

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANISTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

I. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREAS PARA LOS SISTEMAS DE MOVILIDAD Y DE SERVICIOS PÚBLICOS	PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 11.)	En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas: a. Como afectaciones 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 que se den en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo desarrollen. b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, que deberán ser diseñadas y construidas con base en las normas técnicas establecidas por el Manual de Diseño de Vías, expedido por la Secretaría de Infraestructura y las demás que determine el Municipio. c. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial, se entenderán con un área adicional a la sección mínima establecida en el artículo 55 del Decreto Municipal N°241 del 2014 y a lo establecido en los perfiles viales del Plan de Movilidad. El ancho mínimo de la franja de control ambiental es de 2.5 metros, las cuales no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan y constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. d. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes y entregadas al municipio. e. Las franjas de retiro de las vías nacionales de que trata el artículo la Ley 1228 de 2008 y las normas que lo reglamenten, modi quen o sustituyan. f. Hasta un 7% de los sistemas viales regionales y arteriales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del decreto municipal N°. 241 de 2014. PARÁGRAFO: 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 determine el Municipio y/o las empresas de servicios respectivamente.
		DESARROLLO DE LA MALLA VIAL. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art. 12.)	La malla vial correspondiente a este tratamiento se desarrollará bajo los siguientes lineamientos: La Malla vial Arterial. Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por la legislación pertinente vigente. La Malla Vial Local. Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico, se deberá construir y entregar gratuitamente al municipio dentro del proceso de urbanización. En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla Intermedia, articulada al sistema vial principal o inter barrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización con las siguientes características: a) Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños. b) Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá
	CONSIDERACIONES GENERALES (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 7.)	CANTIDAD	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. ÁREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: El 17% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes, con excepción de los usos dotacionales que deberán ceder solo el 8%. ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL: El 8% del área neta urbanizable restante del Área Neta Urbanizable, destinado a equipamiento comunal público; con excepción de los proyectos de los usos dotacionales que no tendrán la obligación de ceder áreas para equipamientos públicos. Las áreas de cesión gratuitas con destino a Espacio Público (parques y zonas verdes) deberán ser dotadas con equipamiento para parques y mobiliario urbano de conformidad con la cartilla de espacio público que La Secretaría de Infraestructura expedirá para tal efecto. Lo anterior para ser escrituradas, registradas y entregadas al Municipio. Para el cálculo de las cesiones obligatorias, se descontarán las zonas de control ambiental de los subsistemas viales, regionales y arterial.
		CONFORMACIÓN (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 8.)	La localización de las áreas de cesión para parques y zonas verdes, deberán cumplir con los siguientes requisitos: 1. En forma integral en un solo globo de terreno, siempre y cuando sea mayor a 700 m2 y cuente con un lado mínimo de 25 m. 2. En varios globos de terreno, con un área mínima de 700 m2 que cuenten con un lado mínimo de 25 m 3. En dos (2) globos de terreno: Uno, localizado en el proyecto con un área mínima de 700 m2 y que cuente con un lado mínimo de 25 m. 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.

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANISTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

	Áreas para el sistema de espacio público construido.		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 2500 m2 para cárcavas y 700 m2 para ronda.
		NORMAS GENERALES	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.
			En cuanto a su 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.
			Criterios normativos generales sobre 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. En los parques de esparcimiento y recreación de escala zonal y local se deben sembrar entre 30 y 50 árboles por Ha. Criterios normativos generales sobre 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 llegasen a conformar parques de escala urbana o los de nidos como parques de paisaje en en el artículo 47 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014., estos deberán cumplir con las normas de diseño establecidas en el artículo 49 del mencionado decreto.
		TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 9.)	Para el traslado y compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a los parques o zonas verdes, deben cumplir con lo establecido en el Artículo 74 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.
	Áreas para el sistema de equipamientos colectivos	TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 10.)	Los traslados y compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a equipamientos públicos, deben cumplir las condiciones determinadas en el Artículo 75 del Decreto Municipal No. 241 de 2014.

II. SUBDIVISIÓN PREDIAL	CONFORMACIÓN DEL TRAZADO. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 32.)	De conformidad con el artículo 76 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, los proyectos urbanísticos de urbanización se deberán subdividir en manzanas y supermanzanas y éstas a su vez en predios o lotes amanzanados. Las supermanzanas deberán estar delimitadas por elementos de las mallas vial, regional, arterial o local, exceptuando las denominadas -vías peatonales- y tener una dimensión máxima de 2 Ha útiles. Las manzanas deberán estar delimitadas por elementos de la estructura ecológica o del subsistema vial (excepto las vías peatonales) y tener una dimensión máxima de 0.64 Ha útil.
	URBANIZACIÓN POR LOTEOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 33.)	En los proyectos de urbanización por loteo, el área mínima del predio es de 60 m2. Para la vivienda de interés prioritario y social, el área mínima es de 35 m2.

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANISTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

III. USOS PERMITIDOS	ACTIVIDAD PERMITIDA		CARACTERÍSTICAS DE LA MEZCLA DE USOS
	PRINCIPAL (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 28.)	RESIDENCIAL	Para viviendas VIS y VIP deberá cumplir con las condiciones de áreas mínimas de lote establecidas en el cuadro de tipologías edificatoria de la vivienda del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.
		COMERCIO Y SERVICIOS	Se puede implantar esta tipología edificatoria en el tratamiento de desarrollo siempre y cuando cumpla con las condiciones de localización establecida para los diferentes usos comerciales y de servicios establecidos en el cuadro de tipologías edificatoria de los usos comerciales y de servicios artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014
		INDUSTRIAL	Se pueden localizar en el tratamiento de desarrollo solo como local industrial anexo y cumplimiento las condiciones normativas establecidas en el cuadro de tipologías arquitectónicas de los usos industriales del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.
	COMPLEMENTARIO (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 28.)	DOTACIONAL	Se permite siempre y cuando se cumplan las condiciones normativas establecidas en el artículo 60 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.
Parágrafo: Dado que para el tramtamiento de desarrollo no es aplicable el concepto de tejido por que no existe, en el cumplimiento de las condiciones normativas para el desarrollo de los usos tipológicos señalados en el cuadro anterior no se tendra en cuenta la condiición de localización en un tejido específico.			

III. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD BASE. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 13.)	El índice de construcción en el tratamiento de desarrollo es el número máximo de veces que la super cie de un terreno puede convertirse por de nición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio descontando las afectaciones; es decir de su área neta urbanizable. El índice de construcción asignado para este tratamiento es de (1.0) como básico y hasta (2.5) como máximo cumpliendo con los porcentajes en áreas de cesión establecidos en el Artículo 77 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014. PARAGRAFO. Para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas señaladas en el parágrafo 4 del artículo 77 del POT. Los usos de servicios se asimilan a usos comerciales para el cálculo del índice de construcción.			
	EDIFICABILIDAD ADICIONAL. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 13.)	El índice máximo de construcción será de dos, cinco (2,5) y a él se podrá accdere mediante una mayor cesión de espacio público y bajo las condiciones que se establecen en la siguiente tabla:			
		IC	Cesiones obligatorias sobre área neta urbanizable ANU	Cesiones de espacio público en el mismo	Cesiones de espacio público a trasladar
		1,00	Total de cesiones : 25%	17%	Ver artículo 58 de Acuerdo 0016 de 2014
		1,50	Total de cesiones : 31% conformado por espacio público 23% y equipamientos 8%.	17%	6%
		2,00	Total de cesiones : 40% conformado por espacio público 32% y equipamientos 8%.	18%	14%
		2,50	Total de cesiones : 50% conformado por espacio público 42 % y equipamientos 8%.	22%	20%

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

IV. OCUPACIÓN (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 14.)		AREA MINIMA DEL PREDIO	El índice de ocupación predial –IOP–, es la fracción ocupada por toda la construcción, incluyendo zonas cubiertas, voladizos y aleros, del total del predio urbanizado. Se establece como índices máximos de ocupación de conformidad con el área de los predios los siguientes:
	INDICE MÁX. DE OCUPACIÓN URBANA DE LOS PREDIOS. (Sobre el área útil o privada de los predios)	PREDIOS MENORES A 300 M2	0,8
		PREDIOS ENTRE 300 M2 Y 1.000 M2	0,7
		PREDIOS MAYORES A 1.000 M2	0,6
	PARÁGRAFO 1: Este índice se calcula sobre el área neta urbanizable descontando las áreas de cesión para parques públicos, equipamientos y vías locales		
	PARÁGRAFO 2: plan Parcial: Corresponde a los predios urbanizables no urbanizados al interior del suelo ribaas, que no cumplan con los criterios señalados en Decreto Nacional 4065 d. 2008 y en el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, para solicitar directamente la licencia de urbanización y a los predios localizados en los suelos de expansión.		

V. VOLUMETRIA	ALTURA BÁSICA.	EDIFICACIÓN	5 pisos y/o 15 m.
		ALTURA LIBRE DE PISOS	Mín. de 2,3 m y máx. 3 m, útil entre placas y/o cielorasos. En bodegas, auditorios, o salones que excedan 200 m2 de construcción, la altura mín. es de 3 m útil entre placas y/o cielorasos. Se puede incluir un mezzanine con altura mínima de piso.
	ALTURA MÁXIMA. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 15.)	En predios sin antejardín.	1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.
		En predios con antejardín.	1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.
	ANTEJARDÍN. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 16.)	El antejardín será el propuesto en la norma específica del plan parcial o en la licencia de urbanismo.	
	AISLAMIENTOS. (En el caso de existir predios adyacentes.)	LATERAL (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 17.)	En el caso de existir predios adyacentes, el aislamiento lateral se tendrá que prever a partir del sexto piso, a lo largo de todo el parámetro común, de ¼ de la altura, contada a partir del piso de empate con la edificación vecina.
			PARÁGRAFO 1. Sobre los aislamientos laterales no se permiten voladizos, balcones, aleros o salientes.
			PARÁGRAFO 2. No se permiten aislamientos laterales en el piso uno (1) de los parámetros del predio perpendiculares a la fachada.
		POSTERIOR (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 18.)	El aislamiento Posterior mínimo para edificaciones de máximo 5 pisos es de 4 metros, a lo largo de todo el paramento posterior. El aislamiento posterior mínimo, a partir del sexto piso, debe ser igual a ¼ de la altura adicional a los 5 pisos.
	PATIOS (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 20.)	ENTRE EDIFICIOS (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 19.)	PARAGRAFO. Cuando el edificio cuente con cuatro fachadas, se podrá reemplazar el aislamiento posterior por un patio de 4 metros de lado, a partir del sexto piso, debe ser igual a ¼ de la altura adicional a los 5 pisos, y, por el otro lado 1/4 de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.
			El aislamiento entre edificios debe ser de 4 m en edificaciones que no superen 5 pisos y de ¼ de la altura contada a partir del sexto piso.
		El lado mínimo del patio debe ser igual a 1/4 de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.	
	ALEROS, BALCONES, SALIENTES, RESALTES. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 21.)	En todos los casos se pueden plantear aleros, balcones, salientes o resaltantes siempre y cuando no se construyan sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios.	
	VOLADIZOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 22.)	En todos los casos se pueden plantear voladizos siempre y cuando no se construyan sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios y su dimensión máxima será de un metro.	

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

	EMPATES CON EDIFICIOS VECINOS ADYACENTES. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 23.)		En el caso de construcciones preexistentes en los predios adyacentes se debe empatar con ellos en altura y en el plano vertical del parámetro de construcción, excepto cuando la nueva construcción se encuentra dentro de la altura básica.
	PISOS BAJO RASANTE	SÓTANOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 24.)	Los sótanos se permiten al interior del predio, excepto en las zonas de antejardín. Los terrenos inclinados no deben sobrepasar la altura de 1 m del nivel más bajo de los paramentos de espacio público. La altura mínima de los sótanos es de 2,30 m entre placas estructurales.
			PARAGRAFO 1. No se permiten usos diferentes a los de depósitos, equipos e instalaciones de servicios, estacionamientos y descargues.
			PARAGRAFO 2. De conformidad con el parágrafo quinto del artículo 30 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, en las zonas de amenaza alta por inundación o encharcamiento, no se podrán construir sótanos y semisótanos, con excepción de aquellos a los cuales se les autorice su construcción en el plan parcial siempre y cuando ejecuten la totalidad de las obras de mitigación.
		SEMISÓTANOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 25.)	Los semisótanos se permiten al interior del predio, excepto en las zonas de antejardines, en los terrenos planos no se debe sobrepasar la altura de 1,5 m. de la rasante de los paramentos de espacio público, en los terrenos inclinados no se debe sobrepasar la altura de 1,5 m del nivel más bajo de los paramentos de espacio público. La altura min. De los semisótanos es de 2,30 entre placas estructurales y/o cielorrasos.
			PARÁGRAFO. No se permiten usos diferentes a los de accesos y espacios comunales cubiertos, depósitos, equipos e instalaciones de servicios, estacionamientos y descargues.

