo las áreas estables y concentrando en ellas las nuevas buscando de esta forma un desarrollo con índices de ocupación bajos.

CAPITULO 2

DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ÁREA DE MANEJO ESPECIAL Y UNIDADES DE GESTIÓN

ARTÍCULO 9. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. La superficie total del área de planificación es de 2 Has 9361 m², comprendida en un solo terreno identificado con código catastral 41-551-00-01-00-00-0016-0586-0-00-00-0000.

ARTÍCULO 10. ÁREA DE INTERVENCIÓN. El área objeto de intervención en este Plan Parcial corresponde a la totalidad del área es decir 2 Has 9361 m²

ARTÍCULO 11. ESTRUCTURA DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación está tipificada con las siguientes áreas:


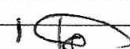
DESCRIPCIÓN		ÁREA (m ²)
Área Bruta		29361,04
AFECTACIONES		
V	Malla Vial	8108,56
Área Neta Urbanizable		21252,48
E	Equipamientos	1089,28
ZV	Zonas Verdes	3633,20
TOTAL, CESIONES		4722,48
Área Útil		16530,00


ARTÍCULO 12. UNIDADES DE GESTIÓN. El área de intervención del presente Plan Parcial, se encuentra conformada por una sola Unidad de Gestión que corresponde a toda el área a desarrollar.

La Unidad de Gestión presenta unidad programática, pues identifica operaciones o proyectos urbanísticos ejecutables de manera autónoma y requieren, para su ejecución, la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

UG	IDENTIFICACION	AREA M ²
UG1	Proyecto urbanístico Vivienda de Interés Social Rayito de Luz	29361,04
	Área Total	29361,04

Parágrafo. Dentro del área de planificación se localizan áreas que dentro del presente plan parcial no cuentan con propuesta urbanística, por lo cual dicho planteamiento se fijará en el trámite de la

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES 
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

licencia urbanística, dando continuidad a la propuesta urbanística general en cuanto a sistema vial y redes de servicios públicos.

ARTÍCULO 13. DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN. La única unidad de gestión que conforma el Plan Parcial tiene las siguientes características:

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA BRUTA	AFECTACIONES	ÁREA NETA URBANIZABLE
UG1	29361,04	8108.56	21.252,48

Unidad de Gestión 1. Tiene un área bruta de **29361,04** m². Cuenta con un área útil de **16530,00** m². Esta unidad de gestión corresponde a un desarrollo residencial para Vivienda de Interés Social.

La delimitación de la unidad de gestión se aprecia en el plano 9A.

CAPÍTULO 3

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 14. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los sistemas estructurantes primarios derivados del Acuerdo 018 de 2007, los elementos presentes en el área de planificación pertenecientes al sistema estructurante natural y el conjunto de componentes del sistema artificial, tales como los viales, de espacios públicos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el Documento Técnico con sus características específicas y se definen en los siguientes artículos.

COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 15. COMPONENTE ARTIFICIAL. El Componente Artificial comprende el Sistema Vial, el Sistema de espacios públicos de esparcimiento y de encuentro, y el Sistema de equipamientos, definidos en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 16. SISTEMA VIAL. El sistema vial del presente Plan Parcial está constituido por las vías principales del plan vial urbano de Pitalito, las vías de articulación interna y las vías locales, tal como se muestra en el Plano 4.

ARTÍCULO 17. PERFILES VIALES. Corresponde a los que se desarrollarán en el área del Plan Parcial los cuales se describen en el documento técnico de soporte, cuyos anchos se indican a continuación:


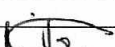
Transversal 20: Ancho 12 metros.


Transversal 21: Ancho 18 metros.

Transversales 22,23: Ancho 15 metros.

Diagonal 9: Ancho 14 metros.

ARTÍCULO 18. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. El

Proyecto: CESAR ALEJANDRO-AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal 

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro para este Plan Parcial está constituido por zonas verdes tal como se muestra en el Plano 5.

ARTÍCULO 19. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El sistema de equipamientos de este Plan Parcial se encuentra en dos áreas de terreno frente a la vía pública. El desarrollo de este equipamiento se dará con la construcción de acuerdo con la licencia de urbanismo que se otorgue a la unidad de gestión tal como se muestra en el Plano 5.