PROVISIÓN OBLIGATORIA DE ÁREAS COMUNALES DE ESCALA LOCAL. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 29.)	Actividad	Estándar exigido sobre Área neta vendible	Zonas libres recreativas	Espacios comunales diferentes a circulaciones	Estacionamientos de visitantes
	RESIDENCIAL	20m2/100m2	Mínimo 40%	Mínimo 15%	Máximo 25%
	VIS Y VIP	10m2/100m2	Mínimo 40%	Mínimo 10%	Máximo 25%
	COMERCIO	5m2/100m2	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%
	INDUSTRIA	5m2/100m2	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%
	SERVICIOS URBANOS	5m2/100m2	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%
PARAGRAFO: DESTINACIÓN DE SUELO POAR DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIOS: El porcentaje de suelo que debiera ser destinado a VIP en los planes aprciales o licenicas urbanísticas, así como sus condiciones para el pago de esta obligación están establecidas en los artículos 78 y 79 del Decreto Municipal No. 241 de 2014. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 34.)					
PROVISIÓN OBLIGATORIA DE ESTACIONAMIENTOS. (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 30.)	Actividad	Privados	Visitantes	Minusválidos	Motocicletas
La dimensión mínima por estacionamiento es de 4,50 m x 2,20 m.	RESIDENCIAL (Por unidad de vivienda)	1/3 unid.	1 /6 unid.	1 /24 unid.	1/10 unid.
La dimensión mínima por estacionamientos para discapacitados es de 4,50 m x 3,50 m.	VIS Y VIP (Por unidad de vivienda)	1 /6 unid.	1 /12 unid.	1 /36 unid.	No se exige
El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 6.00 m.	COMERCIO (Por m2 de área neta en el uso)	1/480 m2	1/120 m2	1/2.880 m2	1/1200 m2

TUNJA
ALCALDÍA MUNICIPAL
FICHA INSTRUCTIVO TRATAMIENTO DE DESARROLLO
DECRETO MUNICIPAL 0268 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2014,

CODIGO	7E
TRATAMIENTO URBANISTICO	DESARROLLO
MODALIDAD DE TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL, LICENCIAS DE URBANISMO
AREA DE APLICACION	SUELO NO URBANIZADO, SUELO DE EXPANSIÓN

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto del proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto Municipal

VI. ESTÁNDARES URBANISTICOS (Acuerdo Municipal 0016 de 2014/Art 54 Numeral 5.)	Cuando existen columnas localizadas al interior del corredor de circulación, el ancho mínimo libre, entre cualquier elemento, debe ser de 4,00 m.	SERVICIOS URBANOS (Por m2 de área neta en el uso)	1/300 m2	1/300 m2	1/2.880 m2	1/1200 m2
		INDUSTRIA (Por m2 de área neta en el uso)	1/480 m2	1/480 m2	1/2.880 m2	1/2400 m2
	Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio y tener una pendiente máxima del 17%, medida a partir de 1 m al interior del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,00 m para garajes individuales, 4,00 m para estacionamientos con ocupación menor a 40 plazas y de 6,40 m para estacionamientos con 41 o más plazas.	DOTACIONAL (Por m2 de área neta en el uso)	1/480 m2	1/120 m2	1/2.880 m2	1/2400 m2
PROVISIÓN OBLIGATORIA DE ZONAS DE DESCARGUE (Por m2 de área neta en el uso) (Decreto Municipal 0268 de 2014/Art 31.)			DOTACIONAL	COMERCIO	INDUSTRIA	
La dimensión mínima por estacionamiento es de 12m x 3,50m, con una altura mínima de 4,20 m.			1/1.000 m2	1/1.000 m2	1/1.000 m2	
Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio, con, una pendiente máxima del 12%, medida a partir del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,50 m para zonas de descargue individual, 6m para zonas de descargue colectivas menores a 10 plazas y de 10 m para zonas de descargue colectivas con 11 o más plazas.						
El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 10m, con una altura mínima de 4,20 m.						



ALCALDIA MAYOR DE TUNJA

DECRETO N°. 0 2 6 8 DE 2014

“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

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 Municipal 0016 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial y,

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 13 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial tienen un componente urbano, dentro del cual se debe prever la expedición de las normas urbanísticas generales, estructurales y complementarias de que trata el artículo 15 de la misma ley.

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 de conformidad con el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento es una función pública, y por tanto, las autoridades administrativas tienen la obligación de realizar todas las acciones tendientes al ordenamiento territorial donde se incluye como prioritaria la expedición de la reglamentación necesaria para el desarrollo urbanístico en el municipio.

Que el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 ley de desarrollo territorial, señala que *“La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:*

Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas”.

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.”*

[Firma]

Continuación del Decreto “**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja**”

Que el Artículo 7 del Decreto Nacional 4065 de 2008 estableció: *“Tratamiento urbanístico de desarrollo. En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real”.*

Que el 28 de julio del 2014 se aprobó el Acuerdo Municipal N°.0016 del 2014 “Por medio del cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tunja adoptado mediante Acuerdo Municipal N°.0014 del 2001” cuyas normas fueron compiladas en el Decreto Municipal N°. 241 del 23 de septiembre de 2014.

Que de conformidad con el principio de simplicidad establecido en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, este decreto además de reglamentar algunos aspectos del tratamiento de desarrollo, menciona las normas aplicables a dicho tratamiento consagradas en el Plan de Ordenamiento Territorial, para facilitar su comprensión y aplicación.

Que el artículo 66 numeral 5 del Acuerdo Municipal 0016 de 2014, estableció dos modalidades de tratamiento de desarrollo que son: 1) Mediante licencia de urbanización y 2) Mediante Plan Parcial.

Que el plan parcial se encuentra definido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 como *“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 el Acuerdo No. 0016 de 2014 consagró algunas normas aplicables a todos los tratamientos urbanísticos que es necesario que se especifiquen para su debida aplicación en el tratamiento de desarrollo mediante licencia de urbanización.

Que dado lo anterior, y teniendo en cuenta la facultad otorgada al Municipio de Tunja por el Concejo Municipal, según lo establecido en el párrafo tres del artículo 77 del Decreto Municipal N°. 241 del 2014 *“Por medio del cual se complian las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 0014 de 2001 y 0016 de 2014”* para establecer normas urbanísticas en cuanto a índices de ocupación, aislamientos y características arquitectónicas, es necesario reglamentar el tratamiento de desarrollo para proyectos que se desarrollan sin plan parcial.

Por lo expuesto anteriormente,

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

DECRETA

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Municipal que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo se aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización y/o a los que se les asignó el tratamiento de desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 3. MODALIDADES Y ÁREAS DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Con el fin de regular la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con tratamiento de desarrollo, se establecen las siguientes modalidades:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Por Normas del tratamiento de desarrollo en Áreas Urbanas sin plan parcial previo.	<p>Que cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y que garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial siempre y cuando el predio o predios objeto de la actuación de urbanización no se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan o no requieran concertación ambiental de conformidad con el Decreto Municipal No. 241 de 2014 y su reglamentación.- Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, siempre y cuando siempre y cuando el predio o predios objeto de la actuación de urbanización no se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan o o no requieran concertación ambiental de conformidad con el Decreto Municipal No. 241 de 2014 y su reglamentación.

Continuación del Decreto “**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja**”

2. Por Plan Parcial Previo	Corresponde a los predios urbanizables no urbanizados al interior del suelo urbano, que no cumplan con los criterios señalados en Decreto Nacional 4065 de 2008 y en el artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, para solicitar directamente la licencia de urbanización y a los predios localizados en los suelos de expansión.
----------------------------	--

PARÁGRAFO 1: Para efectos de la aplicación del presente artículo, se entenderá por áreas consolidadas aquellas áreas que se encuentren delimitadas por vías de la malla arterial, rondas de cuerpos de agua que se encuentren delimitadas y/o por predios con tratamientos urbanísticos diferentes al tratamiento de desarrollo, que cuenten con tejidos urbanos asignados.

PARÁGRAFO 2: Los proyectos ubicados en zonas de amenazas alta o media con tratamiento de desarrollo a los que no se les asignó la clasificación de suelo de protección, no requerirán de concertación ambiental cuando cumplan con las directrices y acciones de mitigación establecidas en el artículo 31 y en el parágrafo 5 del artículo 30 del Decreto Municipal N°. 241 del 23 de septiembre de 2014; en caso de que se opte por desarrollar medidas de mitigación diferentes a las descritas, deberán adelantar concertación ambiental y por tanto desarrollar plan parcial.

PARÁGRAFO 3: Cuando se trate de áreas a las que se les haya asignado tratamiento de desarrollo y colinden con áreas de amenaza para las cuales no se les determinó directrices de manejo y mitigación de la amenaza, deberán adelantar concertación ambiental para su desarrollo mediante plan parcial.

PARÁGRAFO 4. No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- a. Las zonas de amenaza alta indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente como suelo de protección, así como áreas de riesgo alto no mitigable que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- b. Las zonas localizadas en suelo de protección.
- c. Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.
- d. Los desarrollos que son objeto de legalización de conformidad con el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo sustituya o modifique.

ARTÍCULO 4. SUBDIVISIÓN PREVIA AL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN Y SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL. De conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el artículo 29 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto 4065 de 2008, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el parágrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

Continuación del Decreto “**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja**”

PARÁGRAFO. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.

ARTÍCULO 5. AUTORIZACION PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO DE PROTECCION. Se permitirán los procesos de subdivisión de predios en suelo de protección cuando están vinculados al cumplimiento de la obligación de cesión obligatoria para parques o para acceder a mayor edificabilidad mediante traslado. En la licencia de urbanismo, se incluirá la licencia de subdivisión de predios en suelo de protección, según los artículos 72 y 74 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, para su posterior entrega, escrituración y registro de la titularidad en favor del municipio.

ARTÍCULO 6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS. Los proyectos de urbanización por etapas, deberán seguir los siguientes lineamientos:

- a. Las licencias urbanísticas para proyectos de urbanización por etapas deberán definir el proyecto urbanístico general para la totalidad del predio o predios objeto del trámite, y deberá incluir la localización de cada una de las etapas, el cuadro de áreas de todas y cada una de las etapas, las cesiones correspondientes y 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 disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las cesiones urbanísticas en lo que a la etapa le corresponde.
- b. Cuando parcialmente se haya desarrollado una urbanización con normas anteriores a la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial de Tunja, o la licencia de urbanismo o su prórroga se encuentre vencida y se pretenda para el área no desarrollada acogerse a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, las áreas ya urbanizadas deberán delimitarse en el plano urbanístico del nuevo proyecto como una etapa y ajustarse a las condiciones exigidas en la licencia de urbanismo original. El área restante del proyecto que no se encuentra urbanizada, deberá cumplir con la reglamentación establecida en La modificación excepcional del Plan de Ordenamiento territorial y el presente decreto o las normas que los modifiquen o sustituyan.
- c. No se podrán en una misma etapa combinar normas vigentes con las normas originales de la urbanización.
- d. Los propietarios de los predios que cuenten con licencia de urbanismo vigente, expedida bajo las normas anteriores, podrán renunciar a ella y acogerse a las normas contenidas en la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial y el presente Decreto.

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

PARÁGRAFO 1: En el caso en que una o varias etapas de una urbanización hayan sido urbanizadas con anterioridad a la expedición del presente decreto, sin que se hubieren realizado las cesiones urbanísticas correspondientes, éstas se deberán entregadas, escrituradas y registradas en las siguientes etapas, bajo la reglamentación de la licencia original.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con el artículo 16 del Decreto Nacional 075 de 2012, en los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que este sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

CAPÍTULO 2
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 7. 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 8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES. De conformidad con el Artículo 73 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y las condiciones establecidas en el artículo 47 del mismo para el diseño de los parques, las condiciones mínimas que deberán cumplir las áreas de cesión obligatoria para parques y zonas verdes son las siguientes.

En cuanto a la localización

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

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja"

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.
 - 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.

En cuanto a su 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.

En cuanto a los criterios de 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. En los parques de esparcimiento y recreación de escala zonal y local se deben sembrar entre 30 y 50 árboles por Ha.

En cuanto a los 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.

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

PARÁGRAFO: Si en razón a cesiones obligatorias se llegasen a conformar parques de escala urbana o los definidos como parques de paisaje en en el artículo 47 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014., estos deberán cumplir con las normas de diseño establecidas en el artículo 49 del mencionado decreto.

ARTÍCULO 9. TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: Para el traslado y compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a los parques o zonas verdes, deben cumplir con lo establecido en el Artículo 74 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

ARTÍCULO 10. TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS: Los traslados y compensaciones de cesiones obligatorias destinadas a equipamientos públicos, deben cumplir las condiciones determinadas en el Artículo 75 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

ARTÍCULO 11. PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

- a. Como afectaciones 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 que se definen en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo desarrollen.
- b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita para la conformación de la malla vial local, que deberán ser diseñadas y construidas con base en las normas técnicas establecidas por el Manual de Diseño de Vías, expedido por la Secretaria de Infraestructura y las demás que determine el Municipio.
- c. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial, se entenderán con un área adicional a la sección mínima establecida en el artículo 55 del Decreto Municipal N°241 del 2014 y a lo establecido en los perfiles viales del Plan de Movilidad. El ancho mínimo de la franja de control ambiental es de 2.5 metros, las cuales no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan y constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita.
- d. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cuales deberán ser construidas con base en las normas técnicas establecidas por las empresas o entidades competentes y entregadas al municipio.
- e. Las franjas de retiro de las vías nacionales de que trata el artículo la Ley 1228 de 2008 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.
- f. Hasta un 7% de los sistemas viales regionales y arteriales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del decreto municipal N°. 241 de 2014.

PARÁGRAFO: 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 determine el Municipio y/o las empresas de servicios respectivamente.

ARTÍCULO 12. DESARROLLO DE LA MALLA VIAL. La malla vial correspondiente a este tratamiento se desarrollará bajo los siguientes lineamientos:

Continuación del Decreto “**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja**”

La Malla vial Arterial. Se desarrollará acorde con el Plan Vial y se ajustará a lo preceptuado por la legislación pertinente vigente.

La Malla Vial Local. Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico, se deberá construir y entregar gratuitamente al municipio dentro del proceso de urbanización.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla Intermedia, articulada al sistema vial principal o inter barrios que estructure el conjunto de vías locales de la urbanización con las siguientes características:

- a) Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.
- b) Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público, según especificaciones que determine la Secretaria de Infraestructura en el Manual de Diseño de Vías y la Secretaria de Transito Municipal.
- c) El sistema local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

El sistema vial local deberá estar diseñado, con los criterios establecidos en el artículo 57 del Decreto municipal N°. 241 de 2014.

PARAGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 73 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014, todo proceso de urbanización, por plan parcial o proyecto urbanístico, debe considerar los trazados geométricos y especificaciones elaborados por la Oficina Asesora de Planeación para tal fin, incorporando las redes de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2: Para todos los proyectos, las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no pueden superar dos (2) hectáreas.

CAPITULO 3 NORMAS URBANISTICAS GENERALES Subcapítulo 1 EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 13. INDICES DE CONSTRUCCION. El índice de construcción en el tratamiento de desarrollo es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio descontando las afectaciones; es decir de su área neta urbanizable.

[Handwritten signature]

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

El índice de construcción asignado para este tratamiento es de (1.0) como básico y hasta (2.5) como máximo cumpliendo con los porcentajes en áreas de cesión establecidos en el Artículo 77 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

PARAGRAFO. Para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas señaladas en el párrafo 4 del artículo 77 del POT. Los usos de servicios se asimilan a usos comerciales para el cálculo del índice de construcción.

ARTICULO 14. ÍNDICES DE OCUPACIÓN PREDIAL. El índice de ocupación predial –IOP–, es la fracción ocupada por toda la construcción, incluyendo zonas cubiertas, voladizos y aleros, del total del predio urbanizado. Se establece como índices máximos de ocupación de conformidad con el área de los predios los siguientes:

- Predios de hasta 300 m² IOP= 0,8
- Predios entre 300,01 m y 1.000 m² IOP=0,7
- Predios mayores a 1.000,01 m² IOP=0,6

PARÁGRAFO: Este índice se calcula sobre el área neta urbanizable descontando las áreas de cesión para parques públicos, equipamientos y vías locales.

ARTICULO 15. NORMAS SOBRE ALTURAS. La altura máxima de las edificaciones en el proceso de urbanización, es la establecida en el presente artículo y se relaciona directamente con el ancho de la vía, de conformidad con los criterios establecidos para el diseño de las normas urbanísticas en el artículo 68 del Decreto Municipal No. 241 de 2014,.

Altura Máxima de edificaciones sin antejardín:

1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.

Altura Máxima de edificaciones con antejardín:

1,5 veces el ancho de la calle o espacio público adyacente, más el ancho de los antejardines. En los predios de esquina la altura máxima permitida corresponde a la relacionada con la calle o espacio público de mayor dimensión.

PARAGRAFO: La altura libre de pisos será de mínimo 2.3 metros y máximo de 3 metros útil entre placas y/o cielo rasos.

En bodegas, auditorios, o salones que excedan 200 m² de construcción, la altura mín. es de 3 m útil entre placas y/o cielo rasos. Se puede incluir un mezzanine con altura mínima de piso.

ARTICULO 16. ANTEJARDÍN. El antejardín será el propuesto en la norma específica del plan parcial o en la licencia de urbanismo.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja"

ARTICULO 17. AISLAMIENTOS LATERALES. En el caso de existir predios adyacentes, el aislamiento lateral se tendrá que prever a partir del sexto piso, a lo largo de todo el parámetro común, de $\frac{1}{4}$ de la altura, contada a partir del piso de empate con la edificación vecina.

PARÁGRAFO 1: Sobre los aislamientos laterales no se permiten voladizos, balcones, aleros o salientes.

PARÁGRAFO 2. No se permiten aislamientos laterales en el piso uno (1) de los parámetros del predio perpendiculares a la fachada.

ARTICULO 18. AISLAMIENTO POSTERIOR. El aislamiento Posterior mínimo para edificaciones de máximo 5 pisos es de 4 metros, a lo largo de todo el paramento posterior. El aislamiento posterior mínimo, a partir del sexto piso, debe ser igual a $\frac{1}{4}$ de la altura adicional a los 5 pisos.

PARAGRAFO: Cuando el edificio cuente con cuatro fachadas, se podrá reemplazar el aislamiento posterior por un patio de 4 metros de lado, a partir del sexto piso, debe ser igual a $\frac{1}{4}$ de la altura adicional a los 5 pisos, y, por el otro lado $\frac{1}{4}$ de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.

ARTICULO 19. AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES: El aislamiento entre edificios debe ser de 4 m en edificaciones que no superen 5 pisos y de $\frac{1}{4}$ de la altura contada a partir del sexto piso.

ARTICULO 20. PATIOS. El lado mínimo del patio debe ser igual a $\frac{1}{4}$ de la altura, contada a partir del piso base en el que se propone.

ARTICULO 21. ALEROS, BALCONES, SALIENTES, RESALTES. En todos los casos se pueden plantear aleros, balcones, salientes o resaltantes siempre y cuando no se construyan sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios.

ARTICULO 22. VOLADIZOS. En todos los casos se pueden plantear voladizos siempre y cuando no se construyan sobre el espacio público, los aislamientos o sobre los patios y su dimensión máxima será de un metro.

ARTICULO 23. EMPATES CON EDIFICIOS VECINOS ADYACENTES. En el caso de construcciones preexistentes en los predios adyacentes se debe empatar con ellos en altura y en el plano vertical del parámetro de construcción, excepto cuando la nueva construcción se encuentra dentro de la altura básica.

ARTICULO 24. SÓTANOS. Los sótanos se permiten al interior del predio, excepto en las zonas de antejardín. Los terrenos inclinados no deben sobrepasar la altura de 1 m del nivel más bajo de los paramentos de espacio público. La altura mínima de los sótanos es de 2,30 m entre placas estructurales.

PARAGRAFO 1: No se permiten usos diferentes a los de depósitos, equipos e instalaciones de servicios, estacionamientos y descargues.

11/05/12

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

PARAGRAFO 2: De conformidad con el párrafo quinto del artículo 30 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, en las zonas de amenaza alta por inundación o encharcamiento, no se podrán construir sótanos y semisótanos, con excepción de aquellos a los cuales se les autorice su construcción en el plan parcial siempre y cuando ejecuten la totalidad de las obras de mitigación.

ARTICULO 25. SEMISOTANOS. Los semisótanos se permiten al interior del predio, excepto en las zonas de antejardines, en los terrenos planos no se debe sobrepasar la altura de 1,5 m. de la rasante de los paramentos de espacio público, en los terrenos inclinados no se debe sobrepasar la altura de 1,5 m del nivel más bajo de los paramentos de espacio público. La altura min. De los semisótanos es de 2,30 entre placas estructurales y/o cielorrasos.

PARÁGRAFO: No se permiten usos diferentes a los de accesos y espacios comunales cubiertos, depósitos, equipos e instalaciones de servicios, estacionamientos y descargues.

ARTÍCULO 26. CERRAMIENTOS. Se autorizan cerramientos de carácter temporal en los siguientes casos:

- a. Para cerrar predios sin urbanizar.
- b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial y de servicios públicos, solamente por el propietario.