CAPITULO 4

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 20. ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Para el desarrollo urbanístico se tiene en cuenta lo establecido en la matriz normativa No 1 del Acuerdo 018 de 2007 y lo establecido en el artículo 251 y 255 de la misma norma.

Parágrafo. Todas las áreas a ceder para parques, zonas verdes y equipamientos deberán cumplir con las disposiciones vigentes que regulan el tema.

ARTÍCULO 21. ÁREAS DE CESIÓN POR UNIDAD DE GESTIÓN. Las áreas de cesión para el presente plan parcial se destinarán para zonas verdes, cumpliendo con mínimo el 17% sobre el área neta urbanizable.

Las áreas de cesión por Unidades de Gestión serán las siguientes:

DESCRIPCIÓN		ESPACIO PUBLICO ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTOS
		m ²	m ²
Proyecto Urbanístico Vivienda Interés Social Rayito de Luz	UG 1	3633,20	1089,28

ARTÍCULO 22. OBLIGACIONES VIALES. Para el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el sistema vial, deberán tenerse en cuenta las normas contenidas en Acuerdo 018 de 2007.

En los desarrollos urbanísticos y constructivos que se ejecuten en desarrollo del presente Plan Parcial, se cederán al Municipio de Pitalito por escritura pública las fajas viales requeridas. Igualmente, se deberán adecuar dichas fajas y completar la cesión pública de las vías requeridas según el proyecto vial correspondiente y las demás disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 23. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de tales servicios. El urbanizador construirá las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por las entidades correspondientes.

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal



ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
	Página 1 de 15

PARÁGRAFO. El urbanizador que desarrolle los diferentes proyectos contenidos en el área de planificación, deberá solicitar a la entidad competente prestadora del servicio la información vigente al respecto.

CAPÍTULO 5

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO 24. SUELO PRIVADO. El suelo privado (área Útil) del Plan Parcial es el resultado de descontar las áreas públicas las cuales son las áreas verdes, vías y áreas de equipamiento, por lo tanto, el área privado corresponde a un área de **16530,00 m²**, tal como se muestra en el Plano 7

ARTÍCULO 25. APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD. Para la zona de expansión urbana se dará aplicabilidad a la matriz normativa No 1 definida en el Acuerdo 018 de 2007.

El índice de ocupación será el área ocupada por la primera planta en metros cuadrados, dividida por el área útil del lote.

El índice de construcción es la sumatoria del área construida en metros cuadrados de todas las plantas, dividida por el área útil del lote.

Parágrafo. La edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, parqueaderos ni equipamientos públicos o privados.

CAPÍTULO 6

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 26. DEFINICIONES. Para un mejor entendimiento de la metodología utilizada para obtener el equitativo reparto de cargas y beneficios, en el presente Plan Parcial, se presentan las siguientes definiciones.


Reparto: Es la distribución equitativa entre los propietarios, conforme a la tenencia de cada uno de los predios que hacen parte de las unidades de gestión, de las obligaciones urbanísticas, en proporción del aprovechamiento medio asignado a cada unidad en índices de construcción o en metros cuadrados construidos.

Carga: Son las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo a urbanizar en razón de la función pública del urbanismo. Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios, tales como: suelo a ceder para áreas verdes, recreacionales y equipamientos, y vías vehiculares; construcción de vías vehiculares; y adecuación del suelo a ceder para áreas verdes, recreacionales y equipamientos.

Beneficio: Es la potencialidad de desarrollo, derivada de la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción y por tipología de uso, que resultan de la aplicación del índice de construcción al área de planificación y las unidades de gestión.

ARTÍCULO 27. CARGAS OBJETO DE REPARTO. En concordancia con la definición de carga del

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

artículo anterior, y considerando las obligaciones urbanísticas definidas en el artículo 20 del presente decreto, la siguiente tabla ilustra las cargas objeto de reparto en metros cuadrados de suelo y los valores en pesos corrientes para suelo y construcción.