Estos cerramientos de carácter temporal deberán construirse por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y podrán tener una altura máxima de 2,50 metros.

PARÁGRAFO 1: 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.

PARAGRAFO 2. No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, franjas de control ambiental y vías públicas una vez hayan sido entregadas y/o escrituradas al Municipio.

ARTÍCULO 27. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. En las áreas destinadas para cesiones de parques, zonas verdes y equipamiento comunal, se permitirán la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo de manera provisional durante la etapa de construcción del proyecto, las cuales deben ser demolidas una vez finalicen las obras de urbanismo para su posterior entrega al Municipio, con las dotaciones exigidas en la reglamentación expedida para tal fin.

PARAGRAFO. No se permiten construcciones provisionales sobre andenes o vías públicas excepto aquellas que propendan por la seguridad de los peatones mientras se realiza la construcción.

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

Subcapítulo 2
USOS

ARTÍCULO 28. USOS PERMITIDOS. De conformidad con el artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y teniendo en cuenta que son áreas que no cuentan con tejidos, los usos tipologicos permitidos en el tratamiento de desarrollo son:

USOS TIPOLOGICOS PERMITIDOS	CONDICIONES NORMATIVAS
Uso de vivienda	Para viviendas VIS y VIP deberá cumplir con las condiciones de áreas mínimas de lote establecidas en el cuadro de tipologías edificatoria de la vivienda del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.
Usos de Comercio y servicios	Se puede implantar esta tipología edificatoria en el tratamiento de desarrollo siempre y cuando cumpla con las condiciones de localización establecida para los diferentes usos comerciales y de servicios establecidos en el cuadro de tipologías edificatoria de los usos comercial y de servicios artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014
Uso Industrial	Se pueden localizar en el tratamiento de desarrollo solo como local industrial anexo y cumplimiento las condiciones normativas establecidas en el cuadro de tipologías arquitectónicas de los usos industriales del artículo 67 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014
Equipamientos Colectivos	Se permite siempre y cuando se cumplan las condiciones normativas establecidas en el artículo 60 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014.

Parágrafo: Dado que para el tratamiento de desarrollo no es aplicable el concepto de tejido por que no existe, en el cumplimiento de las condiciones normativas para el desarrollo de los usos tipológicos señalados en el cuadro anterior no se tendrá en cuenta la condición de localización en un tejido específico.

CAPITULO 4
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

ARTICULO 29. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. De conformidad con el artículo 80 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 en todos los proyectos a excepción de los equipamientos colectivos, se exigirá un mínimo de área destinado a equipamiento comunal privado que corresponde a los espacios de uso comunal que se deben construir al interior de los inmuebles para el uso y disfrute de los propietarios o copropietarios de los procesos de urbanización y construcción de conformidad con los criterios que se establecen a continuación:

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

Estándares y distribución de espacio comunal

Uso	Estándar exigido sobre Área neta vendible	Patrones de distribución		
		Zonas libres recreativas	Servicios comunales	Estacionamientos de visitantes
Residencial	20 m ² /100 m ²	Mínimo 40%	Mínimo 15%	Máximo 25%
Vivienda de interés prioritario y social	10 m ² /100 m ²	Mínimo 40%	Mínimo 10%	Máximo 25%
Comercio	9 m ² /100 m ²	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%
Servicios	9 m ² /100 m ²	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%
Industria	9 m ² /100 m ²	Mínimo 30%	Mínimo 10%	Máximo 50%

Parágrafo: Los usos comunales se deben localizar en el nivel del terreno o piso 1.

ARTICULO 30. ESTACIONAMIENTOS. De conformidad con el artículo 80 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 en todos los proyectos sin excepción, se exigirá una cuota mínima de estacionamientos:

Estándar de provisión y distribución de estacionamientos

Uso	Privados	Visitantes	Plazas de discapacitados
Residencial	1/3 unidades de vivienda	1/6 unidades de vivienda	1 /24 unidades de vivienda
Vivienda de interés prioritario y social	1/6 unidades de vivienda	1/12 unidades de vivienda	1 /36 unidades de vivienda
Comercio	1/480 m ² de ACU	1 / 120 m ² de ACU	1 /24 plazas de visitantes
Servicios	1/300 m ² de ACU	1 / 300 m ² de ACU	1 /24 plazas de visitantes
Industria	1/480 m ² de ACU	1 / 480 m ² de ACU	1 /24 plazas de visitantes
Dotacional	1/480 m ² de ACU	1 / 120 m ² de ACU	1 /24 plazas de visitantes

PARAGRAFO: Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

- La dimensión mínima por estacionamiento es de 4,50 m x 2,20 m.
- La dimensión mínima por estacionamientos para discapacitados es de 4,50 m x 3,50 m.

Continuación del Decreto “**Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja**”

- El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 6.00 m.
- Cuando existen columnas localizadas al interior del corredor de circulación, el ancho mínimo libre, entre cualquier elemento, debe ser de 4,00 m.
- Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio y tener una pendiente máxima del 17%, medida a partir de 1 m al interior del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,00 m para garajes individuales, 4.00 m para estacionamientos con ocupación menor a 40 plazas y de 6,40 m para estacionamientos con 41 o más plazas.

ARTICULO 31. ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. De conformidad con el artículo 80 del Decreto Municipal No. 241 de 2014 en los proyectos de uso comercial, de servicios y de equipamientos colectivos (dotacional), con un área construida útil mayor a mil (1.000), deberá proveer áreas de carga y descargue bajo las siguientes condiciones:

Estándar de provisión y distribución de zonas de descargue:

Uso	Estándar de provisión
Dotación	1 / 1.000 m ² de ACU
Comercio	1 / 1.000 m ² de ACU
Industria	1 / 1.000 m ² de ACU

Dimensiones:

- La dimensión mínima por estacionamiento es de 12m x 3,50m, con una altura mínima de 4,20 m.
- Las rampas de acceso se deben desarrollar totalmente al interior del predio, con, una pendiente máxima del 12%, medida a partir del paramento del predio y de la altura del sardinel y un ancho de 3,50 m para zonas de descargue individual, 6m para zonas de descargue colectivas menores a 10 plazas y de 10 m para zonas de descargue colectivas con 11 o más plazas.
- El ancho mínimo de los corredores de circulación y maniobra debe ser de 10m, con una altura mínima de 4.20 m.

CAPÍTULO 5
SUBDIVISION PREDIAL

ARTÍCULO 32. CONFORMACION DEL TRAZADO. De conformidad con el artículo 76 del Decreto Municipal No. 241 de 2014, los proyectos urbanísticos de urbanización se deberán subdividir en manzanas y supermanzanas y éstas a su vez en predios o lotes amanzanados. Las supermanzanas deberán estar delimitadas por elementos de las mallas vial, regional, arterial o local, exceptuando las denominadas -vías peatonales- y tener una dimensión máxima de 2 Ha útiles. Las manzanas deberán estar delimitadas por elementos de la estructura

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja"

ecológica o del subsistema vial (excepto las vías peatonales) y tener una dimensión máxima de 0.64 Ha útil.

ARTÍCULO 33. URBANIZACIÓN POR LOTEOS. En los proyectos de urbanización por loteo, el área mínima del predio es de 60 m². Para la vivienda de interés prioritario y social, el área mínima es de 35 m².

CAPÍTULO 6

PORCENTAJE DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN LOS PROCESOS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 34. DESTINACIÓN DE SUELO PARA DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. El porcentaje de suelo que deberá ser destinado a VIP en los planes parciales o licencias urbanísticas, 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.

CAPÍTULO 7

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 35. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo 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.

ARTÍCULO 36. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. De conformidad con el artículo 39 del Decreto Nacional 1469 de 2010 y las obligaciones urbanísticas establecidas en el decreto Municipal N°. 241 de 2014 para el tratamiento de desarrollo, son obligaciones del urbanizador en cuanto a la Actuación Urbanística, las siguientes:

- a. Efectuar cesiones gratuitas en cumplimiento con lo establecido en el Art. 72 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014, sus características mínimas y lo establecido en el manual de diseño de vías que expida la Secretaría de Infraestructura para tal efecto y la ley 388 de 1997 con sus normas reglamentarias o la que lo modifique, derogue o sustituya. Para la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997 y la norma que lo reglamenta, modifique o sustituya.
- b. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo establecido en el Art. 73 del Decreto Municipal N°. 241 de 2014 y especificaciones establecidas en la Cartilla de espacio público que la Secretaría de Infraestructura expedirá para tal efecto.
- c. Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos de la licencia y los diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y la normativa vigente.

Continuación del Decreto “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo en el Municipio de Tunja”

- d. En la ejecución de las obras se debe garantizar la salubridad y seguridad de las personas, en temas como estabilidad de terrenos, edificaciones y elementos de las cesiones con destino del Espacio Público.
- e. En la ejecución de las obras de construcción se debe mantener la licencia y planos aprobados en la licencia y exhibirlos cuando sean requeridos por alguna autoridad competente.
- f. Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados.
- g. Formular los estudios y efectuar las obras de mitigación de riesgos cuando éstos se requieran y según 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.

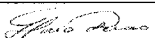
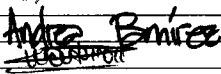
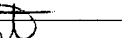
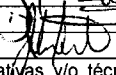
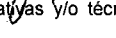
ARTÍCULO 37. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

20 OCT 2014

Dado en Tunja, a los _____ días del mes de Octubre 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	
V.B	NELSON FABIAN RANGEL	Secretario de Tránsito y Transporte	
V.B	JHON ERNESTO CARRERO	Secretario de Infraestructura	

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



ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA

DECRETO NÚMERO 0179 DE

09 JUL 2018

"Por medio del cual se expide la reglamentación de actividades y generación de cesiones obligatorias en sitio para predios en Tratamiento de Desarrollo".

EL ALCALDE MAYOR DE TUNJA

En uso de sus atribuciones conferidas en la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, en especial las conferidas en la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 241 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Acuerdo Municipal 014 de 2001 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, del Municipio de Tunja.

Que mediante el Acuerdo Municipal 016 de 2014 se modificó excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tunja, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 014 del 2001.

Que mediante el Decreto Municipal 241 de 2014 se compilaron las disposiciones contenidas en los Acuerdos Municipales 014 de 2001 y 016 de 2014.

Que en el artículo 6, numeral 3, del Decreto Municipal 0241 de 2014 se establecen las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus niveles de prevalencia, las cuales se rigen de conformidad con el artículo 15 de la Ley 388 y se clasifican en tres tipos, uno de los cuales se encuentra en el numeral 3, denominado *Normas Complementarias* que *"Constituyen las normas relacionadas con actuaciones, programas y proyectos que desarrollan los componentes general, urbano y rural y las relacionadas con planes parciales, unidades de actuación u otro tipo de operaciones urbanísticas. Estas normas serán expedidas mediante decreto de la Alcaldía Municipal."*

Que mediante los artículos 71 y sucesivos del Decreto Municipal 0241 de 2014, se establecen los lineamientos para aplicar en los suelos clasificados como de desarrollo, los cuales se espacializan en el mapa No. 14, Tratamientos urbanísticos.

Que mediante el Decreto Municipal 0268 de 2014, se reglamentaron algunos acápite para los suelos en tratamiento de desarrollo, tales como las modalidades de aplicación del tratamiento de desarrollo, las características de las cesiones obligatorias para parques, equipamientos y vivienda de interés prioritario, los traslados y compensaciones de cesiones, las provisiones de sistemas generales de servicios públicos, vías, edificabilidad, usos, estándares urbanísticos, subdivisión predial y cargas generales, entre otros.

Que una vez revisados los contenidos de Decreto 0268 de 2014, se pudo evidenciar que algunos aspectos no fueron tenidos en cuenta, tales como, el mínimo de área de los predios en tratamiento de desarrollo para la generación de las cesiones en sitio, y el aprovechamiento de los predios para el desarrollo de actividades permitidas por el tratamiento y restringidas en el resto de la ciudad.

Que, en lo relacionado con el desarrollo de actividades, el Decreto 0241 de 2014 estableció las normas generales para el tratamiento de desarrollo, las cuales exigen un urbanismo previo a la ejecución de cualquier tipo de proyecto, sin embargo, luego de tres años de implementada la norma, en la actualidad existen predios de mayor y menor área que no han sido desarrollados y que por consiguiente no prestan un adecuado servicio a la ciudad.

Que una de las razones, que no han permitido el desarrollo de esta zona, es la imposibilidad de generar cesiones en sitio, debido a la dimensión de los predios, donde se tiene definido un máximo y no un mínimo de área, y el porcentaje y la ubicación de cesiones obligatorias que van directamente ligados a la forma del predio.

Que las compensaciones establecidas en los artículos 74, 75, 79 del Decreto 0241 del 2014, especialmente la contemplada en el numeral 3, del artículo 79 del citado decreto "*Mediante compensaciones en proyectos que adelanten las entidades públicas en programas y proyectos VIS y VIP a través de bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos, o fondos que cree el municipio para tal fin*) no han podido aplicarse, en razón a que el municipio de Tunja no ha reglamentado las condiciones específicas y la cuantificación del pago en dinero de cesiones obligatorias a "*fondos de compensación*".

Que dado lo anterior, las licencias de urbanismo han sido la modalidad escogida para el desarrollo de estos predios, los cuales, en su mayoría se han acogido a los traslados y compensaciones de cesiones obligatorias, estableciendo clausulas en su mayoría al cumplimiento de condiciones futuras.

Que considerando que los predios en tratamiento de desarrollo hacen parte de unidades morfológicas sin tejido, los cuales están contemplados en la ficha normativa 7E.

Que según lo establecido en el Decreto 0268 de 2014, los usos de comercio, servicios, industria y dotacional no restringen actividades ni usos tipológicos, siempre y cuando se

cumpla con las condiciones de localización establecidas para los diferentes usos y se dé cumplimiento a las condiciones normativas descritas en el artículo 67 del Decreto 0241 de 2014.