ÁREA BRUTA PROYECTO	29361,04
Malla Vial Principal	8108,56
ÁREA NETA URBANIZABLE	21252,48
Cesión Zona Verde	3633,20
Cesión Equipamientos	1089,28
ÁREA ÚTIL	16530,00
Área residencial	16530,00

ARTÍCULO 28. BENEFICIOS. Considerando la definición señalada en el artículo 25 del presente decreto, la edificabilidad asignada por unidad de gestión la construcción que se hace con base en los precios de venta de las diferentes tipologías de productos en vivienda y otros usos, se optó por la definición de un indicador de referencia, que permita homologar estos productos respecto a los valores que maneja la norma nacional en el Artículo 85 de la LEY 1955 de 2019.

Parágrafo. Por tratarse de una sola unidad de gestión, la totalidad de las cargas urbanísticas recaen sobre la unidad de gestión 1.

ARTÍCULO 29. ACTUALIZACIÓN DE LAS CARGAS. La actualización de los valores monetarios futuros de las cargas, se hará teniendo en cuenta el valor del IPC.

ARTÍCULO 30. MODIFICACIÓN Y AJUSTES AL REPARTO. La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de cargas con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de gestión.

Para la modificación del reparto de cargas se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración del Plan Parcial en la Ley 388 de 1.997 y las normas que lo modifiquen o lo complementen.


CAPÍTULO 7

NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 31. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO EN EL PLAN PARCIAL. En la ejecución del presente plan parcial se deberá cumplir con las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 018 de 2007 Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Pitalito.

ARTÍCULO 32. USOS DEL PLAN PARCIAL. La categoría de uso del suelo asignada al área de

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

dispuesto en la normatividad, cada unidad de gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización, por lo cual cada una tramitará independientemente su licencia de urbanismo.

El propietario del inmueble ubicado en la unidad de gestión deberá obtener una Licencia de Urbanización Única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de gestión se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa. En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente unidad de gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de gestión.

Una vez aprobada la licencia de urbanismo y para el recibo de obras de urbanismo y construcción de la primera etapa, se deberá haber cedido a título gratuito a favor del Municipio de Pitalito, mediante escritura pública debidamente registrada, el suelo de cesión que le corresponde a toda la unidad de gestión para áreas verdes, recreacionales y equipamiento. En caso de que la cesión se efectúe a través de varios lotes, deberán individualizarse las áreas que corresponden a cada uno de ellos. En todo caso, se hará constar explícitamente la denominación y área de los predios con que se supla la cesión de zonas verdes, la de zonas recreacionales y la de equipamiento.


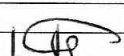
Cuando la licencia de urbanismo y/o construcción establezca la ejecución del proyecto por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías y áreas verdes, recreacionales y equipamientos, y por construcción de equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto.


Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en acuerdo 018 de 2007 Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Pitalito y complementarias que no les sean contrarias.

ARTÍCULO 35. GESTIÓN AMBIENTAL. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten en el interior del área de planificación deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental las autorizaciones que las reglamentaciones sobre el tema determinen.

ARTÍCULO 36. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación de este plan parcial es de iniciativa privada. La gestión corresponde a la administración municipal en coordinación con los propietarios. Los propietarios de los predios podrán delegar en particulares su participación en la gestión ya sean urbanizadores o constructores, o podrán constituir cualquier tipo de asociación para su gestión.

ARTÍCULO 37.- SIMULACIÓN FINANCIERA. La simulación financiera general para cada unidad de

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES	
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal	

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

gestión o actuación que permite inferir que los proyectos bajo el sistema de reparto ilustrado y en las condiciones de mercado actuales es posible y viable económica y financieramente, se incluye en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral de este acto administrativo.

ARTICULO 38.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES. Con el fin de dar aplicación integral al conjunto de principios e instrumentos contenidos en las leyes 9ª. de 1989 y 388 de 1997, la estrategia de gestión y el Sistema de financiación del plan parcial se basa en la distribución equitativa de cargas y beneficios dentro del plan parcial que concretan las obligaciones o cargas urbanísticas generales, planteadas en el proyecto.