Que lo anteriormente citado, permite el desarrollo de actividades que son prohibidas en áreas ya consolidadas de la ciudad, pero que se requieren para el normal funcionamiento de la misma.

Que de acuerdo con el POT, en el área urbana del municipio los tejidos establecen los usos permitidos, condicionados y restringidos, donde se fijó el tejido residencial para el 58.30% de la ciudad, el cual condiciona actividades de escala zonal y restringe todas las actividades de escala urbana y de alto impacto físico, urbanístico, social y ambiental, actividades que según los usos tipológicos establecidos podrán localizarse adyacentes a la malla vial arterial urbana y regional y en áreas con un área específica, que en su mayoría cumplen los predios con tratamiento de desarrollo.


Que la Oficina Asesora de Planeación identificó la condición actual de los predios en tratamiento de desarrollo, teniendo en cuenta aspectos como: la extensión predial, la geometría predial con relación a medidas de linderos, la relación con malla vial y así identificar los inmuebles que puedan generar las cesiones obligatorias en el predio sin acudir a traslados y compensación de áreas de cesión para parques, zonas verdes, equipamientos públicos y la obligación de suelo para VIP.

Que contando con la base catastral del IGAC 2017, se parte de la identificación de un escenario general de la ciudad, con casos específicos donde se muestran las características físicas de los predios en tratamiento de desarrollo.

Que los modelos de desarrollo en suelo urbano usados en la modificación excepcional del POT, para determinar especificaciones técnicas de localización y dimensiones mínimas partieron de un área neta urbanizable de 4 Ha, sin tener en cuenta que en área urbana existen predios en tratamiento de desarrollo de 10 m2 hasta de 46 Has.

Que los porcentajes de localización de zonas verdes y equipamiento comunal condicionan un área mínima de 700 m2 y de 800 m2 respectivamente, lo que ocasiona que un predio con un área neta urbanizable menor a 1.500 m2 no puede cumplir con las cesiones de parques, zonas verdes y equipamiento en sitio, y que uno de mayor dimensión deberá contener, sumado a lo anterior, un área útil en la que se pueda generar el porcentaje VIP y los estándares urbanísticos exigidos por la norma actual.

Que, de acuerdo con lo anteriormente descrito, se hace necesario reglamentar el desarrollo de actividades de comercio, servicios y dotacional sin la exigencia del urbanismo previo, al igual que establecer el mínimo de área predial para la generación de cesiones en sitio y porcentaje VIP, donde se tenga en cuenta el número de vías, áreas promedio, medidas promedio del lindero frente a vía pública, a fin de garantizar que los predios de menor área puedan desarrollarse.



Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

PRIMERO: Establecer como área mínima 4.000 metros cuadrados (m2), para la aplicación del tratamiento de desarrollo.

SEGUNDO: Los predios menores a 4.000 metros cuadrados (m2) en suelo de desarrollo, serán urbanizados teniendo en cuenta:

- a) Se les aplicará el tejido residencial y lo contenido en la ficha normativa 7B-II Consolidación Urbanística (Amenaza baja y media) o 7B-II Consolidación Urbanística tejido residencial, según corresponda de acuerdo con los mapas 04 de Amenaza por erosión y mapa 05 amenaza por inundación del Decreto 241 de 2014.
- b) Se realizarán las cesiones necesarias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local vehicular y peatonal con sus respectivos andenes y las áreas para redes secundarias de servicios públicos

TERCERO: En predios con tratamiento de desarrollo podrán localizarse los usos permitidos establecidos en la ficha normativa 7E, y los previstos en el artículo 28 del Decreto 0268 de 2014, con excepción de los usos industriales, siempre y cuando, se dé cumplimiento a las condiciones normativas de los usos tipológicos en cuanto a localización.

PARÁGRAFO: Dichas actividades podrán localizarse en predios en tratamiento de desarrollo con las siguientes especificaciones técnicas:

USO TIPOLOGICO	NUMERO DE PISOS	ALTURA
RESIDENCIAL	Solo podrá ser complementario a la actividad principal, siempre y cuando se trate de una (1) unidad residencial	Mín. de 2,3 m y máx. 3 m, útil entre placas y/o cielo rasos.
COMERCIO SERVICIOS	Dos	Hasta 12 ml en altura de cumbrera
DOTACIONAL	Dos	Hasta 12 ml en altura de cumbrera

- a) Podrá realizar cesiones anticipadas de áreas de protección ambiental y proyecciones viales del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) La ocupación del predio no podrá superar el 15% del área neta urbanizable.
- c) No se podrán desarrollar tipologías en serie que conduzcan a la localización de vías de circulación o distribución.

- d) Las actividades deberán cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en la ficha normativa.
- e) No se permite la construcción de sótanos y semi sótanos

CUARTO: Se podrán realizar las actividades y usos permitidos en el tratamiento contemplados en la ficha normativa, siempre y cuando cumplan con las condiciones contempladas en el mapa 15 Tejidos más actividades Urbanas del Decreto 0241 de 2014 y demás estándares urbanísticos, descritos en el artículo 80 del citado decreto.

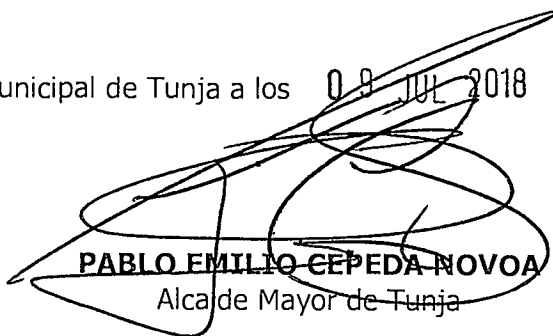
QUINTO: Para las condiciones aquí descritas y en cuanto al cumplimiento de cesiones relacionadas con el espacio público parques, zonas verdes y su accesibilidad, descritas en el artículo 8 del Decreto 0268 de 2014; el parque deberá localizarse adyacente a las vías públicas vehiculares y tener un frente sobre ellas no menor al 30% de su perímetro, siempre y cuando, al aplicar este porcentaje no se ocupe el 100% del frente del predio y permita la localización de una calle vehicular de circulación local para acceder al equipamiento y demás áreas del proyecto.

PARÁGRAFO: lo anterior aplica en los casos en los que el frente del predio no permita localizar la totalidad de las cesiones sobre las vías públicas vehiculares.


SEXTO: VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en la Alcaldía Municipal de Tunja a los 09 JUL 2018


PABLO EMILIO CEPEDA NOVOA
Alcalde Mayor de Tunja

Proyectó:  Carolina Moreno, G^{ra} Catalina Higuera / Contratistas.
Gloria Esperanza Católico González/ PU 

Revisó: Juan Carlos Quevedo Álvarez, Asesor de Planeación. 
Andrea Yaneth Báez Sora, Secretaría Jurídica.
Germán Parra, Asesor 