Los Instrumentos legales utilizados por el Plan parcial son el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las Unidades de Gestión y la participación en plusvalía derivada de la acción del estado.

La Participación en Plusvalía, será liquidada por el Municipio de acuerdo a los términos establecidos en la Ley, y cada una de las UG, deberá ir cancelando el monto correspondiente a la etapa que solicite licencia de urbanismo y/o construcción, previa aprobación de la delimitación de la Unidad de Gestión o actuación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.



ARTÍCULO 39.- EFECTO Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Sobre el área de planificación que hace parte de los suelos de expansión del municipio se configuran acciones urbanísticas contenidas en este decreto que incrementan el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada, originando en principio un efecto plusvalía que tiene que ser corroborado, de acuerdo con la ley, por peritos.


PARÁGRAFO. De acuerdo con el 2º inciso del párrafo del artículo 39 de la ley 388 de 1997, las cargas generales que correspondan al costo de la infraestructura vial principal y a redes matrices de servicios públicos que sean asumidas por el promotor, le deberán ser reconocidas e incorporadas en el avalúo base para la liquidación del efecto y de la participación en plusvalía al cual se refieren los artículos siguientes.

ARTÍCULO 40.- PLUSVALÍA. Los temas relacionados con la liquidación, participación, avalúos, forma de pago, entre otros, deberá regirse por lo establecido por la Ley 388 de 1997, y las normas que establezca el municipio y demás normas que regulen este tema.

ARTÍCULO 41.- EL PAGO COMO REQUISITO SINE QUA NON PARA EXPEDIR LICENCIAS. De acuerdo con el Artículo 2.2.5.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de los inmuebles eventualmente beneficiados por el efecto plusvalía en razón de la adopción de este Plan parcial, la autoridad competente solo podrá expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada.

ARTÍCULO 42.- LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS Y LA PLUSVALÍA. En el caso de la subdivisión de un lote de terreno sobre el cual exista cálculo y liquidación del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía, los lotes resultantes serán objeto, previa petición del interesado, de revisión de dichos cálculo y liquidación del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía, que se efectuará en el momento de la solicitud de licencia con base en el cálculo por metro cuadrado para la respectiva

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES 
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal

	ALCALDIA MUNICIPAL DE PITALITO	CODIGO: F-GD-CO-02
	GESTION DOCUMENTAL COMUNICACIÓN OFICIAL	VERSIÓN: 1
		Página 1 de 15

zona geoeconómica homogénea.

ARTÍCULO 43.- EL PAGO COMO REQUISITO SINE QUA NON PARA INSCRIBIR

TRANSFERENCIAS DEL DERECHO DE DOMINIO. La Oficina de Instrumentos Públicos solo podrá inscribir actos de transferencia del dominio en relación con los inmuebles que hacen parte de este Plan parcial y estén sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, cuando el interesado presente el certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite su pago total, o de que existe un acuerdo de pago de la participación en la plusvalía correspondiente, o entregue la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

ARTICULO 44. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas se proyecta en ocho (8) años contados a partir de la publicación en la gaceta. Podrá ser modificado por solicitud de los propietarios o por iniciativa de la Administración Municipal, a través de acto administrativo motivado. La revisión de este Plan Parcial podrá hacerse antes del vencimiento del plazo definido en concordancia con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la vigencia del presente plan no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

ARTÍCULO 45. DEROGATORIAS. El presente decreto deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, la facultad de construir con los aprovechamientos previstos en la ficha normativa cuando se carecía de Plan Parcial.

Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación. Dado en Pitalito el 18 de diciembre de 2020

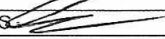
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



EDGAR MUÑOZ TORRES
Alcalde Municipal

Revisó: HARVEY OSWALD CARMONA GRANADOS, LUISA FERNANDA NUÑEZ RAMOS, JAN MARCO CORTES GUZMÁN

Proyectó: CESAR ALEJANDRO AVILES 

Proyecto: CESAR ALEJANDRO AVILES 	Aprobó: EDGAR MUÑOZ TORRES
Cargo: APOYO PROFESIONAL	Cargo: Alcalde Municipal 